

## **NORMATIVA**

**NORMATIVA:**

<b>TITULO I. NATURALEZA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA Y ALCANCE .....</b>	<b>1</b>
Art. 1.- Naturaleza del documento .....	1
Art. 2.- Documentación .....	1
Art. 3.- Ámbito de aplicación .....	1
Art. 4.- Vigencia .....	1
Art. 5.- Interpretación .....	1
Art. 6.- Clases de suelo .....	2
Art. 7.- Consulta urbanística .....	2
<b>CAPÍTULO 1.2. LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>3</b>
Art. 8.- Actos sujetos a licencia .....	3
Art. 9.- Licencias urbanísticas .....	3
Art. 10.- Tipos de licencia .....	3
Art. 11.- Procedimiento y tramitación .....	6
Art. 12.- Efectos de la concesión de licencias .....	6
Art. 13.- Plazos para la ejecución de los actos amparados por licencias urbanísticas .....	6
Art. 14.- Caducidad de las licencias.....	7
Art. 15.- Declaración responsable .....	7
<b>CAPÍTULO 1.3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD .....</b>	<b>8</b>
Art. 16.- Legalización de urbanizaciones y edificaciones no autorizadas .....	8
 <b>TITULO II. PROCEDIMIENTO Y GESTION .....</b>	 <b>9</b>
<b>CAPÍTULO 2.1. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO .....</b>	<b>9</b>
Art. 17.- Naturaleza del documento .....	9
Art. 18.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.....	9
Art. 19.- Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.....	9
Art. 20.- Gestión del suelo urbano no consolidado .....	10
Art. 21.- Edificación y urbanización simultánea .....	10
Art. 22.- Segregaciones .....	10
<b>CAPÍTULO 2.2. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>11</b>
Art. 23.- Clasificación del suelo rústico .....	11
Art. 24.- Categorías de suelo rústico .....	11
Art. 25.- Usos permitidos .....	11
Art. 26.- Tramitación de las autorizaciones de uso .....	11
Art. 27.- Parcelaciones y segregaciones .....	12
 <b>TITULO III. ORDENACIÓN DE USOS .....</b>	 <b>13</b>
<b>CAPÍTULO 3.1. NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE .....</b>	<b>13</b>
Art. 28.- Reglamentación de usos .....	13
Art. 29.- Clases de usos. Definición.....	13
Art. 30.- Usos básicos.....	13
Art. 31.- Usos pormenorizados .....	13
Art. 32.- Usos globales .....	13

Art. 33.- Usos fuera de ordenación .....	13
<b>CAPÍTULO 3.2. USOS BÁSICOS .....</b>	<b>15</b>
Art. 34.- Relación de usos básicos .....	15
Art. 35.- Condiciones de los usos básicos .....	15
Art. 36.- Compatibilidad entre usos básicos .....	16
Art. 37.- Previsión de plazas de aparcamiento .....	16
<b>CAPÍTULO 3.3. USOS PORMENORIZADOS .....</b>	<b>18</b>
Art. 38.- Relación de usos pormenorizados .....	18
Art. 39.- Condiciones de los usos pormenorizados .....	18
<b>CAPÍTULO 3.4. USOS GLOBALES .....</b>	<b>22</b>
Art. 40.- Usos globales .....	22
<b>TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO 4.1. TERMINOLOGÍA .....</b>	<b>23</b>
Art. 41.- Terminología .....	23
<b>CAPÍTULO 4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>27</b>
Art. 42.- Condiciones de la parcela .....	27
Art. 43.- Condiciones de volumen .....	27
Art. 44.- Condiciones de edificabilidad .....	29
Art. 45.- Condiciones generales .....	30
Art. 46.- Condiciones higiénicas .....	32
Art. 47.- Condiciones de seguridad .....	33
Art. 48.- Condiciones estéticas .....	33
Art. 49.- Condiciones específicas del uso de vivienda .....	34
Art. 50.- Condiciones específicas de otros usos .....	36
<b>CAPÍTULO 4.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>39</b>
Art. 51.- Condiciones generales .....	39
Art. 52.- Edificación y urbanización simultánea .....	39
Art. 53.- Pavimentación .....	39
Art. 54.- Espacios libres .....	39
Art. 55.- Red viaria urbana .....	40
Art. 56.- Red viaria rural .....	40
Art. 57.- Red de energía eléctrica .....	41
Art. 58.- Alumbrado público .....	41
Art. 59.- Red de abastecimiento de agua .....	41
Art. 60.- Red de riego .....	42
Art. 61.- Red de saneamiento .....	42
Art. 62.- Red de telecomunicaciones .....	43
<b>TITULO V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN NORMATIVAS SECTORIALES .....</b>	<b>46</b>
Art. 63.- Condiciones específicas relativas a la red viaria autonómica y provincial .....	46
Art. 64.- Condiciones específicas relativas a la red de energía eléctrica .....	47
Art. 65.- Condiciones específicas relativas a la red ferroviaria .....	48
Art. 66.- Condiciones específicas relativas al dominio público hidráulico .....	49
Art. 67.- Condiciones específicas relativas a los bienes protegidos .....	52

Art. 68.- Condiciones específicas relativas a las vías pecuarias .....	52
<b>TITULO VI. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPÍTULO 6.1. ORDENANZAS EN SUELO URBANO .....</b>	<b>54</b>
Art. 69.- División en ordenanzas.....	54
Art. 70.- Ordenación de usos.....	54
Art. 71.- Condiciones generales a todas las ordenanzas.....	54
Art. 72.- Ordenanza en Casco Tradicional.....	54
Art. 73.- Ordenanza en Ensanche Mixto (EM) .....	55
Art. 74.- Ordenanza de Equipamientos (EQ) .....	56
Art. 75.- Ordenanza de Espacio Libres Públicos (ELP) .....	57
Art. 76.- Viario y comunicación .....	57
Art. 77.- Ordenanza de Servicios Urbanos (SER) .....	57
<b>CAPÍTULO 6.2. REGULACIÓN SUELO RUSTICO.....</b>	<b>58</b>
Art. 78.- Régimen general.....	58
Art. 79.- Núcleo de población .....	58
Art. 80.- Suelo rústico común y suelo rústico común tipo 1 .....	59
Art. 81.- Suelo rústico con protección cultural .....	62
Art. 82.- Suelo rústico con protección natural .....	64
Art. 83.- Suelo rústico con protección de infraestructuras .....	65

## TITULO I. NATURALEZA Y REGIMEN URBANISTICO

### CAPITULO 1.1. NATURALEZA Y ALCANCE

#### **Artículo 1.- Naturaleza del documento**

Las presentes Normas Urbanísticas se redactan por encargo del Ayuntamiento de Fresno el Viejo, como el instrumento de planeamiento general del municipio, en los términos establecidos en el artículo 50.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Artículo 2.- Documentación**

Las Normas Urbanísticas Municipales contienen los siguientes documentos:

- Memoria Informativa
- Memoria Vinculante
- Normativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Catálogo
- Documentación correspondiente al trámite ambiental, establecido por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

#### **Artículo 3.- Ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas afectan a la totalidad del término municipal de Fresno el Viejo, tal y como establece el artículo 117 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Normativamente, está sujeta a ellas toda actividad urbanística, de edificación o uso del suelo, que se desarrolle dentro de su ámbito territorial.

#### **Artículo 4.- Vigencia**

Según determina el artículo 56.1 de la mencionada Ley de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas tienen vigencia indefinida, si bien se deberá proceder a su revisión cuando la Corporación Municipal entienda que el planeamiento se ha agotado o que, sin estar agotado, existen suficientes motivos para ello.

El Ayuntamiento se reserva la posibilidad de alterar sus determinaciones mediante procesos de revisión o modificación según los procedimientos regulados en dicha Ley.

#### **Artículo 5.- Interpretación**

1.- Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de las Normas, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación. En último extremo debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2.- En todo caso, la interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento de Fresno el Viejo, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.

**Artículo 6.- Clases de suelo.**

Toda superficie del término municipal está incluida en alguna de las siguientes clases de suelo, establecidas por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Urbano
- Rústico

La clasificación del suelo determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de cada terreno.

**Artículo 7.- Consulta urbanística.**

1.- Todo particular podrá realizar una *Consulta Urbanística* sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector en las condiciones establecidas en el artículo 426 del RUCyL; debiendo el Ayuntamiento contestar por escrito en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud.

2.- La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.

3.- La contestación se deberá remitirse por el Ayuntamiento a quien lo solicite, mediante una certificación suscrita por el Secretario de la Corporación y hará referencia al tipo y categoría del suelo, usos e intensidades y demás condiciones urbanísticas relevantes.

4.- Las certificaciones mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboran y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

## **CAPITULO 1.2. CONTROL DEL USO DEL SUELO**

### **Artículo 8.- Actos sujetos a licencia**

Están sujetos a Licencia todos aquellos actos señalados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo.

Además de los actos señalados en la normativa urbanística, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:

- a) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra durante el periodo de ejecución de dichas obras y siempre que estas no afecten a suelo público.
- b) Cuantos otros así se señalen en estas Normas de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

### **Artículo 9.- Licencias urbanísticas.**

1.- Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.

2.- Es competencia del Ayuntamiento la concesión de las distintas licencias y éstas se otorgarán conforme a las reglas que, además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, establecen los artículos 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo, si bien en determinados casos es preceptivo el informe favorable de diferentes organismos. En el caso de autorizaciones de uso excepcional en suelo Rústico es competente la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

3.- Los actos sujetos a licencia, que estén sometidos a la reglamentación particular de un determinado organismo, deberán contar con un informe favorable del organismo correspondiente: Carreteras, Confederación Hidrográfica del Duero, Aviación Civil, Ministerio de Defensa, etc...

4.- La concesión o denegación de una licencia es un acto que deberá estar justificado documentalmente ante la persona física o jurídica que la solicita.

5.- No se entenderá como otorgada ninguna licencia por "silencio administrativo", cuando el acto por el que se haya solicitado la licencia sea contrario a lo marcado por la legislación urbanística y por las presentes Normas Urbanísticas sobre el uso del suelo y la edificación.

6.- Una vez otorgada la licencia, los actos de uso del suelo amparados por la misma deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción establecidos, de acuerdo con el artículo 303 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ésta tiene validez limitada, tal y como debe figurar en la propia licencia. Pasado este tiempo y en el caso de que no se haya realizado el acto sujeto a ella, o no se haya iniciado, será necesario volver a solicitarla, iniciando de nuevo toda la tramitación correspondiente, para ello es preceptivo la resolución del expediente de caducidad de Licencia.

### **Artículo 10.- Tipos de licencia.**

1.- Con independencia de lo establecido por las Ordenanzas municipales al respecto, estas Normas Urbanísticas establecen los siguientes tipos de licencias:

- Ambiental.

- De parcelación.
  - De obra:
    - mayor
    - menor
  - Comunicación de inicio de actividad o primera ocupación.
- 2.- Cada una de ellas se tramitará de forma independiente, excepto si la tramitación de una de ellas pueda llevar aparejada la resolución de otra de carácter previo.
- 3.- A continuación se describen las licencias señaladas en el apartado primero:

### **3.1.- Licencia Ambiental**

- a) Se deberá solicitar este tipo de Licencia cuando sobre una finca o local del término municipal se pretenda instalar o modificar un uso o actividad, según lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- b) La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada Ley.
- c) Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:
  - Instancia de solicitud de licencia.
  - Memoria descriptiva de la actividad que se pretende desarrollar.
  - Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
  - Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento, como el Código Técnico de la Edificación o cualquier otra normativa de aplicación.

### **3.2.- Licencia de Parcelación.**

- a) Se entiende por parcelación urbanística la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación, agrupación o reparcelación propiamente dicha.
- b) No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.
- c) En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, según lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) La solicitud de licencia de parcelación deberá contener los siguientes documentos:
  - Instancia de solicitud de licencia.
  - Memoria de adecuación a lo dispuesto por estas Normas y demás legislación aplicable, en la que se justifique el cumplimiento de las condiciones de parcela mínima según la clasificación del suelo, así como la adecuación al resto de normativa de aplicación.
  - Plano de estado actual del terreno.
  - Plano de la reparcelación propuesta.

### **3.3.- Licencia de Obra Menor**

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

b) La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de Licencia.
- Croquis o memoria descriptiva de las obras a realizar.
- Presupuesto de las obras.

### **3.4.- Licencia de Obra Mayor**

a) Reciben la consideración de obra mayor, en general, todas aquellas que no puedan ser consideradas obras menores o sujetas a declaración responsable dada su entidad o complejidad constructiva. En particular se consideran como obras mayores las siguientes:

- Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecten a su sistema estructural.
- Obras civiles de urbanización de todo tipo.
- Edificaciones de nueva planta.
- Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten de forma importante a las fachadas, la cubierta o las medianerías. También las que modifiquen el número de viviendas o locales, las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales del edificio.

b) La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de Licencia.
- Proyecto de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución, si previamente se presentó el Básico, así como Hojas de Compromiso de Dirección de Obra y el documento de Seguridad y Salud que corresponda, todo ello firmado por técnico/s competente/s y visado por los colegios profesionales correspondientes.

d) Igualmente se deberá solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes, previo al inicio de las obras.

### **3.5.- Licencia de primera ocupación o Licencia de apertura**

a) Una vez finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, y/o concluido el expediente de Licencia Ambiental, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o de apertura.

b) La solicitud de licencia de primera ocupación o apertura deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia o Solicitud.
- Certificado final de la obra, firmado por la dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
- Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
- Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.

c) Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas y al proyecto/s presentado.

d) En los casos de edificación y urbanización simultánea, no se podrá conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones hasta que se haya recibido la urbanización

### **3.6.- Licencia de demolición o apeos**

La demolición de un edificio, cuando lo permita la normativa de protección, se considera como una fase del proceso de sustitución. Por tanto, su tramitación no podrá iniciarse de forma

independiente del Proyecto de Nueva Planta que se proponga para el solar resultante, excepto en los casos que se exponen a continuación.

Podrá autorizarse la demolición, con carácter independiente, en los siguientes supuestos:

- Cuando se haya declarado el estado de ruina o la edificación se encuentre en mal estado o afecte a la salubridad de la zona.
- En caso de actuaciones en unidades de actuación con planeamiento aprobado del que se derive incompatibilidad.
- Cuando el suelo en el que se ubique la edificación a demoler tenga el uso de espacio libre o viario.

Se insta como deber, legalmente establecido, la conservación de la seguridad y salubridad en el Casco Urbano, por lo cual, es obligatorio el vallado de solares y edificios en estado de ruina dentro de esta zona.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Los propietarios serán los responsables de su conservación y mantenimiento.

La competencia para el otorgamiento de la licencia se atribuye al Alcalde o al Pleno en aplicación de los mismos criterios establecidos para las licencias de nueva planta.

### **3.7.- Resolución condicionada**

Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad, siempre que no sean sustanciales, ni afecten al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo.

Se cumplirá, en todo caso, las condiciones señaladas en el artículo 298 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para estos casos.

### **Artículo 11.- Procedimiento y tramitación.**

Según establece el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y sus Modificaciones y el artículo 292 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la legislación aplicable.

El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 99 de la Ley 5/99 y artículos 293 y 294 de su Reglamento.

Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en el artículo anterior, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia.

### **Artículo 12.- Efectos de la concesión de licencias.**

La concesión de la licencia urbanística producirá, además de los efectos previstos en la normativa urbanística, la legitimación del solicitante a realizar los actos del uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

### **Artículo 13.- Plazos para la ejecución de los actos amparados por licencias urbanísticas.**

Los actos amparados por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización, señalados en los instrumentos de planeamiento

urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente.

En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de usos del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:

-Plazo de inicio: 12 meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.

-Plazo de finalización: 3 años desde la notificación del otorgamiento de licencia.

Los plazos señalados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conformes a las cuales fue otorgada la licencia.

Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

#### **Artículo 14.- Caducidad de las licencias.**

Incumplidos los plazos citados anteriormente y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

#### **Artículo 15.- Declaración responsable.**

Se incluyen las actividades citadas en el artículo 105 bis de la ley 5/99 de Castilla y León, como actividades sujetas a declaración responsable.

Su régimen, procedimiento y efectos se regulan en los artículos 105 ter y 105 quáter de la misma Ley.

### **CAPITULO 1.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD**

#### **Artículo 16.- Legalización de urbanizaciones y edificaciones no autorizadas**

Estas urbanizaciones y edificaciones podrán legalizarse a través de su inclusión en el planeamiento urbanístico, siempre que cumplan lo establecido en él.

## TITULO II. PROCEDIMIENTO Y GESTION

### CAPITULO 2.1. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO URBANO

#### **Artículo 17.- Naturaleza del documento**

El suelo clasificado como Urbano se divide en dos categorías de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 20.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.).

El Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) se trata de parcelas aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento o que pueden alcanzar tal estado mediante actuaciones aisladas.

Las actuaciones aisladas tienen como objeto completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar si no la tuvieran, o bien ejecutar las dotaciones urbanísticas públicas.

La gestión de las actuaciones aisladas se realizará mediante los sistemas regulados en el artículo 69.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 210 del R.U.C.y.L.

El Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) se trata de terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de terrenos para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación. La gestión del Suelo Urbano no Consolidado se realizará mediante actuaciones integradas.

#### **Artículo 18.- Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

En los casos de actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación del artículo 17.2.c. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 42 del R.U.C.y.L., el aprovechamiento materializable por el titular de un terreno es el 100% del que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector, que se calculará en el planeamiento de desarrollo.

La edificabilidad máxima de cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado viene reflejada en las correspondientes fichas.

En el caso del Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento materializable por el propietario es el aprovechamiento real, resultante de aplicar a la parcela las determinaciones del planeamiento.

#### **Artículo 19.- Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.**

Las actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado pueden ser de tres tipos: de normalización, de urbanización y de urbanización y normalización. Su gestión se regula según los artículos 210 y siguientes del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Asimismo, las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las unidades de normalización de fincas son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización o de normalización y urbanización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o en el propio Proyecto de Normalización.

Las unidades de normalización de fincas se desarrollarán conforme a los criterios señalados en los artículos 210 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 20.- Gestión del suelo urbano no consolidado.**

El Suelo Urbano No Consolidado se divide en ámbitos denominados Sectores (S.U.N.C.), reflejados en los planos de ordenación y desarrollados en las fichas correspondientes, con el fin de dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del área delimitada.

En caso de que desde las Normas Urbanísticas Municipales no se establezca la ordenación detallada, deberá redactarse un Estudio de Detalle o Plan Especial. En este tipo de suelo no se podrá llevar a cabo ninguna actuación hasta que no se apruebe el documento que establezca la ordenación detallada. Este documento delimitará las Unidades de Actuación o Ámbitos de Gestión a desarrollar mediante Actuaciones Integradas.

La gestión de las Actuaciones Integradas se realiza mediante los sistemas regulados en el art. 234 del RUCyL.

**Artículo 21.- Edificación y urbanización simultánea.**

Dentro del Suelo Urbano Consolidado se podrá proceder simultáneamente a la edificación y urbanización simultánea de un predio, en las condiciones que establecen el artículo 214 del R.U.C.Y.L.

En las actuaciones aisladas en que las obras de urbanización sean necesarias como consecuencia de cambios de alineación, el particular estará obligado, previa o simultáneamente a la edificación, con las condiciones del apartado anterior, a urbanizar a su costa el terreno que quede fuera de la alineación y una vez urbanizado, a cederlo libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de Licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y la cesión, así como compromiso de no ocupación del edificio hasta la recepción de dicha urbanización.

**Artículo 22.- Segregaciones.**

No se podrá conceder licencia de segregación en Suelo Urbano cuando, como resultado de la segregación, resulten parcelas de superficie o frente de fachada inferiores a las establecidas por estas Normas para cada tipo de suelo.

Se establecen dos excepciones a esta norma general:

- Cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una unidad de actuación o de un reajuste de alineaciones.
- Cuando se produzca simultáneamente segregación y agrupación a otras fincas, tal que las fincas que finalmente resulten sean de superficie y frente de fachada iguales o mayores que los mínimos establecidos para cada caso.

En suelo rústico, para el uso del suelo conforme a su naturaleza rústica, establecido en el artículo 56 del RUCyL, y en el caso concreto de uso agrícola sin fin constructivo, será de aplicación lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agropecuarias.

Para el caso de edificaciones dentro de los usos excepcionales establecidos en el artículo 57 del RUCyL, será de aplicación a efectos de segregación lo establecido por esta normativa urbanística en sus artículos 68 y siguientes, que será vinculante a efectos de parcela mínima.

## **CAPITULO 2.2. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.**

### **Artículo 23.- Clasificación del suelo rústico.**

Las Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico aquellos que deben de ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial, aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc. de los descritos en el artículo 15 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 30 del R.U.C.y.L. Su delimitación viene reflejada en el plano de clasificación del suelo.

### **Artículo 24.- Categorías de suelo rústico.**

El Suelo Rústico se divide en varios tipos o categorías:

- Suelo Rústico Común (S.R.C.)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.)
- Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.)

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio, que quedan reguladas por su normativa legal específica: sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, medio ambiente o legislación sobre ordenación del territorio.

En el supuesto de que una zona quedara afectada por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados, le serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

### **Artículo 25.- Usos permitidos.**

En este tipo de suelo se podrán autorizar todos los usos que la vigente legislación del suelo contempla, estableciendo distintas condiciones para cada uno de ellos según se señala en estas Normas.

### **Artículo 26. - Tramitación de las autorizaciones de uso.**

En Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales señalados en estas normas y en su defecto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 del mismo para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

De entre los usos citados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y según cada clase de suelo, se dividen en:

- Permitidos: En los que la competencia para otorgar la licencia urbanística corresponde al Ayuntamiento.
- Sujetos a autorización: En los que de forma previa al otorgamiento de licencia, deben obtener la autorización por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, según se establece en el artículo 306 del RUCyL.
- Prohibidos: Los no permitidos en cada caso.

La solicitud de la autorización debe acompañarse de la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos las señaladas en el artículo 307.2 del R.U.C.y.L.

**Artículo 27.- Parcelaciones y segregaciones.**

En Suelo Rústico queda prohibido realizar parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley 5/99 para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrán dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero, nunca segregaciones urbanísticas.

La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, a excepción de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o legislación equivalente.

La UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO en el municipio de Fresno el Viejo es de 8 Ha para secano y 3 Ha para regadío.

## TITULO III. ORDENACIÓN DE USOS

### CAPITULO 3.1. NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE

#### **Artículo 28.- Reglamentación de usos.**

La presente normativa de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en estas Normas, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en la sustitución o mantenimiento de los usos existentes.

#### **Artículo 29.- Clases de usos. Definición.**

La ordenación de usos se establece mediante tres clases de usos que resultan de aplicación al Suelo Urbano, que son los siguientes:

- usos básicos
- usos pormenorizados
- usos globales

Los usos en Suelo Rústico se establecen en la regulación específica para esta clase de suelo en el apartado correspondiente de estas Normas.

#### **Artículo 30.- Usos básicos.**

Constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios en el mismo edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en las ordenanzas, y en la normativa sectorial que les fuese de aplicación.

#### **Artículo 31.- Usos pormenorizados.**

Se definen como agrupación de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de los usos en suelo con ordenación detallada.

#### **Artículo 32.- Usos globales.**

El uso global constituye la base de la zonificación de usos en los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

A los efectos de estas Normas se considera un único uso global RESIDENCIAL, como agrupación condicionada de los distintos usos básicos definidos en esta normativa.

#### **Artículo 33.- Usos fuera de ordenación.**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales no señalan ningún uso existente de forma expresa como fuera de ordenación.

Si bien en la actualidad no hay ningún uso que, por sus características o implantación deba declararse expresamente como fuera de ordenación, se establece la posibilidad de que, durante el periodo de vigencia de las mismas, puedan definirse como fuera de ordenación aquellos usos que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Los usos de suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que, en su caso, se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con sus propias determinaciones. En particular, siempre deben declararse fuera de

ordenación de forma expresa los usos emplazados en terrenos que hayan de ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición. En este supuesto, la situación de fuera de ordenación será de carácter definitivo.

b) Presenten efectos de repercusión ambiental que vulneren cualquier disposición legal de aplicación, por razones de seguridad, salubridad u otras. En este caso, la situación de fuera de ordenación tendrá carácter transitorio, considerándose extinguida esta situación cuando se subsane la circunstancia que ocasiona tal situación, mediante la adopción de las medidas correctoras oportunas.

c) Estar en condición de incompatibilidad con los usos residenciales en el mismo edificio, cuando estos ocupen al menos el 50% de la superficie construida total.

Si se producen una de las anteriores condiciones, podrán declararse los usos como fuera de ordenación, siempre que esta declaración sea de forma expresa e individualizada.

En todo caso deberá ajustarse a lo señalado en el artículo 185 del RUCyL, que regula el régimen de los usos fuera de ordenación:

1. *En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.*
2. *No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:*
  - a) *Las reparaciones estrictamente necesarias exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.*
  - b) *Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.*
3. *Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autoridades pueden incrementar el valor de expropiación.*

Para el resto de casos, en los terrenos que sustenten construcciones o instalaciones y otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas normas, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos, se establecerá el régimen de *Usos disconformes con planeamiento*, regulado en el artículo 186 del RUCyL.

1. *En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.*
2. *A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entiende que la situación de "fuera de ordenación" regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo 185 del RUCyL y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo.*

El plazo máximo de adaptación para estos usos se establece en 4 años a partir de la declaración expresa como fuera de ordenación, sin perjuicio de los plazos menores que puedan exigir otras disposiciones legales.

**CAPITULO 3.2. USOS BÁSICOS****Artículo 34.- Relación de usos básicos.**

A los efectos de aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos básicos:

- A. Residencial familiar
- B. Residencial colectivo
- C. Hotelero
- D. Comercio y servicios
- E. Hostelería
- F. Talleres y almacenes
- G. Agropecuario
- H. Garajes y estacionamientos
- I. Colectivos en general
- J. Industria ligera
- K. Industria pesada
- L. Espacio libre
- M. Viario, y comunicación
- N. Servicios urbanos

**Artículo 35.- Condiciones de los usos básicos.**

Estos usos básicos quedan definidos de la siguiente manera:

- A. Residencial familiar: corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar. Puede ser unifamiliar o multifamiliar. A estos efectos, se denomina vivienda unifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda; vivienda multifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, con acceso común o no, de forma que puede ser aplicada la Ley de la Propiedad Horizontal.
- B. Residencial Colectivo: Corresponde a espacios, locales y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.).
- C. Hotelero: Se corresponde con aquellos locales o dependencias destinadas a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.
- D. Comercio y servicios: locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
- E. Hostelería: locales de uso público donde se realizan actividades de restauración y de expedición de bebidas, tales como bares, restaurantes, bares musicales, mesones y similares.
- F. Talleres y almacenes: locales destinados a la realización de trabajos físicos: oficios artesanales, reparación de vehículos, hornos de panadería, montajes de piezas y análogos; y los destinados a la guarda, conservación o distribución de materiales y materias primas.
- G. Agropecuario: espacios o edificios dedicados a la explotación agrícola o ganadera, tales como corrales domésticos, naves, lonjas... En las nuevas instalaciones, así como en las

ya existentes deberán establecerse las medidas necesarias para evitar olores y garantizar la higiene y salubridad de los habitantes, de acuerdo con la legislación en vigor.

- H. Garajes y estacionamiento: locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
- I. Colectivo en general: locales públicos o privados destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos:
- Educativo: locales destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados.
  - Cultural: locales destinados a la conservación y transmisión del saber y la cultura.
  - Asociativo: locales destinados a actividades socioculturales o de relación.
  - Religioso: locales destinados al culto.
  - Asistencial: locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a la población enferma, con o sin alojamiento.
  - Deportivo: Instalaciones o espacios libres para la práctica deportiva.
  - Servicios públicos: aquellos usos correspondientes a aquellas actividades de servicios a la comunidad de carácter público, como son los de cementerio, matadero, policía, bomberos, etc...
- J. Industria ligera: edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución; aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos; envasado y embalaje; mantenimiento y reutilización de productos industriales, con una superficie inferior o igual a 1.000 m<sup>2</sup>.
- K. Industria pesada: edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución; aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos; envasado y embalaje; mantenimiento y reutilización de productos industriales, con una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- L. Espacios libres: espacios libres destinados al recreo y la contemplación. Pueden públicos o privados.
- M. Viarío y comunicación: espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.
- N. Servicios urbanos: espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano.

#### **Artículo 36.- Compatibilidad entre usos básicos.**

Con independencia de las excepciones específicas y de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente; todos los usos básicos pueden coexistir en el mismo predio, con las siguientes matizaciones:

- a) Desde los accesos comunes de edificios residenciales sólo se podrá dar acceso a locales de uso básico residencial y de oficinas, sin limitación de superficie; así como a locales destinados a otros usos compatibles, siempre que su superficie útil no supere los 500 m<sup>2</sup>.
- b) Por encima de usos residenciales no se admite la existencia de otros usos, excepto despachos profesionales y trasteros vinculados a viviendas y locales.

- c) No se admiten discotecas ni salas de fiesta en edificios con viviendas.

**Artículo 37.- Previsión de plazas de aparcamiento.**

Se establecen unas previsiones mínimas de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela del suelo urbano en las siguientes condiciones:

- A. En el suelo urbano consolidado sería deseable, aunque no se puede exigir por la dificultad de trabajar en el tejido existente, la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y otra por cada local de otros usos.
- B. En el suelo urbano no consolidado estas mismas reservas de plazas de aparcamiento serán obligatorias para los edificios de nueva planta. Estas plazas de aparcamiento podrán estar cerradas o abiertas en el interior de la parcela, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44.3.b. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y en el art. 128.2.c. del R.U.C.y.L.

### **CAPITULO 3.3. USOS PORMENORIZADOS**

#### **Artículo 38.- Relación de usos pormenorizados.**

En aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial
- Residencial Mixto
- Industria
- Equipamiento
- Espacio libre público
- Viario y comunicación

Los usos de viario y comunicación estarán siempre permitidos en todos los usos pormenorizados, aún cuando no se señale explícitamente.

Todos los usos no señalados como predominantes o compatibles se considerarán prohibidos.

#### **Artículo 39.- Condiciones de los usos pormenorizados.**

La totalidad del Suelo Urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio. Basándose en estos criterios, los distintos usos pormenorizados se establecen de manera que:

##### Residencial:

- Usos predominantes:
  - Residencial familiar
  - Residencial colectivo.
  - Hotelero.
  - Comercio y servicios.
  - Hostelería.
  - Talleres y almacenes.
  - Agropecuario.
  - Garajes y estacionamiento.
  - Colectivo en general.
  - Industria ligera.
- Usos compatibles:
  - Espacio libre.
  - Viario y comunicación.
  - Servicios urbanos.
- Usos prohibidos:
  - Industria pesada.

Residencial mixto:

- Usos predominantes:
  - Residencial familiar
  - Residencial colectivo.
  - Hotelero.
  - Comercio y servicios.
  - Hostelería.
  - Talleres y almacenes.
  - Agropecuario
  - Industria.
  - Garajes y estacionamiento.
  - Colectivo en general.
  - Industria ligera.
- Usos compatibles:
  - Espacio libre.
  - Viario y comunicación.
  - Servicios urbanos.
- Usos prohibidos:
  - Industria pesada.

Industria:

- Uso predominante:
  - Industria ligera
  - Industria pesada
  - Comercio y servicios.
  - Hostelería.
  - Talleres y almacenes.
  - Agropecuario.
  - Garajes y estacionamiento.
  - Colectivo en general.
- Usos compatibles
  - Residencial familiar, máximo 25% de la edificabilidad en vivienda dependiente.
  - Espacio libre.
  - Viario y comunicación.
  - Servicios urbanos.
- Usos prohibidos:
  - Hotelero.

Equipamiento:

- Uso predominante:

- Colectivo general.
- Comercio y servicios.
- Hostelería.
- Hotelero.
- Talleres y almacenes
- Agropecuario
- Industria ligera
- Garaje y estacionamiento.

- Usos compatibles:

- Residencial familiar, vinculada al uso dominante (máximo 25% de la edificabilidad)
- Residencial colectivo, vinculado al uso dominante (máximo 25% de la edificabilidad).
- Espacio libre.
- Viario y comunicación.
- Servicios urbanos.

- Usos prohibidos:

- Industria pesada.

Espacio Libre Público:

- Uso predominante: Espacio libre público.

- Usos compatibles:

- Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares.
- Garajes y estacionamientos (ocupando el espacio bajo rasante o un 30% de la superficie)
- Colectivo en general, (siempre que no consuman edificabilidad).
- Viario y comunicación.
- Servicios urbanos.

- Usos prohibidos:

- Residencial familiar
- Residencial colectivo
- Hotelero
- Hostelería
- Talleres y almacenes
- Agropecuario
- Industria ligera

- Industria pesada

Viario y Comunicación:

- Uso predominante: Viario y Comunicación.

- Usos compatibles:

- Espacio libre público.
- Garajes y estacionamientos (ocupando el espacio bajo rasante o un 30% de la superficie)
- Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares.
- Servicios urbanos.

- Usos prohibidos:

- Residencial familiar
- Residencial colectivo
- Hotelero
- Hostelería
- Colectivo en general
- Talleres y almacenes
- Agropecuario
- Industria ligera
- Industria pesada

## CAPITULO 3.4. USOS GLOBALES

### Artículo 40.- Usos globales.

A los efectos de estas normas se consideran un único uso global, como agrupación condicionada de distintos usos básicos.

USO GLOBAL RESIDENCIAL: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar, mínimo 65% de la edificabilidad.
- Residencial colectivo.
- Hotelero.
- Comercio y servicios.
- Hostelería.
- Talleres y almacenes.
- Garajes y estacionamiento.
- Colectivo general.
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.
- Servicios urbanos.

## TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

### CAPITULO 4.1. TERMINOLOGÍA

#### Artículo 41.- Terminología.

*Alero.* Borde inferior del tejado o cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

*Alineación oficial.* La determinada por las Normas, Planes o Estudios de Detalle que las desarrollen, que define la separación entre viales o espacios libres públicos y las propiedades de uso privado.

Las alineaciones actuales, si las Normas Urbanísticas no señalaran otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

*Altura de edificación.* Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta el punto más alto de la cubierta.

*Altura de cornisa.* Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta la cara inferior del alero.

*Altura libre de piso.* Distancia desde la cara del pavimento totalmente acabado a la inferior del techo del piso correspondiente.

*Altura máxima.* Se establecen dos tipos de criterios:

- Por número de plantas.
- Por distancia vertical en metros.

Es la distancia señalada por las determinaciones de las normas, según cada área, como medida límite de la altura de la cornisa.

La altura máxima de la edificación vendrá determinada por la pendiente máxima de la cubierta y el fondo máximo edificable definido por cada ordenanza específica.

En el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará a cada fracción de 20 metros medida en su punto medio.

Cuando la diferencia de rasante entre los extremos de fachada sea inferior a 1,00 m. se tomará en el punto medio. En el caso de ser superior se aplicará en tramos de diferencia 1,00 m.

*Ancho de calle.* Medida lineal que, como distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle tomada como medida constante. En cualquier caso, se tomará como ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores definidas por las Normas, ya estén éstas consolidadas o no por la edificación.

*Cumbrera.* Punto más alto de la cubierta.

*Densidad de viviendas.* Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al nº máximo de unidades de vivienda por hectárea resultante en términos brutos en el ámbito considerado.

*Edificabilidad.* Es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida sobre rasante medida como relación entre la superficie computable máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m<sup>2</sup> edificable / m<sup>2</sup> de parcela.

*Edificación adosada.* La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en la propiedad adyacente siendo por el contrario exenta con relación a todas las demás.

**Edificación entre medianeras.** Cuando la edificación ocupa toda la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según ordenanza) de forma que sus límites coincidan con los linderos laterales parcelarios.

**Edificación aislada.** Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos de parcela distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

**Edificación en hilera.** Construcción que posee dos de sus caras opuestas unidas a otras edificaciones formando unión con la parcela o parcelas situadas en sus costados con independencia de su posición respecto de la alineación oficial

**Espacio libre de parcela.** Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

**Espacio libre exterior accesible de parcela.** Es aquel espacio “libre exterior” (de parcela o manzana), cuya superficie sea accesible desde la calle mediante una embocadura que deberá tener al menos una anchura de 3,5 metros y una altura mínima libre de 4,5 metros.

**Fachada. Línea de fachada.** Los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente un edificio y se encuentran más próximas a la alineación oficial exterior.

Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

**Fondo edificable máximo.** Es la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela.

**Frente de fachada.** Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela, o interior si la ordenanza admite retranqueo.

**Ocupación máxima sobre parcela.** Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación.

**Parcela mínima edificable.** Es la que representa la superficie mínima de la parcela para que se pueda autorizar en ella una edificación por cumplir con la superficie mínima y frente mínimo a vía pública.

**Parcela edificable.** Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidos en los Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

**Planta.** Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

**Planta baja.** Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento esté en o por encima de lo rasante oficial sin exceder de ésta más de 1,20 metros.

**Planta semisótano.** La que estando por debajo de planta baja, tiene al menos una cuarta parte de su perímetro situada a una cota no inferior a 1,50 metros bajo la rasante oficial.

**Planta sótano.** La que estando situada bajo la planta baja no cumple las condiciones de semisótano.

**Planta bajocubierta.** La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

**Planta de ático.** Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior, con un retranqueo mínimo de 2,50 m. con respecto al plano de fachada de las plantas inferiores del edificio.

**Plantas de piso.** Los restantes de la edificación.

**Rasante oficial.** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento que sirven como nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

**Retranqueo.** Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la

edificación. Este se denomina retranqueo frontal.

También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca. Llamado en este caso retranqueo lateral o posterior.

Esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto, incluyéndose la proyección correspondiente a los vuelos permitidos.

*Solar.* Según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 5/99, se consideran como solares las superficies de suelo legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- a) acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
  - Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio públicos.
  - Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
  - Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
  - Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
  - Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
  - Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
  - Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
  - Alumbrado público.
  - Telecomunicaciones.

*Superficie edificable.* Es aquel sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la ordenanza de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.

*Superficie edificada o construida por planta.* Es la de la totalidad de forjado en cada una de las plantas accesibles, con exclusión solamente de los balcones.

- *Superficie edificada o construida en planta cubierta.* Es la del forjado, con altura libre de al menos 1,50 metros, existente entre la última planta y la cubierta.
- *Superficie edificada en planta baja.* Es la cerrada entre los límites exteriores y la edificación.

*Superficie total edificada o construida.* Es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas accesibles de todas las plantas, incluido planta bajo cubierta, sótano y semisótanos.

En el cálculo de la superficie edificada se incluyen:

- Todas las plantas transitables con independencia de su uso y posición.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería o instalaciones.
- Terrazas y cuerpos volados, con excepción de balcones.
- Construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.

*Superficie ocupada en planta baja.* Es la edificada o construida en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones de la 1ª ó 2ª planta.

*Superficie de parcela:*

- *Total:* La comprendida dentro de su perímetro.
- *Libre:* Es la parte no ocupada en planta baja.

*Usos permitidos.* Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

*Usos prohibidos.* Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en las presentes normas. Se incluyen todos aquellos que, de acuerdo con las presentes Normas sean incompatibles con los usos permitidos para una determinada zona.

*Viarío.* Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación, así como los que en el desarrollo de estas Normas se constituyan, ya sean públicos o privados. Quedan incluidos en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

*Voladizos.* Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada. Su situación estará al menos a 3,25 m. de altura sobre la rasante situada debajo del mismo.

**CAPITULO 4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.****Artículo 42.- Condiciones de la parcela.**

Las Normas establecen unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública a efectos de segregaciones, basándose en las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias existentes y previstas.

En cada Ordenanza se establece una parcela mínima que, salvo la catastral existente, será exigible a efectos de conceder licencias de segregación y de edificación.

El Ayuntamiento, previa solicitud por escrito del titular de una finca o por propia iniciativa, podrá rectificar o regularizar la alineación exterior de dicha finca con el objeto de ampliar la calle, regularizar su trazado o por cualquier otro motivo de interés público y social y siempre que sean modificaciones de escasa entidad.

Esta rectificación o regularización se realizará en el momento de la concesión de una licencia de obras que afecte a dicha finca. El propietario de una finca debe solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones de forma previa a la edificación. Para ello, se realizará una "tira de cuerdas", en la que se levantará acta firmado por propietario y responsables del Ayuntamiento.

**Artículo 43.- Condiciones de volumen.***A.- Sólido Capaz.*

Las posibilidades edificatorias de una parcela pueden estar determinadas de dos formas distintas, por un índice de edificabilidad o por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

Se entiende como sólido capaz el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos y cuerpos permitidos sobre la cubierta.

Este sólido quedará definido por el área de movimiento en planta, la altura máxima de la fachada y el gálibo de la cubierta.

*B.- Área de Movimiento.*

El área de movimiento de cada parcela está delimitada por la alineación, los retranqueos y el fondo máximo edificable, que podrá ser distinto para cada planta. Estos parámetros se determinarán en cada Ordenanza específica.

*C.- Altura máxima.*

En cada Ordenanza se señala la altura máxima de cornisa permitidas en forma de número de plantas, con la siguiente equivalencia.

- 1 planta \_\_\_\_\_ B = 4,00 m.
- 2 plantas \_\_\_\_\_ B+I = 7,20 m.

*Edificios con frente a una sola vía*

Cuando la rasante tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de un metro, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

Cuando la rasante tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de un metro, se dividirá la línea de fachada en el mínimo número de tramos iguales para que, en cada tramo, los

desniveles de cota de los dos puntos de rasante máxima y mínima no superen esta medida de un metro.

Cada uno de estos tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

*Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina*

Las alturas máximas se determinan en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas, y según los criterios señalados en el apartado anterior.

En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada, regularán la edificación en una banda igual al fondo edificable correspondiente a cada alineación.

*Edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina*

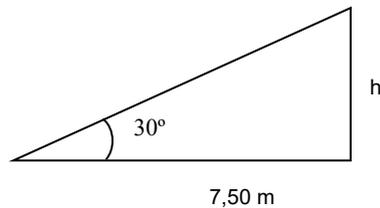
En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina, se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía, como si se tratara de edificios independientes.

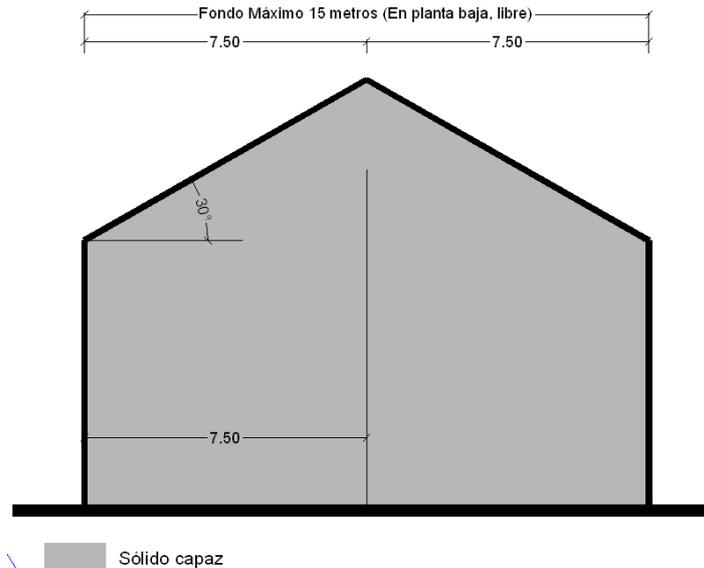
*D.- Gálbo de cubierta.*

El límite superior de la edificación está definido por el gálbo de la cubierta, constituido por un plano que desde la línea superior de la fachada forma 30° (treinta grados) con la horizontal, hasta una profundidad de 7,50 m. y desde ese punto un plano simétrico al primero.

Mas allá del fondo de 15 metros se permiten edificaciones en planta baja, siempre que la cornisa esté situada, como máximo, a 3,25 metros de altura respecto de la rasante oficial. En el caso de edificaciones auxiliares para usos agropecuarios, se permite una altura de hasta 4,50 metros.

Por encima de los volúmenes permitidos podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio y cajas de escalera.





En aquellas edificaciones que dispongan de dos fachadas opuestas a vías públicas, espacio libre público o espacio exterior accesible, de modo tal que la mitad del fondo máximo medida desde cada una de ellas se superponga, el gálibo vendrá definido por dos planos que, desde la línea superior de cada una de las fachadas, forman 30% con la horizontal hasta el punto de intersección de ambos planos siempre que éste se sitúe a una altura inferior a 2,0 veces la altura de cornisa permitida, respecto de la calle más baja. En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a 7,50 m. de la fachada a la calle más alta.

#### Artículo 44.- Condiciones de edificabilidad.

##### A.- Edificabilidad materializable.

Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable, sobre rasante, que las Normas fijan para una parcela, expresada en metros cuadrados. Las superficies bajo rasante computarán con las excepciones señaladas en el punto C de este artículo.

##### B.- Determinación de la máxima edificabilidad materializable.

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

- 1.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido
- 2.- Por un índice único aplicable sobre toda la parcela expresado en metros cuadrados edificables sobre metro cuadrado de superficie de parcela.

##### C.- Cómputo de edificabilidad.

Se considera que computa edificabilidad todas y cada una de las superficies accesibles construidas que estén cerradas, con las siguientes matizaciones:

En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos y sus zonas de acceso y maniobra, con superficie útil menor de 30,00 m<sup>2</sup>, si son mayores computará lo que sobrepase de 30,00 m<sup>2</sup>.
- Los espacios propios de las instalaciones y servicios del edificio, independientemente de su situación en el mismo.
- Las terrazas que estén descubiertas; las terrazas, porches y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie. Los cuerpos salientes cerrados computarán en su totalidad.
- Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
- Los trasteros vinculados a cada vivienda con superficie útil igual o menor de 12,00 m<sup>2</sup>, si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>. Se procurará situarlos en planta distinta de la vivienda y en ningún caso serán anexionables a la misma.
- Los patios interiores abiertos o cerrados y los soportales.

**Artículo 45.- Condiciones generales.**

*1.- Accesos.*

a) Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel que cumpla los siguientes requisitos:

- Este espacio será tal que, al menos, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio y esté libre de edificación y de cualquier obstáculo.
- Estará comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima 3,50 m. y altura mínima de 4,50 m.
- Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o similares. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de 20 kN/m<sup>2</sup>.

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

b) En el caso de viviendas unifamiliares se contará el acceso a la parcela como acceso a la vivienda a estos efectos.

c) En aquellos edificios en los que una entrada sirva a varias viviendas, se cumplirá lo siguiente:

- Tendrá un portal en el que se pueda inscribir un cuadrado de 2,00 m. de lado.
- Las escaleras comunes tendrán un ancho mínimo de 1,10 m, con tramos continuos no superiores a 12 peldaños ni inferiores a 3 y con mesetas de 1,00 m. de fondo.
- Los arranques de escalera y los finales de zancos no invadirán la circulación transversal a ellas.
- Los corredores de acceso a cada vivienda tendrán una anchura mínima de 1,10 m. y la distancia entre la puerta de cada vivienda y el paramento situado en su frente será de 1,20 m. como mínimo.

d) Todos aquellos edificios de uso público dispondrán de, al menos, un acceso apto para minusválidos, sin peldaños que impidan su entrada y con puertas suficientemente anchas. En

cualquier caso deberá cumplir con lo establecido en la normativa vigente al respecto de accesibilidad y supresión de barreras.

### 2.- Cierres de la parcela.

a) Las alineaciones establecidas por las presentes Normas que no sean ocupadas por la edificación, deberán tener un cerramiento a la vía pública acorde con el resto de la edificación, tanto en los materiales como en la utilización de los mismos.

b) En cada ordenanza de edificación se establecen las condiciones para el cerramiento de parcela a vía pública.

c) Las separaciones o cierres de una parcela con otra podrán ser de cualquier tipo y una altura máxima de 3,50 m., respecto a la cota de la parcela más baja, siempre teniendo en cuenta lo establecido por el Código Civil.

### 3.-Pacios.

En el interior de las parcelas se autoriza la existencia de patios interiores o de parcela, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones para lo cual la altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica:

- Patios interiores a los que den salones y dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ .  
Se fija un mínimo para patios de 3 metros de diámetro inscrito. En el caso de renovación de edificación en parcelas existentes que tengan una anchura menor de 3 metros, se podrá compensar aumentando las dimensiones restantes hasta que se consiga un mínimo de superficie de patio de  $9 \text{ m}^2$ . Todo ello siempre en cumplimiento.
- Patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
- Patios interiores a los que no abran salones, dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y similares.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

### 4.- Vuelos y aleros.

En los casos en que la Ordenanza concreta permita vuelos, el tipo de éstos y su anchura estará en función del ancho de calle según el siguiente cuadro en el que se delimitan las anchuras máximas:

Ancho de calle	Balcones	Miradores y cuerpos cerrados	Aleros
< 6,00 m.	0,20	NO	0,40

$6,00 \leq A < 8,00$ m.	0,40	0,20	0,50
$\geq 8,00$ m.	0,60	0,40	0,90

La dimensión de los vuelos se medirá desde la alineación. La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 3,25 m. Se prohíbe cualquier tipo de cuerpo saliente en planta baja excepto toldos y rótulos.

Todo cuerpo volado, excepto el alero, quedará separado de las fincas contiguas una distancia igual o mayor que la del propio vuelo, con un mínimo de 0,60m.

#### 5.- Sótanos

Tanto los sótanos como los semisótanos, no invadirán el subsuelo de la vía pública a partir del límite de la alineación oficial ni plantearán en el mismo sentido otras servidumbres con instalaciones, elementos constructivos,... que las inherentes a las acometidas reglamentarias.

Quedará garantizada, por parte del actuante en la construcción de un sótano, la estabilidad y demás condiciones de seguridad y salubridad de los predios y edificaciones colindantes, siendo a su cargo las obras de reparación resultantes del incumplimiento de sus obligaciones.

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso.

#### Artículo 46.- Condiciones higiénicas.

Todas las dependencias habitables, así como aquellas en las que se realicen trabajos de forma habitual o continuada dispondrán de ventilación e iluminación natural y directa. Los huecos de iluminación tendrán una superficie no inferior a 1/8 de la superficie del local, debiendo ser practicable, al menos, 1/3 del mismo.

Se prohíbe la salida de humos a fachadas o patios comunes. Estas salidas deberán realizarse a través de la cubierta, mediante chimeneas que disten un mínimo de 3,00 m. de cualquier ventana o hueco de ventilación de otro propietario.

Única y exclusivamente se admiten salidas de humos a fachadas o patios comunes en aquellos edificios existentes en los que se demuestre la imposibilidad de instalar chimeneas.

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de baño que contendrá un inodoro, lavabo y bañera, que dispondrán de un cierre hidráulico mediante sifón o similar. Tendrán ventilación directa al exterior por hueco practicable o por conducto de ventilación tipo shunt. Las bajantes tendrán ventilación a cubierta.

Cuando solo haya un baño, el acceso no se realizará desde las estancias, dormitorios o cocinas. Si la vivienda tiene más de un baño, al menos uno tendrá acceso por dependencia distinta a las señaladas, pudiendo el resto tener acceso desde un dormitorio.

Las cocinas, independientemente de su iluminación y ventilación natural tendrán rejillas de ventilación para gases en fachada y un mínimo de dos conductos de ventilación a cubierta tipo shunt.

Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc, tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

Las salidas de humos o ventilación serán independientes para cada uso básico que conviva en un mismo edificio.

**Artículo 47.- Condiciones de seguridad.**

Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 0,40 m.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

Las escaleras, balcones, terrazas transitables y elementos similares tendrán una barandilla de altura mínima 0,90 m. que pueden ser ciegas o de rejería, pero que no tengan huecos por los que pueda pasar una esfera de más de 10 cm. de diámetro.

Se deberá cumplir en todo caso, las condiciones de seguridad señaladas en el Documento Básico DB-SU (Seguridad de Utilización) del Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 48.- Condiciones estéticas.**

Todas las construcciones de nueva planta deberán integrarse en su entorno y respetar las formas tradicionales de edificación, tanto en lo que se refiere a su implantación como a la disposición de los elementos constructivos.

Serán aspectos tradicionales a respetar: la forma de ocupación de la parcela, el cierre de la parcela, la disposición y forma del volumen edificado, la forma y materiales de la cubierta, la composición de las fachadas y, por último, las condiciones de los materiales y su color.

Fachadas

Su composición estará presidida por la relación entre el macizo sobre el vano, predominando el primero. Se tendrán en cuenta los ritmos de disposición de huecos, sus dimensiones, etc...

En el diseño de los edificios se seguirá el criterio de unidad compositiva: tratamiento unitario de todas sus partes incluyendo la planta baja, que deberá estar relacionada mediante la adecuada elección de materiales y la utilización de los elementos compositivos del resto del edificio.

Los materiales a emplear en fachadas serán revocos, de textura rugosa, en colores ocres claros, blancos y grises. Igualmente se podrán emplear adobes o tapial.

Se podrá disponer un zócalo en color contrastado. En el recercado de los huecos se empleará un tono y material lo más similar posible al del zócalo.

Se permiten el uso en fachada de ladrillo visto, preferentemente de tejar y siempre en tonos ocres o rojizos, preferentemente en fragmentos que formen parte de la composición, no en la fachada completa.

Los cerramientos de solares, patios y demás recintos privados en suelo urbano se harán siguiendo la alineación marcada por estas Normas y deberán integrarse con los materiales de las edificaciones del entorno en forma, materiales y calidades.

En el caso de edificaciones para usos equipamientos o productivos (agropecuarios, industria, talleres, etc), se permitirá la utilización de otros materiales y condiciones estéticas, siempre que se justifiquen técnicamente esos cambios. Esta excepción será aplicable igualmente para usos auxiliares al residencial, como garajes, trasteros, etc.

En estos casos de edificaciones para equipamientos o usos productivos o para usos auxiliares al residencial se permite el uso de otros materiales, como paneles, ladrillos de cualquier tipo o incluso bloques, pero en estos casos, los colores deberán adecuarse a los tradicionales, preferentemente tonos tierra o beige.

### Balcones

Se permiten balcones siempre que ocupen como máximo 2/3 de la longitud de la fachada.

No se admitirán los antepechos de fábrica, balaustres de madera y todos aquellos elementos que distorsionen las características del entorno. Los antepechos serán metálicos y de colores próximos al del hierro fundido.

### Carpinterías

Se prohíbe el uso de carpinterías metálicas en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas en tonos mate y colores grises o tierras. Podrán usarse carpinterías plásticas con las mismas condiciones que las metálicas.

Se permite el empleo de rejas de protección en los huecos, siendo su diseño acorde con los modelos tradicionales. Se situarán enrasadas con el plano de fachada.

### Medianeras

Las medianerías vistas mantendrán con la fachada una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Cuando la medianera quede vista con carácter provisional, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento pintado en un color armónico con la fachada.

### Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, a una, dos tres o cuatro aguas según sea la situación de la edificación en la manzana. La pendiente máxima será de 30° (treinta grados), sin antepecho. El acabado será de teja en colores pardos o rojizos.

Se prohíben los materiales vistos de fibrocemento, chapa y tonalidades no rojizas, excepto en el caso de edificaciones de uso equipamientos y usos productivos (agropecuarios, industria, talleres, etc) en los que por necesidades funcionales si que se permiten otras condiciones de materiales y forma de cubierta. En cualquier caso estará en consonancia con las soluciones compositivas tradicionales del entorno en todo lo que sea posible. Esta excepción será aplicable igualmente para usos auxiliares al residencial, como garajes, trasteros, etc.

Para estos casos (tanto usos de equipamientos como productivos, y para usos auxiliares al residencial) se permite el uso de paneles con acabado en chapa o plásticos, materiales continuos impermeabilizantes o placas, siempre que no sean visibles directamente desde la vía pública, pudiendo contar con pendientes libres, incluso cubierta plana.

La iluminación del espacio bajocubierta se hará preferiblemente mediante ventanas tipo Velux, integradas en el mismo plano que la cubierta.

Todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta, tales como cajas de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas,... deben quedar integrados en la composición del edificio o, siempre que sea posible ocultos, de tal manera que no puedan ser vistos desde el exterior.

## **Artículo 49.- Condiciones específicas del uso de vivienda.**

Toda pieza habitable de vivienda debe estar por encima de la rasante de la vía pública.

No se permitirán viviendas en sótano. Las plantas de semisótano solo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la vía pública en todas sus fachadas y tengan ventilación cruzada.

*A.- Compartimentación.*

Toda vivienda o unidad de alojamiento contará, como mínimo con las siguientes piezas: estancia, cocina, dormitorio y baño. Las dimensiones mínimas de las dos primeras piezas están en función de la superficie de la vivienda:

SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ESTANCIA	SUPERFICIE COCINA
$\geq 50 \text{ m}^2$	12 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
$50 < S \leq 65 \text{ m}^2$	14 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
$65 < S \leq 75 \text{ m}^2$	15 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
$75 < S \leq 90 \text{ m}^2$	16 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
$> 90 \text{ m}^2$	18 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m.

En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima de 10,00 m<sup>2</sup>, armario empotrado aparte, en caso de haberlo, y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,80 m. En el resto de los dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 2,00 m y tendrán una superficie de 6 m<sup>2</sup> útiles.

Toda vivienda contará con, al menos, una pieza exterior; es decir, que de a viario o a espacio exterior accesible, excepto en aquellas viviendas existentes en las que no se produzca sustitución del edificio.

El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 3,00 m<sup>2</sup>. Si hubiese más cuartos de baño, estos otros podrán tener menor superficie.

La cocina tendrá una dimensión tal que pueda inscribirse un círculo de 1,80 m.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. en el vestíbulo o entrada a la vivienda la anchura mínima será de 1,25 m.

En viviendas de superficie igual o menor a 50 m<sup>2</sup> se autoriza la unión de cocina y/o dormitorio al salón, siempre que la superficie resultante de la unión sea igual o superior a la suma de las superficies mínimas correspondientes a cada pieza.

Cuando la cocina se incorpore a la estancia, se forzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo y rejilla de 150 cm<sup>2</sup> para entrada de aire del exterior.

*B.- Alturas.*

La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m. en todas sus dependencias excepto en baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m. como mínimo.

En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m.

*C.- Patios.*

En el interior de las parcelas se autoriza la existencia de patios interiores o de parcela, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones, para lo cual la altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica:

- Patios interiores a los que den salones y dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ , siendo H la altura del edificio de mayor altura que de a dicho patio.

Se fija un mínimo para patios a los que den salones de 6 m. para diámetro y luces rectas y de 24 m<sup>2</sup> para la superficie; y 3 m. y 12 m<sup>2</sup> respectivamente para patios a los que sólo den

dormitorios; salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para diámetro y luces rectas y 8 m<sup>2</sup> para la superficie.

- Patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H<sup>2</sup>/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
- Patios interiores a los que no abran salones, dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H<sup>2</sup>/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m<sup>2</sup> para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y similares.

#### *D.- Plazas de aparcamiento.*

Todos aquellos garajes con superficie construida superior a 100 m<sup>2</sup> deberán cumplir las siguientes condiciones:

Dispondrán a nivel de calle y en el interior de su parcela de una plataforma de 3,00 m. de ancho por 5,00 m. de fondo con pendiente máxima del 3% para facilitar la salida a la vía pública.

La altura mínima de un garaje será de 2,20 m. en todos los puntos ocupables por un vehículo, incluido el descuelgue de las instalaciones.

Las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima de 4,50 m., excepto en el caso de viviendas unifamiliares.

En caso de existir rampas de acceso estas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. El radio mínimo de curvatura será de 6 m. medidos al eje de la rampa.

En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 m. x 2,20 m., total y absolutamente libres. Si la plaza linda lateralmente con algún paramento la anchura mínima será de 2,50 m.

El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche.

### **Artículo 50.- Condiciones específicas de otros usos.**

#### *A.- Residencial colectivo.*

Cumplirá las condiciones del artículo anterior que le sean de aplicación, además de aquellas derivadas de su Normativa sectorial aplicable, cuando sea el caso.

#### *B.- Uso comercial y de servicios, Hostelería y Colectivos en general*

Los locales de comercio y de servicios tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio exterior accesible.

La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,60 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.

Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:

- Locales de pública concurrencia que según el DB-SI del CTE tengan una ocupación de 1 persona/m<sup>2</sup> o mayor:

Hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200 m<sup>2</sup> al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.

- Resto de locales.

Hasta 250 m<sup>2</sup> habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m<sup>2</sup> se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.

En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público.

#### *C.- Uso de garaje y estacionamiento.*

Los locales destinados a este uso cumplirán lo establecido en el artículo anterior para plazas de aparcamiento en viviendas.

Además de ello, en caso de garajes de uso público, deberán contar con una dotación de servicios compuesta por un aseo para cada sexo con lavabo e inodoro.

En caso de uso público, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el Documento Básico SI de Seguridad en caso de Incendio del CTE para garajes, debiendo constituir un sector de incendios diferenciado del resto del edificio del que forme parte.

#### *D.- Uso de industria, agropecuario y talleres.*

Dada la variedad y especificidad de este uso no se establecen condiciones específicas generales, remitiéndose a la normativa sectorial en cada caso.

En aquellos edificios en que coexista el uso industrial con otros usos se deberán cumplir las condiciones que aquí se fijan para estos otros usos.

Para los usos de industrias agropecuarias, tradicionales en toda la zona, se establecen a continuación las distancias que deben cumplir de separación al casco urbano.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y sus modificaciones, así como el resto de normativa aplicable a tal efecto.

Para el caso de las distancias para instalaciones porcinas, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, y sus posteriores modificaciones, por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las explotaciones porcinas, así como el resto de normativa aplicable a tal efecto.

#### **Distancias mínimas de Explotaciones Industriales Agroganaderas al núcleo urbano.**

Tipo de Explotación (especie)	Distancia mínima
Ovino-caprino	200 m
Vacuno	300 m
Porcino	Según R.D. 342/2000

Aves	250 m
Conejos	200 m
Perros	400 m
Otros	400 m

### **CAPITULO 4.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

Estas Normas son de obligada aplicación a todos los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito de las Normas Urbanísticas, así como en aquellas obras civiles y/o de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, especialmente en lo que hace referencia a las instalaciones urbanas.

#### **Artículo 51.- Condiciones generales.**

En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones urbanas, el Ayuntamiento podrá exigir la colocación de arquetas de registro de las redes de telecomunicaciones, alumbrado y energía eléctrica en el tramo de vía afectado por la urbanización.

En cualquier caso, la colocación de los contadores que controlan el consumo de agua de cualquier edificación habrán de ser colocados en lugar accesible y registrable desde la vía pública, ya sea en la fachada de la edificación o bien enterrados en la vía pública con su correspondiente arqueta de control y registro.

#### **Artículo 52.- Edificación y urbanización simultánea.**

En las actuaciones aisladas los propietarios deberán costear las obras de urbanización para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas cediendo gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y la cesión, así como compromiso de no ocupación del edificio hasta la recepción de dicha urbanización.

Se establece la cuantía de la fianza igual a los costes de la urbanización en caso de urbanización y construcción simultáneas.

En las actuaciones integradas cuando se trate de simultanear la urbanización y la edificación, el Ayuntamiento podrá requerir las garantías necesarias para asegurar la ejecución de la urbanización.

#### **Artículo 53.- Pavimentación.**

El proyecto de pavimentación deberá contemplar la colocación de sumideros de recogida de aguas pluviales en todos aquellos lugares que las rasantes determinen como puntos bajos y en los tramos de rasante continua, a distancias no superiores a 50 m; dichos sumideros irán conectados a la red de alcantarillado.

No se permiten vados para entrada de garaje mediante rebaje de acera, debiéndose ejecutar mediante un bordillo abordable de 0,40 metros de longitud máximo.

Las calles se proyectarán en sección transversal en forma de V, con el sumidero en el eje de la calzada. Se procurará que no se formen vaguadas en las calzadas que no tengan salida natural para las aguas que pueda discurrir en superficie, aunque dispongan de sumidero.

#### **Artículo 54.- Espacios libres.**

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de Fresno el Viejo y su entorno, tanto en vías de tránsito rodado como en el acondicionamiento de espacios libres públicos.

**Artículo 55.- Red viaria urbana.**

En el Suelo Urbano la red viaria se ajustará al trazado marcado en los planos de alineaciones, así como a las establecidas en el planeamiento de desarrollo asumido o a realizar en cumplimiento de las presentes Normas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer una jerarquía en el trazado viario, con distintas secciones, tanto de calzada como de aceras. En calles de anchura inferior a 8 metros podrán suprimirse las aceras.

En nuevos desarrollos, se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. De estas, una de cada cuarenta o fracción se destinará al uso de minusválidos.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. Las dimensiones mínimas de las plazas previstas para minusválidos serán las establecidas en la Normativa de aplicación.

**Artículo 56.- Red viaria rural.**

En el Suelo Rústico, la red viaria se ajustará a las características y trazados establecidos por el Servicio de Estructuras Agrarias, a través de los trabajos de concentración parcelaria, o la Dirección General de Montes.

En las zonas no concentradas, el Ayuntamiento podrá señalar las características y trazados de los caminos.

En todo caso la anchura mínima de un camino no podrá ser inferior a 4 metros y las fincas que lindan con estos caminos no podrán ser valladas al borde del mismo. La valla se deberá colocar a una distancia mínima de 4 metros del eje del camino y en todo caso, las vallas deberán permitir el paso de maquinaria para la limpieza de las cunetas. Los vallados deberán atenerse a los modelos tradicionales, o adoptar “modelos” transparentes solos o acompañados por setos o pantallas vegetales.

Los caminos y cunetas son bienes de dominio público que enumeran los artículos 2 y 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y por tanto corresponde al Ayuntamiento su administración, mantenimiento y custodia.

Los propietarios de fincas limítrofes con cunetas no podrán en ningún caso arar fuera de la línea que delimita su finca según fue señalada durante el proceso de Concentración Parcelaria y si esta no existe, por donde discurre el agua de lluvia a lo largo del camino o donde está marcada manifiestamente la división entre el bien privado y el bien público.

En orden a mantener los caminos y cunetas en perfecto estado, está prohibido:

- Arrojar tierra procedente de arada a la cuneta
- Construir entradas a las fincas tapando o allanando las cunetas.
- Arrojar escombros
- Depositar en las cunetas y caminos restos de cualquier producto agrícola.
- Cualquier actividad tendente a incluir el espacio de la cuneta en la finca colindante.
- Cualquier otra actividad que impida que la cuneta cumpla su cometido.

Las entradas a las fincas a través de cuneta deberán realizarse por parte de los propietarios, salvando estas con puentes que permitan que discurra el agua de lluvia. Estas construcciones podrán ser acequias invertidas o tubos, que tendrán un diámetro mínimo de 40 centímetros y entre 15 y 20 centímetros de hormigón de espesor y serán lo suficientemente sólidas que impidan el derrumbe de los márgenes de cunetas.

**Artículo 57.- Red de energía eléctrica.**

En las nuevas urbanizaciones que se promuevan, se suprimirán los tendidos eléctricos de alta tensión aéreos, que deberán enterrarse o desviarse. En caso de que ello no sea posible, no se ubicarán usos residenciales ni de equipamiento bajo las redes de alta tensión.

Los tendidos de media tensión también deberán ser enterrados o, en todo caso, podrán conducirse de forma aérea sobre espacios públicos o viales, nunca sobre espacios habitables.

Los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o en casetas específicas, sobre espacios públicos, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

**Artículo 58.- Alumbrado público.**

El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

La dotación de alumbrado público se proyectará teniendo en cuenta que el nivel mínimo de iluminación será de 15 lux para vías distribuidoras y 10 lux para vías locales.

Los báculos en las zonas residenciales, ya sean en el viario distribuidor o local, no serán mayores de 4 metros y serán con lámpara led o similar. Se proyectará un cuadro de distribución y control al menos cada 3 hectáreas de superficie urbanizada.

Se prohíbe cualquier tipo de luminaria abierta en su parte superior, para evitar la contaminación lumínica.

**Artículo 59.- Red de abastecimiento de agua.**

No podrá otorgarse licencias de construcción, licencias ambientales o cualquier otra, en tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las mismas.

Este suministro podrá realizarse mediante la red general municipal o desde una fuente de suministro privado.

En el caso de hacerlo desde un suministro privado, se deberá acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Igualmente deberá disponerse de un depósito de regulación con capacidad para un volumen de agua igual a 250 litros por habitante equivalente al que suministre.

En las nuevas urbanizaciones, la red de distribución discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, como mínimo a 1,00 m. de profundidad bajo la calzada y siempre por encima de la red de alcantarillado. Se proyectará en anillo y sectorizada mediante llaves de corte en arquetas registrables. Se dispondrá de desagües en los puntos bajos de la red y ventosas en los puntos altos. Las conducciones empleadas y la instalación soportarán una presión mínima de 5 atmósferas.

La red de Abastecimiento se resolverá teniendo en cuenta:

- La dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros.
- El aislamiento de la red de cada edificio con respecto de la red pública será por medio de llaves de corte.
- En el cálculo se garantizará una presión mínima de 1,5 atmósferas en la acometida a cada vivienda. La acometida a vivienda será, como máximo, de dos pulgadas.
- La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
- La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.

- Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones.
- Se preverán bocas de hidrantes con sección y separación según normativa vigente de incendios.

**Artículo 60.- Red de riego**

El riego del arbolado y vegetación que se plante en el viario público se proyectará por red de goteo y mecanismos automáticos de control.

El riego de los espacios libres público se hará por riego automático.

Se dispondrá de bocas de riego y limpieza de calles separadas un máximo de 50 metros.

**Artículo 61.- Red de saneamiento.**

Toda nueva edificación contará con acometida a la red municipal de saneamiento o contará con sistema de depuración de aguas residuales.

En caso de conexión a la red general municipal las obras se ejecutarán bien por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas o bien por estos últimos, previa autorización y comprobación municipal.

Según el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril (B.O.E del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, deben ser tratados en origen, previamente a su otorgamiento de la preceptiva autorización.

En los puntos en que no exista red general de saneamiento o su desagüe no sea posible por gravedad o por impulsión, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes o cauces públicos siempre previa depuración, tal que el vertido cumpla con las normas sectoriales vigentes. Dentro del suelo urbano no se permitirá el empleo de este sistema.

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En las nuevas urbanizaciones, la red de saneamiento público discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, a 1,20 m. de profundidad mínima bajo la calzada. Dispondrá de pozos de registro en los cambios de dirección así como cada 50 m de longitud como máximo. A esta red se conectarán los sumideros de recogida de aguas pluviales que serán sifónicos en

La red de saneamiento, tanto de las edificaciones como la de propiedad municipal, se ejecutará garantizándose la estanqueidad tanto de los pozos como de las canalizaciones. Para ello los sistemas de tuberías serán de junta estanca, bien hormigón centrifugado con junta de campana o de material orgánico soldado mediante colas especiales. Se estimulará, desde los servicios municipales, que se deseché el empleo de las arquetas de fábrica tradicionales en las redes interiores.

**Artículo 62.- Red de telecomunicaciones.****1. DERECHO DE LOS OPERADORES A LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y NORMATIVA APLICABLE.**

Los operadores podrán prestar servicios en régimen de libre competencia. Estos tendrán derecho a la ocupación del Dominio Público en los términos de lo establecido en la Ley General de Telecomunicaciones: Ley 9/2014, de 9 de mayo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la mencionada Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial. Tales condiciones deberán resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

**2. USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA.**

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la Administración competente, mediante Resolución de la Administración sectorial competente.

**3. INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.**

En cuanto a las obligaciones de ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados o de utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones en especial en lo establecido en su artículo 32.

Se cumplirá con todo aquello establecido en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, se deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y en las Normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el real decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó 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, modificado por Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

#### 4. *REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.*

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que pueden estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Las referencias y contenido de dichas normas son:

UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.

UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.

UNE 133100-5:2002 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, deberán tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

#### 5. *INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS*

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2001, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

En las obras de edificación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y resto de normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

En relación con la concesión de licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, la administración local deberá tener en cuenta que la legislación contempla, como requisito imprescindible para dicha concesión, la

presentación del Boletín de la Instalación y el protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se podrá conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la citada legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

6. *LICENCIA MUNICIPAL PARA LA INSTALACION, PUESTA EN SERVICIO O FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN.*

En cuanto a la necesidad o no de solicitud de Licencia Municipal para la instalación, se estará a lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Según esta normativa, en algunos casos la solicitud de licencia podrá sustituirse por una Declaración Responsable.

Se tendrá igualmente en cuenta lo establecido en la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental, y resto de normativa aplicable.

## TITULO V. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN NORMATIVAS SECTORIALES

### **Artículo 63.- Condiciones específicas relativas a la red viaria autonómica y provincial.**

En cuanto a la carretera autonómica existente en Fresno el Viejo, la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, especifica:

- a) Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno 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.
- b) La zona de servidumbre (SRPI), consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros, medidos desde las citadas aristas.
- c) A ambos lados de las carreteras se establecerá la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra, construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esa línea límite de edificación se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Cualquier actuación en las zonas arriba descritas, requerirá la correspondiente autorización del Organismo titular de la Carretera.

Además deberán tenerse en cuenta las siguientes afecciones para las posibles construcciones con relación a las carreteras de titularidad autonómica:

- Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico, que no tengan edificaciones colindantes deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.
- Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes (siempre y cuando éstos estén autorizados por el órgano Titular de la Carretera).
- En el caso de no existir colindantes, se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:
  - .- *Diáfanos*: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a 3 metros de la arista exterior de la explanación.
  - .- *Vallados semi-diáfanos y no diáfanos*: aquellos que cuenten con un zócalo bajo o bien su totalidad de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería, deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.
- Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general que podrán invadirlo, y siempre lo mas alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas. Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de 8 metros de la arista exterior de la explanación.
- Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida anteriormente, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

- Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
- Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
- Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos, cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios, deberán cumplir la Instrucción CE-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

**Artículo 64.- Condiciones específicas relativas a la red de energía eléctrica.**

La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, cuando estas se ubiquen o discurran en suelo rústico, deberá tenerse en cuenta el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, estas Normas establecen la protección de las líneas existentes, según lo prescrito en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre (BOE de 28-11-1997), del Sector Eléctrico.

No existe previsión de nuevas instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, por lo que no ha hecho desde estas Normas planificación alguna. Sí se han establecido las zonas de afección del gaseoducto existente. Además, se establecen unos criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor.

La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

Todo ello según lo prescrito en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (BOE de 8-10-1998).

En las nuevas urbanizaciones se suprimirán los tendidos eléctricos de alta tensión aéreos, que deberán enterrarse o desviarse. En caso de que ello no sea posible, no se ubicarán usos residenciales ni de equipamiento bajo las redes de alta tensión.

Los tendidos de media tensión también deberán ser enterrados o, en todo caso, podrán conducirse de forma aérea sobre espacios públicos o viales, nunca sobre espacios habitables.

Los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o en casetas específicas, sobre espacios públicos, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

**SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

De acuerdo con el artículo 158 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-2000):

La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- El vuelo sobre el predio sirviente.
- El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del artículo 162:

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la

proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realizará según lo establecido en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/68 (BOE 27-12-68).

#### **Artículo 65.- Condiciones específicas relativas a la red ferroviaria.**

Cualquier actuación que afecte a las líneas férreas o sus zonas adyacentes se deberá atener a lo dispuesto en la vigente Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) que desarrolla la antigua Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, en todo lo que no contradiga a la actual LSF, y la Orden Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de julio, legislación con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

Según previene el artículo 16 de la citada Ley del Sector Ferroviario, los interesados que pretendan ejecutar en la zona de dominio público y de protección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales u otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias deberán obtener previamente la preceptiva autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

De acuerdo con el artículo 39.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, el desarrollo urbanístico que se prevea en las zonas colindantes con el ferrocarril, implicará al promotor de la actuación la obligación de construir a su costa un cerramiento, para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario, con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Conforme al artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, ligado a las infraestructuras ferroviarias existe unas zonas afectadas por servidumbres acústicas y, en concordancia con lo señalado en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por lo que se desarrolla la mencionada Ley del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se entiende que previamente a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias, los proyectos constructivos de las edificaciones colindantes con el Sistema General Ferroviario, deberán incluir una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidas por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los límites admisibles por la normativa sectorial vigente.

Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, recogidas en los artículos 12 a 18 de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario son:

- En general:
  - Zona de dominio público: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior es la línea de intersección entre el talud (desmonte o terraplén) o muro con el terreno natural.
  - Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
  - Línea límite de edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.
- En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable:
  - Zona de dominio público: 5 metros
  - Zona de protección: 8 metros.
- En el caso de zona urbana:

- Línea límite de edificación: 20 metros.

**Artículo 66.- Condiciones específicas relativas al dominio público hidráulico.**

La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

Para la planificación y posterior realización de las obras que se pudieran realizar se tendrá en cuenta todo lo previsto en el texto refundido de la Ley de Aguas y en el citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas de los cauces fluviales y sus márgenes.

Se respetarán en todo caso las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5m en cada margen, establecido en el citado Reglamento.

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, R.D.1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Cualquier obra que pueda afectar al cauce o lecho o que esté situada dentro de la zona de policía, de 100 m de anchura, deberá solicitar autorización administrativa previa a la Confederación Hidrográfica del Duero.

Así mismo, se deberá construir las necesarias instalaciones de depuración, adecuándolas al tratamiento de las aguas residuales procedentes de la población actual y de los crecimientos previstos, que deberán ser capaces de adaptar las características de los vertidos a los límites estipulados en la legislación de vertidos y calidad de aguas.

En cuanto a la limitación de usos permitidos dentro de las zonas inundables, se indica que es de aplicación los artículos 9 y 9bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

**Artículo 9.**

*1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:*

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.*
- b) Las extracciones de áridos.*
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.*
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

*2. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.*

*La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.*

*A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:*

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

3. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

#### **Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.**

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones.

En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran

sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

#### **Artículo 67.- Condiciones específicas relativas a los bienes protegidos.**

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural o en su entorno de protección, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, en los términos previstos en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, Decreto 37/2007, de 19 de abril.

En este sentido, y por virtud de lo establecido en la disposición adicional segunda de la citada Ley, se entenderá por Bien de Interés Cultural no solo los bienes declarados como tal, o con expediente iniciado a tal fin, con categoría de Monumento o Jardín Histórico, sino también los escudos, emblemas, piedras heráldicas rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, además de los castillos, sujetos a las normas de protección recogidas por el decreto de 22 de abril de 1949.

Solo las intervenciones en los bienes anteriormente indicados requieren autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto a los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, cabe indicar que existen en suelo urbano una serie de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico. Para su protección serán de aplicación en todo caso las determinaciones establecidas en el catálogo y normativa para la protección de los bienes arqueológicos que se incluyen en este documento como anexo.

#### **Artículo 68.- Condiciones específicas relativas a las vías pecuarias, montes de utilidad pública, masas forestales y terrenos incluidos en la Red Natura 2000.**

Las vías pecuarias que pudieran identificarse posteriormente a la aprobación de este documento, se clasificarán automáticamente como Suelo Rústico de Protección Natural, en cumplimiento del artículo 37 c) del RUCyL.

Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en terrenos de vía pecuaria deberá ser objeto de autorización tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente previamente a su realización.

Los montes de utilidad pública clasificados en estas normas urbanísticas estarán sujetos a la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, para garantizar una adecuada regulación de su régimen de usos.

En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deberán cumplirse las condiciones siguientes, evitando el menoscabo de las masas forestales existentes y dando cumplimiento a lo señalado en el documento DB-SI 5 del Código técnico de la Edificación:

*“Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.”*

Cualquier plan, programa o proyecto, que sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los espacios incluidos en la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, con el fin de que la autoridad responsable del seguimiento de la Red Natura 2000, declare su compatibilidad con los valores que motivaron la declaración de los terrenos clasificados dentro de la Red Natura 2000, conforme a lo previsto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se deberá cumplir con las prescripciones técnicas establecidas en el *Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.*

Igualmente, en cumplimiento del artículo 23 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, *“quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el artículo 97, apartado 2.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de esta ley”*

## TITULO VI. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.

### CAPITULO 6.1. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

#### Artículo 69.- División en ordenanzas.

A los efectos de la regulación pormenorizada de la edificación y los usos en suelo urbano, éste se divide en distintas zonas donde son de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Casco Histórico _____	CH
- Ensanche Mixto _____	EM
- Equipamiento _____	EQ
- Espacio Libre Público _____	ELP
- Viario y comunicación _____	--
- Industria _____	IND

#### Artículo 70.- Ordenación de usos.

Los usos pormenorizados, y mediante ellos, los usos básicos predominantes, compatibles y prohibidos en Suelo Urbano se establecen para cada ordenanza.

En general, se mantiene el casco urbano como zona mixta de usos, sin limitación en el uso de equipamientos, siendo predominante el residencial familiar, permitiéndose el aprovechamiento bajocubierta.

#### Artículo 71.- Condiciones generales a todas las ordenanzas.

Serán edificables todas las parcelas existentes de forma previa a la aprobación de estas normas, incluso aquellas de superficie inferior a la parcela mínima que se establece en cada ordenanza exclusivamente a efectos de segregación.

En aquellos casos en que las condiciones de retranqueos, alineaciones, fondos, etc, hagan imposible materializar la edificación, bien sea por la superficie de la parcela o por su forma, se permitirá excepcionalmente incumplir alguna de las condiciones relativas a los retranqueos y al fondo máximo mencionadas en los artículos siguientes, siempre que se justifique técnicamente la necesidad. El incumplimiento será el mínimo necesario para poder materializar la edificación para llevar a cabo los usos previstos, y nunca superando el 80% de ocupación en CH Y EQ y el 70% en EM

#### Artículo 72.- Ordenanza en Casco Histórico (CH).

Dentro de esta Ordenanza se establecen unas condiciones generales:

- Uso pormenorizado: Residencial, con los usos básicos compatibles según esta Normativa.
- Tipología: edificación entre medianeras
- Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de Ordenación y, en su defecto, las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
- Edificabilidad: se regula como sólido capaz dentro de cada parcela.
- Altura máxima: B+I (7,20 m. de altura de cornisa).
- Fondo máximo edificable: en plantas altas 18,00 m.; en planta baja no se regula.

- Retranqueos: no se permiten retranqueos al lindero frontal. En caso de existir retranqueos a los linderos laterales, la línea de alineación deberá materializarse según las condiciones señaladas en el último apartado de este artículo. Para el lindero trasero no se regula, por lo que en planta baja se podrá ocupar la totalidad de la parcela. En plantas superiores se mantendrá el fondo máximo de 15,00 m. medido desde la alineación oficial. En cualquier caso, deberá estarse a lo dispuesto en cuanto a luces y distancias en el Código Civil.
 

\*Se permite el retranqueo de las puertas de acceso a vehículos, en viales existentes cuya anchura dificulte la maniobrabilidad de acceso de vehículos agrícolas en su propiedad.
- Cubierta: Pendiente máxima 30°. Se permite el uso bajocubierta. Para usos no residenciales se admite una pendiente mayor siempre que la cumbrera quede incluida dentro del sólido capaz, en casos debidamente justificados.
- Parcela mínima: La catastral existente. A efectos de segregaciones 85 m<sup>2</sup> y 5,00 m. de frente de fachada.
- Condiciones de vuelos y aleros según el artículo 45.4.
- Condiciones de cerramiento a vía pública: los cerramientos de fachada en los frentes no ocupados por la edificación principal se levantarán mediante cierre ciego con altura mínima 2,20 metros y máxima de 3,25 metros. Los materiales serán similares a los de la fachada de la edificación y siempre siguiendo modelos tradicionales y adecuados al entorno. Sobre este cerramiento se prohíbe colocar alambre de espino, cristales rotos o similares.

**Artículo 73.- Ordenanza en Ensanche Mixto (EM).**

Sus condiciones de uso y edificación son las que siguen:

- Uso pormenorizado: Residencial mixto, con los usos básicos compatibles según esta normativa.
- Tipología: edificación aislada, pareada o adosada.
- Alineaciones y rasantes: son las expresadas en el plano de Ordenación.
- Índice de edificabilidad: Se regula como sólido capaz materializable en cada parcela.
- Altura máxima: B+I (7,20 m de altura de cornisa)
- Ocupación máxima: 70%
- Fondo máximo edificable: en plantas altas 15,00 m.; en planta baja no se regula.
- Retranqueos mínimos:

Se admite la situación de las viviendas existentes antes de la aprobación definitiva de este documento pero, para las de nueva construcción, se establecen otras condiciones.

Se permite el retranqueo de la edificación a linderos siendo este como mínimo de 2 m a fachada principal y 3 m al lindero trasero. También se permite situar la edificación sobre el lindero frontal o alineación.

Respecto a los linderos laterales se contemplan varias posibilidades según la posición de las edificaciones existentes:

- Cuando en las parcelas colindantes a la parcela donde se pretende construir no existan edificaciones, serán obligatorio un retranqueo mínimo de 3 m a linderos laterales.

Se permitirán las edificaciones adosadas a linderos siempre que se presente un acuerdo entre los propietarios de las parcelas afectadas.

- En el caso de que existan edificaciones colindantes a la parcela donde se pretende construir y estén adosadas al lindero de ésta, la nueva edificación podrá igualmente adosarse a este lindero sin necesidad de acuerdo.

En la tipología de viviendas adosadas se eliminan los retranqueos laterales, permitiéndose únicamente en las viviendas de los extremos, sin ser obligatorios.

En la tipología pareada se mantendrán los retranqueos en un solo de los lados permitiéndose las edificaciones adosadas por uno de sus flancos.

Los retranqueos no serán obligatorios para las construcciones auxiliares, que se permiten adosadas a los linderos.

Se deberá materializar la alineación a la vía pública con soluciones tradicionales según lo dispuesto en el último apartado de este artículo, soluciones que deberán incluirse en el Proyecto de edificación correspondiente.

En cualquier caso deberá estarse a lo dispuesto en cuanto a luces y distancias en el Código Civil.

- Cubierta: Pendiente máxima 30°. Se permite el uso bajocubierta. Para usos no residenciales se admite una pendiente mayor siempre que la cumbre quede incluida dentro del sólido capaz, en casos debidamente justificados.
- Parcela mínima: a efectos de segregación, 150 m<sup>2</sup> y 8,00 m. de frente de fachada.
- Condiciones de vuelos y aleros según el artículo 45.4.
- Condiciones de cerramiento a vía pública: Se permite un cierre ciego hasta una altura máxima de 1,20 metros y desde aquí hasta un máximo de 2,50 metros desde la rasante de acera, se podrá completar con un cierre permeable.

#### **Artículo 74.- Ordenanza de Equipamientos (EQ).**

Sus condiciones de edificación son:

- Uso pormenorizado: Equipamiento
- Tipología: Libre
- Altura máxima: B+I (7,20 m de altura de cornisa). Excepcionalmente se podrá superar dicha altura en función de la actividad desarrollada y previa autorización del Ayuntamiento.
- Alineaciones: Las establecidas en los planos de Ordenación.
- Cubierta: Pendiente máxima 30° con la horizontal. Excepcionalmente se podrá superarse en función de la actividad desarrollada y previa autorización del Ayuntamiento.
- Retranqueos: No se fijan.
- Parcela mínima: A efectos de segregaciones 120 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.
- Serán de aplicación las Normas Sectoriales específicas que regulen los diferentes usos admisibles.
- Ocupación máxima de solar: 80%
- En determinados casos suficientemente justificados, se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente, por ejemplo en polideportivos, etc. En equipamientos municipales se facilitará la adaptación de la edificación al uso que se pretenda realizar, siempre dentro de unos mínimos condicionantes edificatorios.
- En actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación; como pudiera ser cualquier intervención en la iglesia o similar.
- Las condiciones de cerramiento a vía pública serán libres, pudiendo aplicarse las de la ordenanza CT o las de la ordenanza EM.

**Artículo 75.- Ordenanza de Espacios Libres Públicos (ELP)**

Se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión públicos, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, como templetas, quioscos, bibliotecas, bares de verano, etc.

- Uso pormenorizado: Espacio libre público.
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: B (4 metros)

**Artículo 76.- Viario y comunicación (--).**

Son espacios públicos o privados, tanto peatonales como rodados, que carecen de edificabilidad como tal. Sobre ellos sólo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias, también se admite la existencia de jardines y zonas arboladas anexas al espacio principal así como el establecimiento de mobiliario o instalaciones para la recogida de basuras, e instalaciones de todo tipo para servicio público.

En las nuevas áreas, el Ayuntamiento establecerá el carácter rodado o peatonal de los viarios así como su sección y trazado.

Estos espacios carecen de edificabilidad propiamente dicha, si bien se admiten pequeñas construcciones de carácter no permanente y al servicio del uso principal: quioscos, marquesinas de servicio público de autobús y similares.

- Uso pormenorizado: Viario y comunicación.
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima: B (4 metros)

**Artículo 77.- Ordenanza de Industria (IND).**

- Uso pormenorizado: Industrial, con los usos básicos permitidos según esta normativa.
- Tipología: preferentemente nave industrial, en edificación aislada, pareada o adosada.
- Alineaciones y rasantes: son las expresadas en el plano de Ordenación.
- Índice de edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: B+I (8,00 m de altura de cornisa). Esta altura se podrá superar en aquellos casos en que por las características de la actividad se necesite mayor altura, siempre que se justifique convenientemente en el correspondiente proyecto.
- Ocupación máxima: 70%
- Retranqueos mínimos:  
Se establecen unos retranqueos mínimos de 3 metros a frente, fondo y laterales.  
En cualquier caso deberá estarse a lo dispuesto en cuanto a luces y distancias en el Código Civil.
- Cubierta: Pendiente máxima 30°.
- -Parcela mínima: a efectos de segregación, 1000 m<sup>2</sup> y 20,00 m. de frente de fachada.
- Condiciones de vuelos y aleros según el artículo 45.4.
- Condiciones de cerramiento a vía pública: Se permite un cierre ciego hasta una altura máxima de 1,20 metros y desde aquí hasta un máximo de 2,50 metros desde la rasante de acera, se podrá completar con un cierre permeable.

## CAPITULO 6.2. REGULACION SUELO RÚSTICO

### Artículo 78.- Régimen general.

En el suelo clasificado como Suelo Rústico, los propietarios cuentan con unos derechos ORDINARIOS, señalados en el artículo 56 del RUCyL, por los cuales pueden destinarlos sin restricción urbanística a cualquier uso no constructivo vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

Además, podrán autorizarse los usos excepcionales mencionados en el artículo 57 del RUCyL. modificado por el Decreto 45/2009, en función de cada categoría de suelo. Estos usos excepcionales pueden incluirse dentro de las siguientes categorías:

- Usos permitidos, que no precisan de autorización de uso excepcional, sino solamente la licencia urbanística y/o resto de autorizaciones pertinentes.
- Usos sujetos a autorización, que, de forma previa a la licencia urbanística, deben obtener la autorización de uso excepcional, siguiendo el procedimiento de los artículos 306 y 307 del RUCyL.
- Usos prohibidos, que por su incompatibilidad con el suelo de que se trate, no pueden ser objeto de autorización de uso ni obtener licencia urbanística.

En Suelo Rústico, y de forma general, se podrán disponer las instalaciones necesarias para la red de transporte e infraestructuras, si bien se reservan zonas específicas a tal fin con unas condiciones propias.

Con carácter general deberán respetarse todas las servidumbres de riego y paso para las fincas agrícolas de la zona.

Para todo el suelo rústico se permite el vallado de las parcelas que será mediante elementos no opacos con una altura máxima de 2,50.

Las condiciones estéticas, en lo que a fachadas y cubiertas se refiere serán las establecidas con carácter general para el suelo urbano en el artículo 48 de esta normativa, si bien en el caso de naves o edificios productivos se permite el uso de otros materiales siempre que en lo que a colores se refiere se ajusten a los de la arquitectura tradicional, es decir, tonos tierra y beige en fachada y tonos rojizos y marrones en cubierta.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de altura máxima establecidas para cada categoría de suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

### Artículo 79.- Núcleo de población.

De acuerdo con las formas de ocupación del territorio tradicional en el término municipal, en todo el Suelo Rústico se entiende que se constituiría un núcleo de población la implantación de una o más viviendas que disten entre si, a otras viviendas existentes o al límite más próximo del suelo urbano una longitud inferior a 200 metros.

No se podrá construir ninguna edificación en Suelo Rústico destinada a vivienda unifamiliar, no vinculada a explotación agrícola, si su construcción supone la formación de núcleo de población de acuerdo con la definición anterior.

**Artículo. 80.- Suelo rústico común.**

En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran inadecuados para su urbanización y son los así reflejados en los planos.

Sus condiciones de dispersión, orográficas, etc. los convierten en inadecuados para la urbanización por el modelo de desarrollo propuesto por las presentes Normas.

**Condiciones de Uso:**

- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos permitidos:
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética, siempre que se encuentren a una distancia inferior a 300 metros del suelo clasificado como urbano.
  - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, y cuando se encuentren a una distancia inferior a 300 metros del suelo clasificado como urbano.
- Usos sujetos a autorización:
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética, siempre que se encuentren a una distancia superior a 300 metros del suelo clasificado como urbano.
  - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, y cuando se encuentren a una distancia superior a 300 metros del suelo clasificado como urbano.
  - Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
  - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
  - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
  - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el artículo 57 del RUCYL.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 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.
  - Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.

- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

#### *Condiciones de Edificación:*

Se establecen las siguientes condiciones de edificación en función del uso al que se vincule cada una.

#### Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola, establos, criaderos de animales, etc:

- \* Ocupación máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 

- Para los primeros 2.500 m <sup>2</sup> :	25%
- Desde los 2.500 m <sup>2</sup> a los 10.000 m <sup>2</sup>	20%
- Para la superficie a partir de 10.000 m <sup>2</sup> :	5%
- \* Altura máxima: 9,00 m. a cornisa
- \* Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- \* Retranqueo mínimo a linderos: 10,00 m.

En caso de construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos al edificio principal.

Para este caso concreto de explotaciones agrícolas o ganaderas, que utilicen varias parcelas (siempre que sean del mismo propietario), la edificabilidad se aplicará sobre la superficie total de aquellas, con las siguientes condiciones:

- Esta agrupación se permite a efectos de edificabilidad y de parcela mínima, debiendo cumplirse las condiciones de retranqueos y altura máxima de la edificación
  - Será posible siempre que todas las parcelas a agrupar cuenten con la misma clasificación y dentro del mismo término municipal. Deberá presentarse compromiso de vinculación entre las parcelas afectadas, que se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad.
  - Se podrá aplicar la agrupación para edificar en parcelas menores de 2.500 m<sup>2</sup>.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras..

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: La existente, sin perjuicio de las excepciones de la Ley Agraria
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.
  
- Construcciones vinculadas a actividades extractivas
  - Ocupación máxima: 2%.
  - Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
  - Parcela mínima: La existente, sin perjuicio de las excepciones de la Ley Agraria
  - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.
  
- Edificaciones o instalaciones de interés público
  - Se permiten expresamente todas aquellas actividades vinculadas al turismo, tanto cultural como actividades deportivas vinculadas a la naturaleza. Deberán justificar su interés público en base a la necesidad de fomento de actividades turísticas como motor económico del municipio unido a la creación de puestos de trabajo.
  - Ocupación máxima: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 

- Para los primeros 2.500 m <sup>2</sup> :	25%
- Desde los 2.500 m <sup>2</sup> a los 10.000 m <sup>2</sup>	10%
- Para la superficie a partir de 10.000 m <sup>2</sup> :	3%
  - Altura máxima: 9,00 m. a cornisa.
  - Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Retranqueo mínimo a linderos: 10,00 m.
  
- Vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de alguno de los otros usos
  - Ocupación máxima: Límite máximo de superficie de la vivienda 250 m<sup>2</sup>. Solo se permite una única vivienda por parcela.
  - Altura máxima: 1 planta y 4,00 m. a cornisa
  - Retranqueo mínimo a todos los linderos: 10,00 m.
  - Parcela mínima: la del uso al que se vincule la vivienda
  
- Rehabilitación, reforma o ampliación de edificaciones existentes: se aplicarán las condiciones del uso al que se destinen.
  
- Asentamientos tradicionales  
 Si bien serán los propios del asentamiento, que podrán regularse específicamente mediante un plan especial, a continuación se fijan unas condiciones genéricas:
  - Ocupación máxima: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 

- Para los primeros 5.000 m <sup>2</sup> :	300,00 m <sup>2</sup>
- Para la superficie a mayores de 5.000 m <sup>2</sup>	1%
  - Altura máxima: 1 planta y 4,00 m. a cornisa
  - Retranqueo mínimo a todos los linderos: 5,00 m.
  - Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de altura máxima establecidas para el suelo rústico común, siempre que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

**Artículo. 81.- Suelo rústico con protección cultural.**

Se engloban en esta categoría los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica y que corresponden a aquellas zonas que, como dispone el art. 16.1.f de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 36 del RUCyL. modificado por el Decreto 45/2009, el planeamiento considera necesario proteger por sus valores culturales.

En este tipo de suelo es de aplicación la Ley 12/2002, de 11 de julio, de patrimonio cultural de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.

En concreto, esta clasificación se aplica sobre el suelo rústico donde se han documentado en la actualidad bienes integrantes del patrimonio arqueológico y que figuran tanto en el catálogo arqueológico como en la planimetría que acompaña a este documento.

En esta categoría de suelo rústico las actividades compatibles son las agrícolas o ganaderas tradicionales. En cualquier caso, se deben seguir las determinaciones establecidas en el catálogo y normas para la protección de los bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico que se incluyen como anexo en este documento.

Cualquier proyecto que, por causa de fuerza mayor, se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos, deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras necesarias.

*Condiciones de Uso*

- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos sujetos a autorización:
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética.
  - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
  - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
  - Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
  - Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excluidos los comerciales, industriales, de almacenamiento), que puedan considerarse de interés público:
    - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - 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.
- Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  - Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.
- Cualquiera de estos usos se podrá autorizar salvo que manifiestamente se puedan producir deterioro ambiental o paisajístico relevante
- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, así como los usos citados en los apartados b) y e) del artículo 57 y los industriales, comerciales y de almacenamiento de los incluidos en la letra g).
  - Además, no se permite el uso de subsolador, desfondador o maquinaria semejante que altere el subsuelo más allá de la cota tradicional de arada, que alcanza como máximo unos 30 cm de profundidad, a fin de evitar daños irreversibles sobre el Patrimonio Arqueológico.

#### *Condiciones de Edificación*

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

##### - Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas, ganaderos, forestales, arqueológicos, etc.

- Ocupación máxima: 5%
- Altura máxima: 6,50 m. a cornisa.
- Parcela mínima a efectos edificatorios: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo a linderos: 10,00 m.

##### - Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: La existente, sin perjuicio de las excepciones de la Ley Agraria
- Retranqueo mínimo a linderos: 10,00 m.

##### - Resto de construcciones autorizables.

- Ocupación máxima: 3%
- Altura máxima: 5,00 m. a cornisa.  
Esta altura se podrá superar en determinados casos específicos de la actividad y previa autorización municipal.
- Retranqueos: 10 m
- Parcela mínima a efectos edificatorios: 5.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo. 82.- Suelo rústico con protección natural.**

Se trata fundamentalmente de aquellos terrenos que por su valor ecológico precisan una protección especial. Se engloban en este grupo los terrenos así señalados en la documentación gráfica.

También se incluyen dentro del Suelo Rústico con Protección Natural la red de vías pecuarias que atraviesan el término municipal.

El régimen aplicable a este tipo de suelo es el establecido en estas normas y de forma subsidiaria lo señalado en el artículo 64 del RUCyL.

Se consideran usos autorizables los de carácter forestal, los relacionados con actividades recreativas y de ocio y aquellos que, en general no pongan en peligro la persistencia de los valores ecológicos y paisajísticos de los terrenos protegidos, así como los señalados en el artículo 64.2.a) del Reglamento de Urbanismo.

La protección de vías pecuarias frente a cualquier tipo de actuación queda regulada por la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.

Los terrenos clasificados en esta categoría de suelo que pertenezcan a la Red Natura 2000 deberán cumplir además, lo señalado en artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de la evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la comunidad de Castilla y León, asegurando de esta manera el control de los desarrollos urbanísticos y usos a los que el planeamiento general da cobertura y en especial, las determinaciones específicamente relacionadas con la depuración de vertidos.

*Condiciones de Uso:*

Son las mismas que las establecidas para el suelo rustico con protección cultural.

*Condiciones de Edificación:*

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas, ganaderos, forestales, arqueológicos, etc.

- Ocupación máxima \_\_\_\_\_ 10%.
- Altura máxima \_\_\_\_\_ 6,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima a efectos edificatorios: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo a linderos \_\_\_\_\_ 10,00 m.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: La existente, sin perjuicio de las excepciones de la Ley Agraria.
- Retranqueo mínimo a linderos: 10,00 m.

- Resto de construcciones autorizables.

- Ocupación máxima \_\_\_\_\_ 5%
- Altura máxima: \_\_\_\_\_ 5,00 m. a cornisa.  
Esta altura se podrá superar en determinados casos específicos de la actividad y previa autorización municipal.
- Retranqueo mínimo a linderos: \_\_\_\_\_ 10,00 m.
- Parcela mínima a efectos edificatorios: 5.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo. 83.- Suelo rústico con protección de infraestructuras.**

Se engloban en este grupo los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se trata de las bandas de protección correspondientes a las zonas de protección y defensa de las carreteras y ferrocarriles que atraviesan el término municipal.

Se engloban en este grupo los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

Se trata de las bandas de protección correspondientes a las zonas de protección y defensa de las carreteras de la Comunidad, las carreteras provinciales señaladas.

Cualquier tipo de actuación en dicho ámbito se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente: Ley 10/2008, de Carreteras de Castilla y León, para lo cual se presentará el preceptivo informe de la Consejería de Fomento con la solicitud de licencia urbanística.

*Condiciones de Uso:*

Son las establecidas en el artículo 63 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el caso que nos ocupa, puesto que se trata de terrenos sometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, se debe aplicar el régimen establecido en las citadas leyes, que en este caso son:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de castilla y León.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario

*Condiciones de Edificación:*

Debido a que apenas se autorizan construcciones en este tipo de suelo, se unifican las condiciones de edificación genéricas para aquello que no esté regulado por la normativa sectorial:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas:

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: La existente
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.

- Resto de construcciones autorizables:

- Ocupación máxima \_\_\_\_\_ 5%

- Altura máxima: \_\_\_\_\_ 4,00 m. a cornisa.  
Esta altura se podrá superar en determinados casos específicos de la actividad y previa autorización municipal.
- Retranqueo mínimo a linderos: \_\_\_\_\_ 10,00 m.
- Parcela mínima a efectos edificatorios: 5.000 m<sup>2</sup>.

Fresno el Viejo, diciembre de 2020

El equipo Redactor:

Fdo.: D. Manrique Pinilla López