



Ilmo. Ayuntamiento de Aranda de Duero

**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE ARANDA DE DUERO (BURGOS)**

TOMO II-1

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL  
OCTUBRE 2014



C. ANDRÉS + LL.MASIÁ S.L.P.

### **Contenido documento DN-UN**

- NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL
- NORMATIVA FICHAS
- GESTIÓN FICHAS

APROBACIÓN INICIAL

**NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

APROBACION INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

**ÍNDICE**

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
ART. 1. OBJETO DE LA NORMATIVA.....	1
ART. 2. CONTENIDO DE LA NORMATIVA .....	1
ART. 3. GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS .....	1
ART. 4. LISTA DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS .....	4
<b>CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>5</b>
ART. 5. FINES Y OBJETIVOS.....	5
ART. 6. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	5
ART. 7. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.....	5
7.1. Vigencia .....	5
7.2. Revisión.....	5
7.3. Modificaciones.....	6
ART. 8. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.....	6
ART. 9. EFECTOS.....	6
ART. 10. DOCUMENTACIÓN .....	7
ART. 11. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL .....	7
ART. 12. GRADO DE VINCULACIÓN .....	8
<b>CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>9</b>
ART. 13. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO .....	9
ART. 14. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS .....	9
14.1. Planes especiales.....	9
14.2. Planes parciales.....	10
14.3. Estudios de detalle .....	10
14.4. Proyectos de Actuación .....	10
14.5. Proyectos de urbanización .....	11
14.6. Proyectos de reparcelación .....	11
14.7. Proyectos de obras ordinarias.....	11
14.8. Proyectos de normalización .....	12
14.9. Proyectos de expropiación .....	12
14.10. Proyectos de edificación .....	12
14.11. Proyectos de parcelación.....	12
ART. 15. TIPOS DE OBRAS.....	13
15.1. Obras en edificios existentes .....	13
15.2. Obras de nueva edificación .....	14
ART. 16. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA .....	14
<b>CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>15</b>
ART. 17. GESTIÓN URBANÍSTICA .....	15
ART. 18. ACTUACIONES AISLADAS .....	15
18.1. Actuaciones aisladas de urbanización.....	15
18.2. Actuaciones aisladas de normalización.....	15
18.3. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización .....	16
18.4. Actuaciones aisladas de expropiación.....	16

18.5.	<i>Actuaciones aisladas de ocupación directa</i> .....	16
ART. 19.	UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	16
ART. 20.	ACTUACIONES INTEGRADAS .....	16
20.1.	<i>Sistema de concierto</i> .....	17
20.2.	<i>Sistema de compensación</i> .....	17
20.3.	<i>Sistema de cooperación</i> .....	18
20.4.	<i>Sistema de concurrencia</i> .....	19
20.5.	<i>Sistema de expropiación</i> .....	19
ART. 21.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	20
<b>CAPÍTULO 5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN .....</b>		<b>21</b>
ART. 22	LICENCIAS URBANÍSTICAS .....	21
22.1.	<i>Objeto</i> .....	21
22.2.	<i>Actos sujetos a licencia</i> .....	21
22.3.	<i>Régimen general</i> .....	21
ART. 23.	OBRAS MAYORES Y MENORES .....	21
23.1.	<i>Condiciones y procedimiento para el otorgamiento de licencia</i> .....	22
ART.24.	CARTEL INFORMATIVO .....	23
ART.25.	INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.....	23
ART. 26.	LICENCIAS DE PARCELACIÓN .....	23
ART. 27.	LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN.....	24
ART. 28.	COMUNICACIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA AMBIENTAL .....	24
ART. 29.	AUTORIZACIONES CONCURRENTES .....	24
ART. 30.	CADUCIDAD Y PRÓRROGA.....	25
ART. 31.	CAMBIO DE USO .....	25
ART. 32.	CÉDULAS INFORMATIVAS .....	26
32.1.	<i>Cédula urbanística</i> .....	26
32.2.	<i>Alineaciones y rasantes oficiales</i> .....	26
ART. 33.	ORDENES DE EJECUCIÓN .....	26
ART. 34.	DECLARACIÓN DE RUINA .....	27
ART. 35.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	27
<b>CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....</b>		<b>28</b>
ART. 36.	INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO....	28
ART. 37.	EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN .....	28
ART. 38.	EDIFICIOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO .....	28
38.1.	<i>Causas de disconformidad con el planeamiento</i> .....	29
<b>TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....</b>		<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>		<b>31</b>
ART. 39.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	31
ART. 40.	REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	33
<b>CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO.....</b>		<b>34</b>
Sección 1ª. Suelo urbano .....		34
ART. 41.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	34
ART. 42.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	34
ART. 43.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	35
43.1.	<i>Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada</i> .....	35
43.2.	<i>Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada</i> .....	35

Sección 2ª. Suelo urbanizable .....	35
ART. 44. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	35
ART. 45. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE .....	35
45.1. Suelo urbanizable con ordenación detallada .....	35
45.2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada.....	35
Sección 3ª. Suelo rústico.....	36
ART. 46. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	36
Sección 4ª. Calificación del suelo .....	36
ART. 47. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO .....	36
<b>TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS .....</b>	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>37</b>
ART. 48. OBJETO .....	37
ART. 49. TIPOS DE USOS.....	37
ART. 50. CLASES DE USOS.....	38
ART. 51. SIMULTANEIDAD DE USOS .....	39
ART. 52. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO .....	40
<b>CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>41</b>
ART. 53. DEFINICIÓN Y CLASES .....	41
ART. 54. VIVIENDA EXTERIOR .....	42
ART. 55. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS .....	43
ART. 56. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA .....	44
ART. 57. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS .....	44
ART. 58. TRASTEROS Y TENDEDEROS.....	45
58.1. Trasteros .....	45
58.2. Tendaderos.....	45
<b>CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO.....</b>	<b>46</b>
ART. 59. DEFINICIÓN Y CLASES .....	46
ART. 60. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO .....	46
ART. 61. ACCESOS .....	47
ART. 62. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN .....	48
ART. 63. RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS .....	49
ART. 64. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS. ....	50
<b>CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.....</b>	<b>53</b>
ART. 65. DEFINICIÓN Y CLASES .....	53
Sección 1ª. Hospedaje.....	54
ART. 66. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO DE HOSPEDAJE .....	54
ART. 67. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS .....	56
ART. 68. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPING.....	56
Sección 2ª. Establecimientos de restauración .....	57
ART. 69. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN .....	57
69.1 Definición y categorías .....	57
69.2 Situaciones y tipos.....	58
69.3 Condiciones particulares de los establecimientos de restauración .....	58
Sección 3ª. Comercial .....	59
ART. 70. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES .....	59
70.1. Clases de establecimientos comerciales.....	59

70.2.	<i>Situaciones de los establecimientos comerciales</i> .....	60
ART. 71.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL .....	61
	Sección 4ª. Oficinas .....	62
ART. 72.	SITUACIONES .....	62
ART. 73.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS .....	62
	Sección 5ª. Terciario recreativo y otros servicios terciarios .....	64
ART. 74.	CONDICIONES PARA EL TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS .....	64
	Sección 6ª. Estaciones de suministro de combustibles para vehículos .....	64
ART. 75.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS. ....	64
75.1.	<i>Definición y clases</i> .....	64
75.2.	<i>Localización</i> .....	64
75.3.	<i>Condiciones particulares</i> .....	65
<b>CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL</b> .....		<b>68</b>
ART. 76.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	68
76.1.	<i>Categorías</i> .....	69
76.2.	<i>Situaciones</i> .....	69
ART. 77.	CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL .....	70
ART. 78.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES E INDUSTRIALES .....	70
<b>CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO</b> .....		<b>71</b>
ART. 79.	USO AGROPECUARIO .....	71
ART. 80.	CONDICIONES DEL USO AGROPECUARIO .....	71
<b>CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL</b> .....		<b>72</b>
	Sección 1ª: Equipamientos y servicios urbanos .....	72
ART. 81.	EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN Y CLASES .....	72
ART. 82.	SERVICIOS URBANOS .....	75
ART. 83.	APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO .....	75
ART. 84.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS .....	76
84.1	<i>Compatibilidad de usos</i> .....	76
84.2	<i>Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes</i> .....	76
	Sección 2ª. Uso de Transportes y Comunicaciones .....	76
ART. 85.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	76
ART. 86.	RED FERROVIARIA. DEFINICIÓN .....	77
ART. 87.	PROTECCIÓN DE VÍAS FÉRREAS .....	77
ART. 88.	CONDICIONES DE DESARROLLO .....	79
	Sección 3ª. Red viaria .....	79
ART. 89.	RED VIARIA .....	79
ART. 90.	RED DE CARRETERAS .....	79
ART. 91.	SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS DE PRIMER ORDEN .....	79
	Sección 4ª. Espacios libres y Zonas verdes .....	80
ART. 92.	DEFINICIÓN Y CLASES .....	80
ART. 93.	CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	80
ART. 94.	ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES .....	81
<b>TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN</b> .....		<b>83</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES</b> .....		<b>83</b>
ART. 95.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	83

<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE .....</b>	<b>84</b>
ART. 96. OBJETO Y APLICACIÓN .....	84
ART. 97. PARCELA MÍNIMA .....	84
ART. 98. FRENTE DE PARCELA.....	84
ART. 99. FONDO DE PARCELA .....	84
ART. 100. SUPERFICIE DE PARCELA .....	85
ART. 101. OCUPACIÓN DE PARCELA .....	85
ART. 102. ALINEACIONES .....	85
ART. 103. ANCHO DE CALLE, DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.....	85
ART. 104. LÍNEA DE FACHADA.....	86
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA .....</b>	<b>87</b>
ART. 105. OBJETO Y APLICACIÓN.....	87
ART. 106. LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO.....	87
ART. 107. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL.....	87
ART. 108. RETRANQUEO .....	87
ART. 109. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS .....	87
ART. 110. FONDO EDIFICABLE.....	88
ART. 111. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	88
ART. 112. RASANTE OFICIAL.....	88
ART. 113. RASANTE NATURAL DEL TERRENO .....	88
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>89</b>
ART. 114. OBJETO Y APLICACIÓN.....	89
ART. 115. PLANTA SEMISÓTANO .....	89
ART. 116. PLANTA SÓTANO .....	89
ART. 117. CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	89
ART. 118. PLANTA BAJA .....	89
ART. 119. ENTREPLANTA.....	89
ART. 120. PLANTA PISO.....	90
ART. 121. ÁTICO.....	90
ART. 122. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.....	90
ART. 123. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	90
ART. 124. MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES.....	91
124.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente. ....	91
124.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.....	92
124.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán. ....	92
124.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General .....	92
ART. 125. ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTA.....	92
ART. 126. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA DEL EDIFICIO PROYECTADO ....	94
ART. 127. CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA .....	95
ART. 128. CONSTRUCCIONES AUXILIARES.....	96
ART. 129. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	96
<b>CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>97</b>
ART. 130. OBJETO Y APLICACIÓN.....	97
ART. 131. PATIOS .....	97
ART. 132. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA .....	97

ART. 133.	CUBRIMIENTO DE LOS PATIOS .....	98
ART. 134.	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN .....	98
ART. 135.	CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA .....	99
ART. 136.	APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO .....	99
<b>CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS .....</b>		<b>100</b>
ART. 137.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	100
ART. 138.	ACCESOS A LAS EDIFICACIONES .....	100
ART. 139.	ESCALERAS Y ASCENSORES .....	100
139.1	<i>Determinaciones generales</i> .....	100
ART. 140.	RAMPAS .....	101
ART. 141.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....	101
ART. 142.	PROTECCIONES .....	102
<b>CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS .....</b>		<b>103</b>
ART. 143.	OBJETO Y APLICACIÓN .....	103
ART. 144.	MODIFICACIÓN DE LAS FACHADAS .....	103
ART. 145.	INSTALACIONES EN LA FACHADA .....	103
ART. 146.	MARQUESINAS .....	103
ART. 147.	PORTADAS, ESCAPARATES Y CIERRES METÁLICOS .....	104
ART. 148.	TOLDOS .....	104
ART. 149.	RÓTULOS .....	104
ART. 150.	BANDERINES .....	105
ART. 151.	PARAMENTOS AL DESCUBIERTO .....	105
ART. 152.	CERRAMIENTOS DE PARCELA .....	106
152.1.	<i>Suelo urbano y urbanizable</i> .....	106
152.2.	<i>Suelo rústico</i> .....	106
ART. 153.	VALLADO DE LOCALES DIÁFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO .....	106
ART. 154.	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO .....	107
ART. 155.	ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS .....	107
ART. 156.	PAISAJE URBANO .....	107
<b>TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>		<b>109</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>		<b>109</b>
ART. 157.	OBJETO .....	109
ART. 158.	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	109
ART. 159.	GRADO DE URBANIZACIÓN .....	109
ART. 160.	RECEPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....	109
<b>CAPÍTULO 2. RED VIARIA .....</b>		<b>111</b>
ART. 161.	TRAZADO VIARIO .....	111
ART. 162.	PAVIMENTACIÓN .....	112
ART. 163.	VADOS Y PASOS DE VEHÍCULOS .....	112
ART. 164.	VÍAS CICLISTAS .....	113
ART. 165.	CALLES PEATONALES O DE PRIORIDAD PEATONAL .....	115
165.1.	<i>Coherencia y unidad de urbanización</i> .....	115
165.2.	<i>Tipología de calles de prioridad peatonal</i> .....	115
ART. 166.	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DEL CALMADO DE TRÁFICO. ....	119
ART. 167.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....	119

<b>CAPÍTULO 3. ALUMBRADO PÚBLICO .....</b>	<b>120</b>
ART. 168. CRITERIOS DE DISEÑO .....	120
ART. 169. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS.....	120
ART. 170. GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN .....	120
<b>CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS .....</b>	<b>122</b>
ART. 171. ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO .....	122
171.1. Red de abastecimiento de agua .....	122
171.2. Red de riego.....	123
ART. 172. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	123
ART. 173. RED DE SANEAMIENTO.....	124
ART. 174. DEPURACIÓN .....	124
ART. 175. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA .....	125
ART. 176. TELECOMUNICACIONES .....	126
ART. 177. RED DE GAS.....	126
<b>CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO .....</b>	<b>127</b>
ART. 178. CRITERIOS GENERALES .....	127
ART. 179. ARBOLADO.....	127
ART. 180. MOBILIARIO URBANO .....	128
ART. 181. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES .....	128
ART. 182. CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD VEGETAL .....	129
ART. 183. CONDICIONES PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO REMITIDO .....	129
<b>TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>131</b>
<b>CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>131</b>
ART. 184. GENERALIDADES.....	131
ART. 185. CAMINOS.....	131
ART. 186. INSTALACIONES ELÉCTRICAS .....	131
ART. 187. DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES .....	132
ART. 188. DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS .....	132
ART. 189. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	133
189.1. Eliminación de residuos sólidos .....	133
189.2. Vertido de aguas residuales.....	133
189.3. Emisión de gases.....	133
189.4. Contaminación atmosférica.....	133
189.5. Zonificación acústica.....	134
ART. 190. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL .....	134
ART. 191. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....	134
<b>TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO .....</b>	<b>135</b>
<b>CAPÍTULO 1. SUELO URBANO .....</b>	<b>135</b>
ART. 192. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	135
ART. 193. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO .....	135
ART. 194. DESARROLLO DEL SUELO URBANO .....	136
ART. 195. ZONAS DE ORDENANZA .....	136
ART. 196. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	137
ART. 197. PLAZOS PARA EDIFICAR .....	138

<b>CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>139</b>
ART. 198. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	139
ART. 199. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE .....	139
ART. 200. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE .....	139
ART. 201. PLAZOS PARA EDIFICAR .....	140
<b>CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>141</b>
ART. 202. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	141
ART. 203. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO .....	141
ART. 204. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN .....	142
ART. 205. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO .....	142
ART. 206. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL .....	143
ART. 207. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS .....	143
ART. 208. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA .....	144
ART. 209. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS .....	144
ART. 210. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL .....	145
ART. 211. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO RÚSTICO .....	145
ART. 212. NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	147
ART. 213. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL .....	148
213.1. <i>Edificaciones residenciales existentes</i> .....	148
ART. 214. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USOS DISTINTOS DEL RESIDENCIAL .....	148
214.1. <i>Pequeñas construcciones</i> .....	148
214.2. <i>Bodegas subterráneas tradicionales</i> .....	148
214.3. <i>Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética</i> .....	149
214.4. <i>Construcciones vinculadas a actividades extractivas</i> .....	150
214.5. <i>Construcciones e instalaciones vinculadas al uso y servicio de las obras públicas e infraestructuras</i> .....	150
214.6. <i>Construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales y otros que puedan considerarse de interés público</i> .....	150
ART. 215. CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS .....	151
<b>TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....</b>	<b>153</b>
<b>CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.....</b>	<b>153</b>
ART. 216. OBJETO .....	153
ART. 217. ÁMBITO.....	153
ART. 218. NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS .....	153
218.1. <i>Protección integral</i> .....	153
218.2. <i>Protección estructural</i> .....	154
218.3. <i>Protección ambiental</i> .....	154
ART. 219. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN .....	155
ART. 220. MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS .....	156
ART. 221. OBRAS PERMITIDAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ESPECÍFICOS DE CADA EDIFICIO CATALOGADO .....	156
ART. 222. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS .....	156
ART. 223. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS.....	156
ART. 224. INFORME PREVIO .....	157
ART. 225. TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS .....	157
ART. 226. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO .....	157
ART. 227. ESCUDOS .....	158

<b>CAPÍTULO 2. NORMATIVA PARA LA REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA ASOCIADA AL VINO.....</b>	<b>159</b>
ART. 228. OBJETO .....	159
ART. 229. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....	159
ART. 230. CONDICIONES GENERALES DE USO .....	162
ART. 231. LÍNEAS DE SUBVENCIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA .....	162
<b>CAPÍTULO 3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....</b>	<b>163</b>
ART. 232. OBJETO .....	163
ART. 233. DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS .....	163
ART. 234. AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES .....	164
ART. 235. PROCEDIMIENTO .....	164
ART. 236. FINANCIACIÓN .....	164
ART. 237. NUEVOS YACIMIENTOS O ENCLAVES CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	164
ART. 238. EXENCIONES DE LAS CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS .....	165
ART. 239. NIVELES DE PROTECCIÓN .....	165
ART. 240. PROTECCIÓN INTEGRAL .....	166
240.1. <i>Suelo urbano</i> .....	166
240.2. <i>Suelo rústico</i> .....	167
ART. 241. PROTECCIÓN PREVENTIVA.....	168
241.1. <i>Suelo urbano y urbanizable</i> .....	168
241.2. <i>Suelo rústico</i> .....	170
ART. 242. PROTECCIÓN INICIAL.....	172
242.1. <i>Hallazgos aislados</i> .....	172
242.2. <i>Hallazgos casuales</i> .....	173

APROBACIÓN INICIAL

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN**

---

#### **ART. 1. Objeto de la normativa**

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.

#### **ART. 2. Contenido de la normativa**

La Normativa Urbanística se organiza en ocho títulos:

- El Título I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción del Plan General son los siguientes:

##### **Legislación básica:**

- Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

##### **Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:**

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y posteriores modificaciones.
- El Título II recoge las determinaciones generales sobre clasificación y régimen de suelo.
- El Título III contempla las normas para el desarrollo de cada una de los usos establecidos por el Plan General
- El Título IV establece las normas generales de edificación.
- En el Título V se recogen las condiciones generales de urbanización, de aplicación tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable.
- El Título VI establece las normas generales de protección.
- El Título VII desarrolla, en cuatro capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan.
- El Título VIII establece las normas específicas para la protección del patrimonio cultural

#### **ART. 3. Glosario de términos urbanísticos**

A los efectos de este Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se empleen los términos definidos en este artículo, tendrán el exacto significado que se expresa a continuación.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes y proyectos que se redacten en desarrollo de este Plan General pueden, si fuera necesario por no estar contenido en este artículo, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición, referida a los términos y a su significado aquí definidos.

1. **Sistemas generales:** conjunto de dotaciones urbanísticas públicas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos) que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
2. **Sistemas locales:** conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que no tengan carácter de sistema general.
3. **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
4. **Actuación integrada:** actuación que tiene por objeto la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.
5. **Unidad de actuación:** superficie de terreno delimitada en el interior de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que define el ámbito completo de una actuación integrada.
6. **Zona de ordenanza:** recinto espacial en suelo urbano o suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, caracterizado porque en todas las parcelas es de aplicación el mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones de edificación y uso.
7. **Manzana:** unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.
8. **Manzana cerrada:** tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que delimitan la manzana. Puede ser de dos tipos:
  - Manzana cerrada compacta, en la que la edificación ocupa la totalidad de la manzana, exceptuando los patios de parcela.
  - Manzana cerrada con patio de manzana, en la que la edificación ocupa el espacio delimitado por las alineaciones exterior e interior, formando un patio en el interior que debe estar libre de edificación en planta baja.
9. **Bloque abierto:** tipología en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí, separados por espacios libres privados o públicos.
10. **Parcela:** unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.  
La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
11. **Parcelación:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.
12. **Parcelación urbanística:** parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación

### 13. Solar:

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, legalmente divididos y aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con:
  - a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
    - 1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
    - 2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
    - 3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, sin perjuicio de las limitaciones de regulación del tráfico.
    - 4ª. 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:
    - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
    - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
    - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
    - 4º. Alumbrado público
    - 5º. Telecomunicaciones
2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:
  - a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.
  - b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

**14. Linderos:** líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

1. Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que dé frente
2. Linderos laterales: los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

**15. Edificabilidad e índice de edificabilidad:** valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.

Índice de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) **Índice de edificabilidad bruta:** Cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono de ejecución o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.

- b) **Índice de edificabilidad neta:** Cuando el índice de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.
- 16. Superficie útil:** se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
- 17. Superficie construida:** es la superficie delimitada por el perímetro exterior del edificio en cada planta, definido por los paramentos exteriores de las fachadas de la edificación y, en su caso, de los muros del patio, incluidos balcones y cuerpos volados.
- 18. Superficie máxima edificable:** es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.
- 19. Aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados a uso privado que asigna el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado.
- 20. Densidad:** número de viviendas permitidas por el Plan General sobre un sector, expresadas por hectárea de suelo del ámbito en que se sitúan.
- 21. Cibercentros:** centros públicos de acceso a Internet dotados de varios ordenadores donde cualquier persona puede disponer de acceso gratuito a Internet de Banda Ancha además de correo electrónico, videoconferencia, fotografía digital y en general, disfrutar de todos los contenidos y servicios de la Sociedad Digital y del Conocimiento
- 22. Baburril o tronera:** ventanal emplazado sobre un plano vertical que se inserta a media altura en el faldón de cubierta inclinada, con cerramientos laterales perpendiculares en planta al plano en que se ubica el hueco y con una cubierta cuyas superficies son perpendiculares a las del hueco.

#### **ART. 4. Lista de abreviaturas y acrónimos**

Los acrónimos e iniciales utilizados en este Plan General de Ordenación Urbana corresponden con los fijados en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN), aprobada por Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.

## CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

### ART. 5. Fines y objetivos

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 40 a 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 79 a 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### ART. 6. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero comprende todo el territorio de su término municipal.

### ART. 7. Vigencia, revisión y modificación

#### 7.1. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en los artículos 61 de la Ley de Urbanismo y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 7.2. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de desarrollo urbano y territorial distinto, que dé lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.
2. La revisión será procedente en los supuestos legalmente establecidos y cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno. Se entenderá que es necesaria la revisión cuando se de alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
  - b) Previsible agotamiento de la capacidad residencial prevista en el Plan General.
  - c) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial

- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.
3. La revisión del Programa de Actuación deberá realizarse trascurridos cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan General y cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:
- a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas por este PGOU, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.
  - b) Que la inversión municipal de reposición y no prevista en el Plan sea durante dos años consecutivos superior al 50% de toda la inversión municipal anual.
  - c) Que durante dos años consecutivos se produzca una desviación de la inversión municipal destinada al Plan superior al 30% por debajo de la inversión prevista.
  - d) Que se produzcan desviaciones por debajo de la prevista, superiores al 30% en la inversión privada prevista en el Programa para el desarrollo del nuevo suelo urbanizable o en la cesión del suelo privado a gestionar por el Ayuntamiento.

### **7.3. Modificaciones**

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.
2. Se consideran modificaciones cualificadas aquellas que tengan por objeto incrementar el volumen edificable o la densidad de población o que alteren la zonificación o uso urbanístico de los espacios libres. En estos casos la tramitación requerirá el procedimiento previsto en los artículos 58 de la Ley de Urbanismo y 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **ART. 8. Normativa complementaria**

En todo lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo.

### **ART. 9. Efectos**

El Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título II de la Ley de Urbanismo y en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es un documento público, ejecutivo y vinculante.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos en el artículo 425 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La vinculación significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

#### **ART. 10. Documentación**

El Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

1. Documento de información:
  - Memoria de información, análisis y diagnóstico
  - Planos de información
  - Informe de sostenibilidad ambiental
2. Documento de ordenación
  - Memoria vinculante
  - Normativa urbanística
  - Planos de ordenación y gestión
  - Catálogo
  - Estudio económico
3. Inventario de edificaciones dispersas

#### **ART. 11. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General**

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Aranda de Duero en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
2. Las citas a normativas sectoriales específicas contenidas en el PGOU deben entenderse realizadas a la normativa vigente en el momento de su aplicación.
3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión serán de aplicación los siguientes criterios:
  - a) Las determinaciones explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.
  - b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del suelo contenidas en las Normas. En caso de discordancia referida a la clasificación o la calificación urbanística de los terrenos, predominará la delimitación gráfica contenida en los planos sobre cualquier otro documento
  - c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.  
Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.

- d) Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de falta de coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de cada uno de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General en esos ámbitos, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad definido en la ficha que establece las condiciones de desarrollo del ámbito.
6. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

**ART. 12. Grado de vinculación**

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

### **CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

#### **ART. 13. Condiciones generales para su desarrollo**

Según establecen los artículos 50 de la Ley de Urbanismo y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el desarrollo de las determinaciones de este Plan General podrá ser llevado a cabo por las Administraciones públicas y por los particulares, en los términos regulados tanto en los citados textos legales como en la presente Normativa.

La aplicación del Plan General se realizará según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

#### **ART. 14. Tipos de planes y proyectos**

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de este Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbana podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

##### **14.1. Planes especiales**

En desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes especiales con el siguiente objeto:

- a) Protección del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en el entorno.
- e) Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 47 a 49 de la Ley de Urbanismo y 143 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

#### **14.2. Planes parciales**

Los Planes parciales tendrán por objeto concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

- a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 46 de la Ley de Urbanismo y 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El planeamiento de desarrollo que se lleve a cabo en suelo urbanizable deberá someterse a algún trámite ambiental de los establecidos en el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por RDL 1/2008 de 11 de enero:

- Evaluación de Impacto Ambiental para los suelos industriales
- Consulta de Sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental, para los suelos residenciales.

#### **14.3. Estudios de detalle**

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado o en los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, así como para establecer dichas determinaciones en sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **14.4. Proyectos de Actuación**

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Su contenido y documentación es la indicada en los artículos 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además de las determinaciones generales enumeradas en el art. 241, los Proyectos de Actuación deben contener las determinaciones sobre la urbanización y sobre la reparcelación de la unidad de actuación. Ahora bien, cuando no contengan las determinaciones completas sobre urbanización, sino sólo las básicas, deberá redactarse simultánea o posteriormente un Proyecto de Urbanización que complete las mismas. De igual modo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, deberá redactarse un Proyecto de Reparcelación para completarlas. En ningún caso podrán aprobarse Proyectos de Urbanización ni de Reparcelación sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

#### **14.5. Proyectos de urbanización**

Son proyectos de obras para completar las determinaciones básicas de urbanización del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de ejecutar las infraestructuras, servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la anterior.

Deberán incluir las determinaciones de urbanización específicas recogidas en las Normas Generales de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana, así como las que pueda contener cualquiera otro instrumento de planeamiento que deban desarrollar.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

#### **14.6. Proyectos de reparcelación**

Son proyectos para completar las determinaciones básicas de reparcelación del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la misma, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 244 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **14.7. Proyectos de obras ordinarias**

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

#### **14.8. Proyectos de normalización**

Los proyectos de normalización tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

Los proyectos de normalización se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 219 y, en su caso, en el 222.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **14.9. Proyectos de expropiación**

Los proyectos de expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atenderán a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del suelo aprobado por RDL 2/2008, en la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 223 a 227 y 277 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **14.10. Proyectos de edificación**

Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas normas urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

#### **14.11. Proyectos de parcelación**

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación con descripción completa incluyendo linderos y superficies de la parcela original y las resultantes.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos
- Plano de situación sobre cartografía actual
- Planos de delimitación de la finca matriz y de las fincas segregadas o resultantes de la parcelación, acotados y con indicación de las superficies original y resultante. En suelo urbano y urbanizable la finca matriz se delimitará a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, en las que se exprese su superficie, uso y aprovechamiento.

## ART. 15. Tipos de obras

### 15.1. Obras en edificios existentes

- A. Obras de conservación:** obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.
- B. Obras de consolidación:** Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- C. Obras de restauración:** Aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su estado original. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender así mismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación e falsos techos y de otros añadidos.

- D. Obras de rehabilitación y acondicionamiento:** Aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la modificación o sustitución del todo o parte de su distribución y/o de sus instalaciones sin alterar las características morfológicas del contenedor, ni afectar a sus elementos estructurales, pudiendo mantenerse el resto de las condiciones y construcciones preexistentes.
- E. Obras de reestructuración:** Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.
- F. Obras de demolición:** Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

## **15.2. Obras de nueva edificación**

- A. Obras de reconstrucción:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.
- B. Obras de nueva planta:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.
- C. Obras de ampliación:** Son aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido.

## **ART. 16. Planes de iniciativa privada**

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo de este Plan General. En estos casos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán las determinaciones que establezca el Plan General, la normativa vigente y, en su caso, los compromisos derivados de convenios urbanísticos formalizados con todos los propietarios.

En su caso se harán constar, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, los compromisos asumidos por los propietarios en cumplimiento de lo previsto en el artículo 51 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por RDL 2/2008.

APROBACIÓN MUNICIPAL

## CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### ART. 17. Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano:** Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle.
- **Suelo urbanizable:** Plan General y Plan Parcial cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada.
- **Suelo rústico:** Plan General y Plan Especial en los casos establecidos en los artículos 47 de la Ley de Urbanismo y 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### ART. 18. Actuaciones aisladas

Tiene por objeto la ejecución de acciones concretas previstas por el planeamiento. Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que deban ejecutarse se distinguen:

1. En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse mediante gestión pública o privada:
  - a) Actuaciones aisladas de urbanización
  - b) Actuaciones aisladas de normalización
  - c) Actuaciones aisladas de urbanización y normalización
2. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse mediante gestión pública:
  - a) Actuaciones aisladas de expropiación
  - b) Actuaciones aisladas de ocupación directa
  - c) Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

#### 18.1. Actuaciones aisladas de urbanización

Tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de parcelas clasificadas por el Plan General como suelo urbano consolidado, con el fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 211 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 18.2. Actuaciones aisladas de normalización

Tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 216 a 221 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **18.3. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización**

Tienen por objeto tanto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General, como completar o rehabilitar su urbanización con el fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en el artículo 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **18.4. Actuaciones aisladas de expropiación**

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas
- b) Ampliar el patrimonio público del suelo
- c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **18.5. Actuaciones aisladas de ocupación directa**

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa con el fin de obtener terrenos reservados por el Plan General para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa es un procedimiento de obtención de los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Las actuaciones aisladas de ocupación directa se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 93 de la Ley de Urbanismo y 228 a 232 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **ART. 19. Unidades de actuación**

1. Las unidades de actuación son ámbitos territoriales delimitados por el planeamiento que contenga la ordenación detallada, o por el Proyecto de Actuación, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.
2. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

## **ART. 20. Actuaciones integradas**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos por el Plan General.

Se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de concierto
- b) Sistema de compensación
- c) Sistema de cooperación
- d) Sistema de concurrencia
- e) Sistema de expropiación

## **20.1. Sistema de concierto**

### **1. Objeto:**

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

- a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de dominio y uso público.
- b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguno de los siguientes procedimientos:
  - 1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos
  - 2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento
  - 3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos
  - 4º. Constituyendo una asociación de propietarios

### **2. Propuesta del sistema:**

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el número anterior presentado el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y, en su caso, la propuesta de convenio o de estatutos para su tramitación conjunta.

### **3. Regulación**

El sistema de concierto se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 78 y 79 de la Ley de Urbanismo y 255 a 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **20.2. Sistema de compensación**

### **1. Objeto:**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

## 2. Propuesta del sistema:

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
- Por la Junta de Compensación si ya estuviera constituida, presentando en el Ayuntamiento el Proyecto de actuación.
  - Por el propietario o los propietarios citados en el número anterior presentado en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo, previa o simultáneamente al Proyecto de Actuación.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación para su tramitación conjunta si esta no estuviera constituida.

## 3. Regulación

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 80 a 82 de la Ley de Urbanismo y 259 a 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 20.3. Sistema de cooperación

#### 1. Objeto:

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

#### 2. Propuesta del sistema:

- A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
- a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.
  - b) Por el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el veinticinco por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, solicitando al Ayuntamiento:
    - 1º. Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que lo ejecute por sus propios medios o que encomiende su gestión a alguna entidad competente para ello.
    - 2º. Que elabore y tramite el Proyecto de Actuación y que delegue su ejecución en una Asociación de Propietarios la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.
    - 3º. Que previa constitución de una Asociación de Propietarios, delegue en la misma la elaboración y ejecución del Proyecto de Actuación, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación, bien por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación, o bien por los propietarios citados en la letra b) del apartado anterior presentando dicho instrumento junto con alguna de las solicitudes allí previstas, y, en su caso, la propuesta de estatutos de la Asociación de Propietarios con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

### **3. Regulación**

El sistema de cooperación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 83 a 85 de la Ley de Urbanismo y 264 a 268 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **20.4. Sistema de concurrencia**

##### **1. Objeto:**

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.

##### **2. Propuesta del sistema:**

- A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
- a) Por el Ayuntamiento, mediante la elaboración y aprobación inicial de un Proyecto de Actuación y la convocatoria de un concurso, simultáneo a la información pública, para la selección del urbanizador.
  - b) Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incurso en las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación sobre contratación administrativa, presentando el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

### **3. Regulación**

El sistema de concurrencia se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 86 a 88 de la Ley de Urbanismo y 269 a 276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **20.5. Sistema de expropiación**

##### **1. Objeto:**

El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

## 2. Propuesta del sistema:

A) Transcurrido un mes desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
- b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para ejecutar la actuación mediante otros sistemas de actuación.
- c) Cuando en cualquier sistema de actuación el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

Transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede proponerse el sistema de actuación por expropiación sin necesidad de que concurra ninguna circunstancia especial.

B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

## 3. Regulación

El sistema de expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 89 a 92 de la Ley de Urbanismo y 277 a 283 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **ART. 21. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas**

Los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

1. Por cesión gratuita:
  - a. Cuando estén incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o de normalización; la cesión será de aplicación en caso de terrenos destinados a sistemas generales o al sistema de vías públicas dentro de los sistemas locales.
  - b. Cuando estén incluidos en actuaciones integradas por concierto, compensación, cooperación o concurrencia.
2. Por ocupación directa
3. Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del estado o mediante su inclusión en actuaciones aisladas o integradas por el sistema de expropiación.

## CAPÍTULO 5. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

### ART. 22 Licencias urbanísticas

#### 22.1. Objeto

Tienen por objeto la autorización de cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, así como cualquier otro uso que se realice en el suelo o en el subsuelo.

#### 22.2. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo enumerados en los artículos 97 de la Ley de Urbanismo, 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la presente Normativa.

Los actos de uso del suelo, promovidos dentro del término municipal por Administraciones públicas distintas de la municipal o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los casos y con las excepciones previstas en el artículo 289 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 22.3. Régimen general

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en los artículos 98 a 105 de la Ley de Urbanismo y 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Plan General.
3. Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
4. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.
5. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

### ART. 23. Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Plan General y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 293 y 294 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se distinguen:

#### Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- Las de reforma o modificación de la cimentación, estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.

- La construcción de muros de contención.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de edificios, construcciones e instalaciones existentes.
- Las que alteren el número de viviendas y locales de los edificios.
- Movimientos de tierras para los que sean necesarias entibaciones, salvo que estén incluidos en un proyecto de urbanización.
- Movimientos de tierras para cimentaciones salvo que estén incluidos en proyectos de edificación.
- Demoliciones de cualquier tipo de edificación.
- Las que modifiquen las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.
- La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas que precisen cimentación o estructura.
- Instalaciones ligeras de carácter temporal para la realización de actividades al aire libre que precisen de estructura.
- Parcelaciones urbanísticas.
- Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a 30 m<sup>2</sup>.
- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución del local, estructura o aspecto exterior.

**Obras menores:**

Aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no precisen elementos estructurales, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

**23.1. Condiciones y procedimiento para el otorgamiento de licencia**

El procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará a lo establecido en los artículos 293 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la presente normativa.

**Obra mayor:**

Se exigirá la presentación de un proyecto técnico redactado por técnico competente, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, y cuyo contenido mínimo será el establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El proyecto técnico deberá, además, contener:

- Plano a escala 1:500 con la definición expresa de alineaciones y rasantes, que deberán ser coincidentes con las definidas en el Plan General.
- Plano catastral, a escala 1:500, a fin de que el Ayuntamiento determine la necesidad de delimitar una unidad de normalización si no estuviera contenida en el Plan General.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.

- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

**Obra menor:**

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la solicitud deberá acompañarse de:

- Memoria descriptiva y valorada de la totalidad de las obras a realizar, indicando características, dimensiones, materiales, uso, valoración por partidas de todas y cada una de las unidades de obra (albañilería, pavimentos, revestimientos, carpintería, pintura, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, calefacción, etc)
- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

**ART.24. Cartel informativo**

Todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de la licencia urbanística, deberán disponer durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo de la licencia concedida que contendrá al menos los siguientes datos:

- Objeto de la licencia
- Plazo máximo de ejecución
- Directores de la obra
- Promotor
- Constructor
- Fecha de concesión de licencia

**ART.25. Integración en el entorno**

El Ayuntamiento, con anterioridad a la concesión de licencia, examinará la integración de los nuevos edificios en el entorno urbano pudiendo exigir, en función de la habilitación legal establecida en los artículos 9 de la Ley de Urbanismo y 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificaciones estéticas que mejoren su adecuación.

**ART. 26. Licencias de parcelación**

La solicitud de licencia de parcelación deberá acompañarse de proyecto redactado por técnico competente con el contenido del artículo 13.10 de esta normativa, salvo cuando por su sencillez sea suficiente con la documentación expresada en el art. 293.3 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No será necesaria la licencia de parcelación urbanística cuando ésta haya sido realizada mediante otros instrumentos de gestión urbanística como los proyectos de actuación, de reparcación o de

normalización, los cuales podrán ser aprobados simultáneamente con los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada.

#### **ART. 27. Licencias de primera utilización u ocupación**

La licencia de primera utilización u ocupación se exigirá para el uso de las instalaciones y edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Para su otorgamiento se exigirá certificado final de obra emitido por técnico competente en el que se acredite la efectiva finalización de las obras, así como la conformidad de las mismas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente y, en su caso, que el promotor ha cumplido con los compromisos de realización simultánea de la urbanización.

Será también necesaria la licencia de primera utilización u ocupación cuando se produzca un cambio de uso en un local o cuando, sin cambiar el uso, el Ayuntamiento así lo considere por la complejidad de las obras que se realicen en el mismo.

#### **ART. 28. Comunicación, autorización y licencia ambiental**

1. Estará sometida a comunicación, autorización o licencia ambiental toda actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres en los términos y condiciones establecidos en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León y en las Ordenanzas Municipales que sean de aplicación. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.
2. Será necesario obtener la licencia ambiental regulada por la Ley 11/2003 para aquellas actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias significativas sobre el medio ambiente, alterar las condiciones de salubridad o producir riesgos para las personas o bienes.

#### **ART. 29. Autorizaciones concurrentes**

El deber de solicitar y obtener licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la entidad jurídico-pública titular del dominio público. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.

No podrán concederse licencias urbanísticas en suelo rústico o en suelo urbanizable, sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de uso excepcional según el procedimiento establecido en los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**ART. 30. Caducidad y prórroga**

1. Las licencias caducan a los seis meses de la notificación de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.  
También caducarán las licencias cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por la licencia.
2. El Ayuntamiento, según establecen los artículos 305 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 49 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá conceder a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de concesión de la prórroga y con ello no se perjudica derechos de terceros.
3. Incumplidos los plazos establecidos en la licencia y sus prórrogas, el Ayuntamiento deberá iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos. La caducidad será declarada por la Administración Municipal previo procedimiento con audiencia del interesado y debe notificarse en el plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.  
Una vez notificada la caducidad de la licencia para comenzar o terminar los actos de edificación y uso del suelo para los que fue concedida será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística.
4. Si no se solicita nueva licencia urbanística en el plazo de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o si, solicitada la misma ésta debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa o al de sustitución forzosa.

**ART. 31. Cambio de uso**

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en las Ordenanzas municipales que sean de aplicación.

- Lo establecido en la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención ambiental de Castilla y León en lo relativo a la necesidad de comunicación u obtención de autorización o licencia ambiental.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

## **ART. 32. Cédulas informativas**

### **32.1. Cédula urbanística.**

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre las circunstancias urbanísticas de un terreno. Deberá remitirse por el Ayuntamiento a solicitud de cualquier interesado en el plazo máximo de dos meses desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

Su contenido será como mínimo el establecido en el artículo 426 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La validez de la información contenida en la cédula tendrá una duración de seis meses a partir de la fecha de su emisión, salvo que antes de dicho plazo dejen de estar vigentes los instrumentos de planeamiento y de gestión conforme a los cuales haya sido elaborada.

### **32.2. Alineaciones y rasantes oficiales**

La alineación y rasante oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servicios concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

## **ART. 33. Ordenes de ejecución**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Los propietarios de inmuebles y edificaciones en suelo rústico deberán, además, realizar las obras necesarias para la protección del medio rural y ambiental.
3. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.
4. Su regulación viene establecida en los artículos 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**ART. 34. Declaración de ruina**

Los artículos 107 y 108 de la Ley de Urbanismo y 323 y 324 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen los casos en que puede declararse la situación legal de ruina.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 325 a 328 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**ART. 35. Protección de la legalidad urbanística**

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Aranda de Duero se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la Ley de Urbanismo y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

APROBACIÓN INICIAL

---

**CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**

---

**ART. 36. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento**

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación y que resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento se registrarán por los apartados siguientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 64 de la Ley de Urbanismo y 185 y 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para las obras terminadas sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma, serán de aplicación las determinaciones contenidas en Sección 3ª del Capítulo III del Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**ART. 37. Edificios e instalaciones fuera de ordenación**

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Se consideran fuera de ordenación por total disconformidad con las determinaciones del Plan General:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano *PO-5 Zonas de ordenanza, alineaciones y gestión*, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

En los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones fuera de ordenación sólo se podrán autorizar las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, mientras no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento podrá autorizar las obras contenidas en el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las condiciones del apartado 3 del mismo artículo.

**ART. 38. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento**

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que son disconformes parcialmente con sus determinaciones.

Las edificaciones disconformes con el planeamiento, siempre que se atengan a lo expresado en el siguiente apartado, causas de disconformidad con el planeamiento, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por este Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por

el planeamiento. No se podrán realizar obras de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a las determinaciones de este Plan General según la clase de suelo en que se encuentren.

**38.1. Causas de disconformidad con el planeamiento**

Construcciones permitidas y prohibidas (ver cuadro).

APROBACIÓN INICIAL

ACTUACIONES EN EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Actuaciones Permitidas Causa de la Situación D.P.	Conservación de la edificación	Ampliación de la edificación		Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación			
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI, con la obligación de ajustarse a la alineación oficial (2)	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Retranqueo de la Edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Uso característico	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Parcela mínima	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI

(1) La superficie construida de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.

(2) La ocupación de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

## TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### ART. 39. Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones del artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 11 y 12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 23 del Reglamento de Urbanismo, los terrenos ya integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de cincuenta metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por
  - 1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
  - 2º. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el Plan General, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
  - 3º. Los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable serán considerados automáticamente como suelo urbano consolidado, a partir de la recepción de la urbanización, cuando en ejecución del planeamiento se haya dado cumplimiento a todos los deberes urbanísticos.
- b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:
  - 1º. Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
  - 2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

- 3º. Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
- 4º. De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 27 a 29 del Reglamento de Urbanismo, está integrado por el conjunto de terrenos que el Plan General de Ordenación Municipal declare adecuados para ser incorporados al proceso de urbanización.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas.

**Suelo rústico:** de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 30 del Reglamento de Urbanismo, es aquél que debe ser protegido del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o al legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitación de aprovechamiento.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto se entienden merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
- c) Los terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
- d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o la seguridad y salud públicas.
- e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se considera que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
  - 1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
  - 2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
  - 3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.

4º. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

f) Los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII de la presente Normativa.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normativa particular que les corresponda.

#### **ART. 40. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

APROBACIÓN MUNICIPAL

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

### SECCIÓN 1ª. SUELO URBANO

#### ART. 41. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- a. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de **suelo urbano consolidado**:
  1. El aprovechamiento real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del Plan General sobre la superficie bruta de sus parcelas.
  2. Cuando el presente Plan General incremente el aprovechamiento urbanístico sobre el previsto en el Plan General que se revisa (PGOU2000), corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el noventa por ciento del incremento.
  3. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento
- b. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de **suelo urbano no consolidado** corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.  
Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.

#### ART. 42. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a. Completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
- b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el Plan General.
- c. Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
- d. Edificar sus solares en los plazos y condiciones que en cada caso señalen el Plan General y la licencia urbanística.

- e. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

**ART. 43. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado**

**43.1. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada**

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deberán asumir los deberes establecidos en los artículos 43 y 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**43.2. Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada**

Mientras que no se apruebe el instrumento que establezca la ordenación detallada, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado tendrán derecho a promover la urbanización en los términos establecidos en el artículo 46 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**SECCIÓN 2ª. SUELO URBANIZABLE**

**ART. 44. Aprovechamiento urbanístico.**

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo

**ART. 45. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable**

**45.1. Suelo urbanizable con ordenación detallada**

La transformación del suelo clasificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 45 y 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

**45.2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada**

Mientras que no se apruebe el correspondiente plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable sin ordenación detallada estarán sujetos a las limitaciones establecidas en los artículos 46 y 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, los propietarios de los terrenos tendrán los deberes establecidos para el suelo urbanizable con ordenación detallada.

### SECCIÓN 3ª. SUELO RÚSTICO

#### ART. 46. Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en este Plan General se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa específica de cada zona de protección de suelo rústico que se establece en el presente Plan General.

### SECCIÓN 4ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### ART. 47. Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana establece en los planos *PO-1 Estructura territorial*, *PO-3 Estructura urbana* y *PO-5 Zonas de ordenanza, alineaciones y gestión*, las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo rústico zonas de protección que por su interés o por sus características deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

### TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

##### ART. 48. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad y cuyas determinaciones se asumen, total o parcialmente, como planeamiento asumido (SU-NC-PAS) en las condiciones establecidas en el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo y que se especifican en la ficha correspondiente a cada ámbito.
- b) En suelo urbanizable con ordenación detallada: con carácter pormenorizado para cada sector ordenado, y los usos globales e incompatibles, para aquellos casos en que se redacte un Plan Parcial que modifique la ordenación, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento asumido (SUR-PAS).
- c) En suelo urbanizable sin ordenación detallada: se establecen el uso predominante, los usos compatibles y prohibidos y la variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales.
- d) En suelo rústico: se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana también establece un régimen de usos transitorio que será de aplicación en suelo urbano y en suelo urbanizable en las condiciones establecidas para cada clase de suelo.

##### ART. 49. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

**1. Usos admisibles:**

- a) Uso predominante: es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de una zona o sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- b) Uso específico: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos específicos se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

**2. Usos compatibles.**

Son aquellos:

- a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso específico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.
- b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularan por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

**3. Usos prohibidos e incompatibles**

- a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.
- b) También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.
- c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

**ART. 50. Clases de usos**

El Plan General clasifica los usos según su función en los siguientes grupos:

- A) Residencial**
  - a. Vivienda
  - b. Residencia comunitaria
- B) Garaje-aparcamiento**
- C) Terciario**
  - a. Hospedaje
    - 1. Alojamiento hotelero
    - 2. Alojamiento de turismo rural
    - 3. Apartamento turístico
    - 4. Camping

- 5. Albergue en régimen turístico
- b. Establecimientos de restauración
- c. Comercial
- d. Oficinas
- e. Terciario recreativo
  - 1. Salas de reunión
  - 2. Cibercentros
- f. Otros servicios terciarios
- g. Estaciones de suministro de combustibles

**D) Industrial:**

- a. Industria en general
- b. Industria urbana compatible
- c. Taller compatible con la vivienda

**E) Agropecuario**

**F) Dotacional**

- a. Equipamiento:
  - 1. Educativo
  - 2. Cultural
  - 3. Sanitario:
  - 4. Social y asistencial
  - 5. Religioso
  - 6. Deportivo
  - 7. Administrativo (Servicios de la Administración Pública)
  - 8. Seguridad (Bomberos, Policía, Protección Civil...)
  - 9. Servicios básicos
    - i. Abastecimiento alimentario
    - ii. Servicios funerarios
    - iii. Recintos feriales
- b. Servicios urbanos.
- c. Transportes y comunicaciones
  - 1. Red ferroviaria
  - 2. Transporte y logística (Centros logísticos de transportes)
  - 3. Estación de autobuses
- d. Red viaria
- e. Espacios libres y zonas verdes.

No obstante para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

**ART. 51. Simultaneidad de usos**

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los

demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

3. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiendo por tal el de mayor superficie útil.

**ART. 52. Aplicación de las condiciones de uso**

1. Las condiciones que se señalan para cada uno de los usos serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás regulaciones sectoriales que se promulguen en lo sucesivo, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas.

APROBACIÓN INICIAL

## CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

### ART. 53. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

**A) Vivienda:** cuando la residencia se destina a alojamiento de una o varias personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.

Se establecen las siguientes categorías:

**a) Vivienda unifamiliar:** Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

Se establece un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con los artículos 17 y 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes) deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales.

**b) Vivienda colectiva:** Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.

**B) Residencia comunitaria:** cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Se excluye de esta categoría de uso residencial la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

**A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública (R-VP):** Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

**B) Vivienda libre (R-VL):** Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

#### ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones según de tipología y la situación de la edificación:

a) En tipología de edificación aislada, bloque abierto o pareada el resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela.

b) En tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar el resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar.

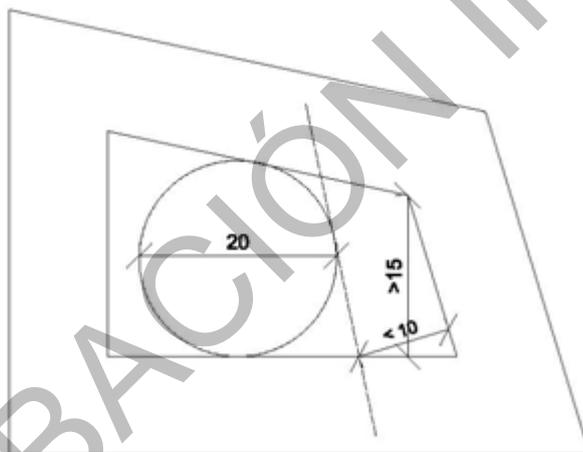
c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:

i) Directamente enfrenteado a vía o espacio libre público.

ii) Enfrenteado directamente a espacio libre de dominio privado y uso público que cumpla las siguientes condiciones:

- La superficie del espacio será superior o igual a 250 m<sup>2</sup>
- En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
- Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 m.
- El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.

2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será de seis metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables diferentes.
3. Las piezas habitables que den frente al espacio libre público o privado deberán tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.  
 En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c)ii) de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.  
 La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.
4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.



#### ART. 55. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Composición y programa de vivienda: el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo tener como mínimo, una superficie útil de 45 m<sup>2</sup>.  
 También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie útil no será inferior a 25 m<sup>2</sup> dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.
2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la siguiente superficie mínima:
  - a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m<sup>2</sup> y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m<sup>2</sup>.

- b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m<sup>2</sup> en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.
  - c) La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 6 m<sup>2</sup>.
  - d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m<sup>2</sup> en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.
  - e) Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros cuando tengan una longitud inferior a 3,50 metros y de 1,00 metro si su longitud es igual o mayor a 3,50 metros.
4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:
- a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños, aseos y pasillos o distribuidores, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de parcela o manzana, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.
  - b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.
  - c) La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de parcela o manzana.
  - d) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

#### **ART. 56. Condiciones del uso residencial en planta baja**

La autorización de la implantación de usos residenciales en planta baja requerirá el cumplimiento de alguna de las siguientes condiciones:

- a) El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m sobre la rasante de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.  
Complementariamente, el alféizar de, como mínimo, uno de esos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros desde el suelo del interior de la vivienda.
- b) Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

#### **ART. 57. Condiciones de las residencias comunitarias**

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m<sup>2</sup>, en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

## **ART. 58. Trasteros y tendederos**

### **58.1. Trasteros**

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m<sup>2</sup>.
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008.

### **58.2. Tendederos**

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m<sup>2</sup> de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior, de al menos 2 m<sup>2</sup> de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida.

## CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO

### ART. 59. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

#### 1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León, sin perjuicio del régimen que pueda ser establecido por las Ordenanzas Municipales.

La licencia para el uso de garaje en los edificios de uso residencial se entenderá concedida con la licencia de obras para la construcción del mismo, siempre que dicho uso se halle incluido en el mismo proyecto.

#### 2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

- 1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
- 2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m<sup>2</sup> destinados a vehículos ligeros.
- 3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m<sup>2</sup> destinados a vehículos ligeros.
- 4º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública o privada formando un complejo inmobiliario, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- C. En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

### ART. 60. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada

por uno o por los dos laterales por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 20 m<sup>2</sup> (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)

Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 3,00 m y de 5,00 m delante de cada plaza de aparcamiento.

2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas.
3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 x 12,00 metros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones de dimensión establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
5. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.
6. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3,50 m, considerándose incluida en esta dimensión el área de acercamiento que establece el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001.

#### **ART. 61. Accesos**

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,50 o 4,00 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.
2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.
3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. Los garajes de superficie de grado 4º, la sección de las rampas será de 3,00 m o 6,00 m metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de 3,50 m si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de 6,75 m, repartidos en 3,50 m para el carril interior y 3,25 m para el exterior.
5. Los garajes de menos de 2.000 m<sup>2</sup> que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar 25 metros.

6. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup>, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de 3 metros si se destina a turismos y 3,50 m si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.
7. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 4,50 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 5 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a 4,50 metros, puede prescindirse del zaguán.
8. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.
9. La puerta del garaje se situará en la fachada del edificio y no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Tendrá una altura mínima de 2,20 metros, medidos en el punto más bajo.
10. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
11. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el incremento de anchura necesario en las curvas (3,50 m), y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 6 metros.
12. En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el incremento necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.
13. En las viviendas unifamiliares, se admiten zaguanes con una pendiente máxima del 8 %, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa, en tramos rectos, del 20 %.
14. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes y demás elementos de servicios emplazados en la vía pública (farolas, etc).

#### **ART. 62. Ventilación e iluminación**

1. Los garajes y aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada para la evacuación de humos en caso de incendio.  
Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 25 cm<sup>2</sup> por cada metro cuadrado de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos.

La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar seis renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos
- b) Disponer de interruptores independientes por cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
- c) Garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante noventa minutos, a una temperatura de 400°C
- d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal.

Tanto con ventilación natural como forzada, ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta del edificio colindante.
3. En las calles de circulación de vehículos y vías de evacuación la iluminación será de 50 lux como mínimo.
4. Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes individuales en vivienda unifamiliar.
5. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

#### **ART. 63. Reservas de espacios para aparcamientos**

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, siendo al menos una de ellas de uso público.
2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
  - a) Cuando se prevea un sistema de transporte público, dentro de la superficie de aparcamiento pueden incluirse las zonas de espera de los viajeros y las que se destinen a la parada y aparcamiento de los vehículos de transporte público, así como a su circulación cuando la misma se realice sobre carril propio.
  - b) En suelo urbano no consolidado el Ayuntamiento puede admitir la reducción de la reserva hasta en un 50 por ciento, en función del uso y demás características del sector, siempre que un estudio técnico acredite que existen suficientes plazas de aparcamiento en las unidades urbanas colindantes con el sector
3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.

5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.

En estos casos, especialmente cuando el uso sea educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

**ART. 64. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.**

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse en el interior de la parcela, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente.

Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las plazas existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

**A) Uso residencial.**

1. En edificios de nueva planta:

- Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a vivienda, incluidas zonas comunes.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos destinados a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

- a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.

- b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

4. Se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

5. No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas en las que se realice ampliación de su superficie.

6. La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada cinco habitaciones, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial correspondiente, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.

**B) Uso terciario.**

**1. Hospedaje:**

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a hospedaje y por cada 100 m<sup>2</sup> destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.
- En instalaciones de camping será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

**2. Establecimientos de restauración, terciario recreativo y otros servicios terciarios**

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

**3. Comercial**

- La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público será de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de local destinado a uso comercial, sin perjuicio de las que establezca la legislación sectorial para determinadas actividades, prevaleciendo la disposición que requiera mayor número de plazas.
- Para los grandes establecimientos comerciales serán de aplicación las reservas de aparcamientos establecidas en la Norma técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010 de 22 de julio.

**4. Oficinas**

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> o fracción.

**5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditorium, gimnasios y locales análogos**

- La reserva mínima será de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

**C) Uso industrial.**

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Esta reserva no será de aplicación a edificios industriales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

#### **D) Uso de equipamiento**

- Los usos dotacionales de equipamiento dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
    - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
    - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
    - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
  - En dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.
- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m, con una superficie mínima de 7 m de longitud por 4 m de anchura, que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

## CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

### ART. 65. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Hospedaje:** Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas a cambio de contraprestación económica, desde un establecimiento abierto al público en general con o sin otros servicios de carácter complementario.
- B) Establecimientos de restauración:** Comprende los establecimientos destinados al suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, en locales abiertos al público en general.
- C) Terciario recreativo:** Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen:

- a) **Salas de reunión:** Uso productivo con acceso al público o no donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, incluir en el uso de equipamiento. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta, y locales de ensayo de grupos musicales
- b) **Cibercentros,** locutorios y otros locales cuya distribución se adapta a la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que no se produzca consumo y/o venta de productos alimentarios.

El uso productivo terciario recreativo no incluye las salas de exposiciones, audiciones y conferencias, los teatros y los cinematógrafos, que forman parte de los equipamientos culturales y de espectáculos.

- D) Comercial:** Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.
- E) Oficinas:** Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de equipamiento.

Se incluyen en esta clase de uso:

- a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.
- E) **Otros servicios terciarios:** Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.
- F) **Estaciones de suministro de combustibles:** Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

## SECCIÓN 1ª. HOSPEDAJE

### ART. 66. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de hospedaje turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

1.- **Alojamiento hotelero:** son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro. Se clasifican en las siguientes clases establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León:

- a) **Hotel**, entendiéndose por tal aquel establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.
- b) **Hotel apartamento**, entendiéndose por tal aquel establecimiento que cuente con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
- c) **Motel**, entendiéndose por tal aquel establecimiento situado a menos de 500 metros del eje de la carretera, que facilita alojamiento en habitaciones con entradas independientes y que disponen de garaje o aparcamiento cubierto en número equivalente a las unidades de alojamiento.
- d) **Hostal**, entendiéndose por tal aquel establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hoteles.
- e) **Pensión**, entendiéndose por tal aquel establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hostales.

Se establecen las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo

- B. En planta baja y superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

**2.- Alojamientos de turismo rural:** son alojamientos de turismo rural aquellos que, se ubiquen en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno y presten servicios de alojamiento turístico mediante precio.

Los alojamientos de turismo rural se clasifican en las siguientes clases establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León:

- a) **Hotel rural**, entendiéndose por tal el establecimiento cuyas dependencias constituyen en todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.
- b) **Posada**, entendiéndose por tal el establecimiento ubicado en un edificio con valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico. Este valor deberá ser comprobado por la Administración para lo cual solicitará los informes técnicos necesarios de conformidad con lo que se determine reglamentariamente.
- c) **Casa rural**, entendiéndose por tal aquel establecimiento que esté situado en una vivienda que ocupe la totalidad de un edificio.

Se establecen las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo

**2.- Apartamentos turísticos:** son establecimientos constituidos por bloques o conjunto de pisos, casas, bungalós, chalés o similares que ofrezcan alojamiento turístico, y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias que se establezcan por la legislación sectorial específica.

El uso de los apartamentos turísticos comprenderá, en su caso, el de los servicios e instalaciones incluidos en el bloque o conjunto en que se encuentren.

Los apartamentos turísticos se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Se establecen las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja y superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.

**3.- Camping:** establecimiento turístico situado en un terreno delimitado, dotado de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungaló.

Los campings se clasificarán en las clases y categorías establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

**4.- Albergue en régimen turístico:** establecimientos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios

de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.

Los albergues en régimen turístico se clasifican en las siguientes clases establecidas por la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León:

- a) **Albergues turísticos**, entendiéndose por tales aquellos establecimientos que cumplan los requisitos establecidos en esta ley y aquellos otros relativos a las instalaciones y servicios previstos reglamentariamente.

Se establecen las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En Edificios con calificación de Equipamiento se permite compartido con otros usos en planta baja y superiores.

#### **ART. 67. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros**

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León y demás normativa autonómica vigente.
- Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono ... ) igualmente independientes de las del resto del edificio.

#### **ART. 68. Condiciones específicas del uso de camping**

##### **1. Condiciones generales**

- Cumplirán lo establecido en la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en el Decreto 168/1996 de 27 de junio, y en la restante normativa específica.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un camping deberá constituir una finca única de 25.000 m<sup>2</sup> a 50.000 m<sup>2</sup>.
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Los campings se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.

##### **2. Condiciones de emplazamiento**

- La ubicación de un camping cumplirá los requisitos establecidos en el artículo la Ley 14/2010 de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en el Decreto 168/1996 de 27 de junio, y en la restante normativa específica

### 3. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campings contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

### 4. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

## SECCIÓN 2ª. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN

### ART. 69. Establecimientos de restauración

#### 69.1 Definición y categorías

Los establecimientos de restauración se clasifican en los siguientes:

- a) **Restaurante:** establecimiento que ofrezca menús o cartas de platos, para ser consumidos, preferentemente, en zonas de comedor independiente del resto del establecimiento.
- b) **Salón de banquetes:** establecimiento destinado a servir a un público agrupado comidas y bebidas a precio previamente concertado para ser consumidas en fecha y hora predeterminada.

- c) **Cafetería:** establecimiento que sirve ininterrumpidamente, durante el horario de apertura, comidas, cafés y otras bebidas, para un refrigerio rápido y consumición en barra, mostrador o mesa, incluyendo aquellos establecimientos que tengan sistema de autoservicio de comidas y bebidas.
- d) **Bar:** establecimiento que sirva, en barra o mesa, en el propio local o en dependencias anejas, principalmente bebidas y, en su caso, tapas, pinchos, raciones o bocadillos.

## 69.2 Situaciones y tipos

Los establecimientos de restauración se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo.
- B. En planta baja ligada o no a semisótano o a planta primera en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja ligada o no a semisótano o en plantas superiores de edificios de uso no residenciales.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

- TIPO I Aforo < 100 personas
- TIPO II  $100 \leq$  Aforo < 500 personas
- TIPO III  $500 \leq$  Aforo < 1.500 personas
- TIPO IV  $1500 \leq$  Aforo

Para el cálculo del aforo máximo se utilizará la tabla de densidades de ocupación por usos y tipos de actividad contenida en el Código Técnico de la Edificación, DBSI-3.

Los establecimientos de restauración, se regirán además de por lo dispuesto en esta sección, por la normativa sectorial aplicable y por las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

## 69.3 Condiciones particulares de los establecimientos de restauración

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.
2. En planta sótano, cuando esté vinculada al establecimiento de restauración, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.
3. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 metros cuadrados útiles en zona destinada a uso público, dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,40 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.
4. En los locales de hasta 250 metros cuadrados de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 metros cuadrados o fracción.

5. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

### SECCIÓN 3ª. COMERCIAL

#### ART. 70. Establecimientos comerciales

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sean de forma continuada o en días o en temporadas determinadas siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.
2. Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que hayan sido proyectados de forma conjunta con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente.
3. Se entiende por **superficie de venta al público** aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, mostradores, probadores y línea de cajas.

La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento.

La superficie de venta al público total de un establecimiento comercial colectivo será la suma de las diferentes superficies de venta al público de los establecimientos comerciales individuales que lo componen. A estos efectos, la superficie de venta al público de un establecimiento individual integrado en un colectivo se medirá desde el acceso al público de cada uno de ellos.

#### 70.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

##### 1. Establecimientos individuales:

###### a. Comercio tradicional:

Establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie de venta al público inferior a 300 m<sup>2</sup> y están dotados de un sistema de venta asistida.

###### b. Autoservicio:

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m<sup>2</sup> y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c. Supermercado:

Establecimientos comerciales especializados en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>.

d. Gran establecimiento comercial:

Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos metros cuadrados.

También aquellos establecimientos comerciales que dediquen esencialmente su superficie comercial a la venta de materiales de construcción, maquinaria industrial, especies vegetales en viveros, vehículos y muebles, cuando superen la anterior superficie de venta ponderada con el índice corrector de 0,30.

**2. Establecimientos colectivos:**a. Mercado municipal:

Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión.

b. Centro comercial y de ocio:

Conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

c. Parque comercial y de ocio:

Establecimiento comercial formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo.

d. Galería comercial:

Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior.

**70.2. Situaciones de los establecimientos comerciales**

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

**ART. 71. Condiciones particulares del uso comercial**

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, modificada por el Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León, o la legislación vigente que la sustituya.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

**1. Accesos**

- a) Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.
- b) Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.
- c) En los comercios con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> no se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en sótano, debiendo destinarse a almacenamiento e instalaciones.

**2. Circulación interior**

- a) El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup>, o fracción superior a 250 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,50 m. Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.
- b) Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.

Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

**3. Aseos**

- a) Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.
- b) Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:
  - Hasta 100 m<sup>2</sup> cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
  - Entre 100 y 200 m<sup>2</sup> de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por minusválidos.
  - A partir de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta deberá justificarse el número de servicios sanitarios necesario. Como mínimo contará con la dotación de aseos exigida en el párrafo anterior.
- c) En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

- d) Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

#### **4. Almacenamiento de residuos sólidos**

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos.

El local será independiente y tendrá una superficie o capacidad mínima necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

#### **5. Grandes superficies comerciales**

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En el estudio de tráfico habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Características de la actividad, especificando:
  - Intensidad de la actividad
  - Modalidad de la explotación.
  - Diversidad de los productos comercializados.
- b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre la superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial
- c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

### **SECCIÓN 4ª. OFICINAS**

#### **ART. 72. Situaciones**

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja, ligado o no a planta primera o semisótano en edificios de uso residencial. En ningún caso podrán estar situados en la misma planta o por encima de plantas con uso de viviendas.
- C. En planta baja, primera o superiores de edificios de uso no residencial.

#### **ART. 73. Condiciones particulares del uso de oficinas**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se

produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento. En ningún caso habrá indicios en el proyecto general de instalaciones propias de las viviendas.

### 1. Accesos interiores

- Los accesos de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.
- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.
- El itinerario para llegar a cualquier oficina será adaptado.

### 2. Aseos

a) Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- En cada planta dedicada a este uso, de forma unitaria o fragmentada, con superficie útil en su conjunto superior a 200 m<sup>2</sup> e inferior a 500 m<sup>2</sup>, se dispondrá de un aseo practicable por cada sexo en espacios comunes, es decir, independiente de cualquiera de las oficinas. Cada oficina de más de 200 m<sup>2</sup> contará además con un vestuario para el personal.
- En edificios con más de 500 m<sup>2</sup> útiles con uso de oficinas, ya sea de forma unitaria o fragmentada, cada planta dedicada a este uso dispondrá de un aseo adaptado por sexo, siempre en espacios comunes, es decir con acceso independiente de cualquiera de las oficinas. Además, cada oficina de más de 500 m<sup>2</sup> contará con un vestuario de personal adaptado.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

### 3. Iluminación y ventilación

a) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en el resto del local.

La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

- b) En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
- c) En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

**SECCIÓN 5ª. TERCIARIO RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS****ART. 74. Condiciones para el terciario recreativo y otros servicios terciarios**

Los locales de uso recreativo cumplirán las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las establecidas en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, y Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como la normativa vigente en materia de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. En todo caso les será de aplicación la vigente Ordenanza Municipal de ruidos y vibraciones y la legislación sobre ruido.

**SECCIÓN 6ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES PARA VEHÍCULOS****ART. 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustibles para vehículos.****75.1. Definición y clases**

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de combustibles y lubricantes para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- a) **Estación de Servicio:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con tres o más aparatos surtidores; deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.
- b) **Unidad de Suministro:** instalación destinada al suministro de combustibles para vehículos que cuente con menos de tres surtidores.

**75.2. Localización**

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento podrá autorizar otras tanto en las bandas laterales del viario como en las parcelas que cumplan con las condiciones exigibles, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias. Las nuevas implantaciones cumplirán las limitaciones siguientes:

- 1) Como norma general, las nuevas Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en suelo urbano consolidado en el ámbito de zonas de ordenanza cuyo uso característico sea diferente del industrial o del terciario.

En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado solo podrán ser ubicadas en sectores cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario. En suelo rustico solo podrán implantarse

sobre parcelas colindantes con carreteras de titularidad supramunicipal y sobre el dominio público de estas en el caso de que su dimensión y condiciones lo permitan.

- 2) Las nuevas instalaciones presentaran una correcta disposición de accesos, que permita el normal fluir del tráfico, y cumplirán lo previsto en los capítulos II y III de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- 3) Cumplirán las determinaciones de la Ley 25/1998, de Carreteras, el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y el resto de cuanta normativa Sectorial le sea de aplicación.

### **75.3. Condiciones particulares**

1. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todas las estaciones de servicio o unidades de suministro:
  - a) Se permiten las existentes en su localización y configuración actual.
  - b) Se permiten toda clase de obras en los edificios existentes. Se permiten obras de nueva planta.
  - c) Presentaran una correcta disposición de los accesos, con zonas de desaceleración y aceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en función de las condiciones particulares por tamaño de la actividad. No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.
  - d) La nueva implantación de estas instalaciones o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos, salvo en las implantaciones sobre Suelo Rustico en las que se requerirá la tramitación y aprobación de un Plan Especial. Solo se permite edificar en planta baja y la altura máxima de la edificación será de 4,50 m., medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior del forjado superior. La altura libre mínima de piso será de 3,50 m.
  - e) En todos los casos se autoriza la implantación de instalaciones de lavado e instalaciones de engrase vinculadas o no a la venta de combustible.
  - f) La instalación, en lo referente a ruidos, se atenderá a lo dispuesto en este Plan General, en el Plan de acción en materia de contaminación acústica del Ayuntamiento de Aranda de Duero, así como en la legislación sectorial específica.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares por tamaño de la actividad sin perjuicio de la aplicación a las Áreas de Servicio de lo establecido en el Reglamento General de Carreteras:

#### **A) Estación de servicio:**

- a) Emplazamiento: las estaciones de servicio se podrán ubicar:
  - En suelo urbano consolidado en parcelas a las que el Plan General asigna la zona de ordenanza industrial.
  - En sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con calificación global industrial, cuando así lo establezca el planeamiento que establezca la ordenación detallada.

- En suelo rústico vinculado a la red viaria, cuando la categoría de protección lo permita.
- b) Parcela mínima:
- Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: 2.000 m<sup>2</sup> para este uso, con independencia de las condiciones de parcela mínima establecidas por la zona de ordenanza.
  - Suelo rústico: 3.000 m<sup>2</sup>, sin usos compartidos, siempre en parcela independiente y vinculada al sistema general viario.
- c) Edificabilidad y usos:
- La superficie edificable máxima será el resultado de aplicar a los primeros 1.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al resto de la superficie de parcela.
  - La superficie edificable máxima será de ciento cincuenta 150 m<sup>2</sup>, englobando todos los usos.
  - Las superficies cubiertas no cerradas no computaran a los efectos de edificabilidad, siempre que su superficie máxima no exceda de los 300 m<sup>2</sup> y su altura máxima no supere los 5,50 m medidos desde la rasante definitiva del viario hasta la cara inferior de la formación de cubierta.
  - La altura libre mínima de piso será de 3,50 m.
  - Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.
  - Los túneles de lavado automático y los de autolavado no computaran a efectos de edificabilidad. Sin embargo, la superficie cubierta destinada a lavado de vehículos no podrá superar el 15% de la superficie de parcela afectada por el uso de Estación de Servicio.
  - Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.
- d) Ajardinamiento de parcela: Las nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

**B) Unidad de suministro:**

- a) Emplazamiento: las unidades de suministro se podrán ubicar:
- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio
  - En la vía pública cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere oportuno.
- b) Parcela mínima: salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup>
- c) Edificabilidad:
- La superficie cubierta y cerrada no será superior a 20 m<sup>2</sup>, y tan solo podrá albergar usos al servicio de la unidad de suministro, sin uso por el público, tales como

almacén, pequeña oficina y/o aseo, siendo además obligatorio incluir en esta superficie un aseo público.

- La altura libre mínima de piso será de 3,00 m.
  - No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.
  - No dispondrán de superficie cubierta no cerrada, salvo la necesaria para proteger a los surtidores que será además obligatoria, en cuyo caso la altura desde la rasante definitiva hasta la cara inferior de la formación de cubierta no superara los 4,50 m.
- d) Ajardinamiento de parcela: las nuevas unidades de suministro dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, de superficie no inferior al 10% de la parcela, destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

APROBACIÓN INICIAL

## CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

### ART. 76. Definición y clases

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad general llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. El uso industrial puede tener los siguientes fines:

- a) **Producción industrial:** Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro de productos acabados para su distribución.
- b) **Almacenaje, distribución y logística:** actividades independientes de la producción cuyo objeto principal es el acopio de mercancías, materiales y productos, la disposición de medios para su transporte y las operaciones relacionadas con la fragmentación, empaquetado y redistribución de la carga.
- c) **Industria digital y de la comunicación:** actividades cuyo principal objeto es el manejo de información y datos, mediante medios audiovisuales o digitales, con el fin de desarrollar sistemas de tratamiento, almacenamiento o difusión de los mismos a terceros. Comprende, además, las instalaciones destinadas a la investigación, formación, desarrollo y transferencia de tecnología.
- d) **Industria de la energía y los residuos:** actividades relacionadas con la producción, almacenamiento, tratamiento y distribución de energía y de las emisiones contaminantes, así como el reciclado y reutilización de materiales y residuos industriales, urbanos, agrícolas y biomasa para su reincorporación al ciclo productivo.
- e) **Talleres y distribuidores de vehículos a motor:** actividades destinadas al mantenimiento de automóviles, incluida la inspección técnica, reparación, lavado, engrase y similares, así como a la venta minorista y distribución mayorista.
- f) **Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico:** comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de uso doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- g) **Producción artesanal y oficios artísticos:** comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares y la compatibilidad con otros usos se distinguen las siguientes clases y categorías:

**Clase A. Industria en general:** cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

**Clase B. Industria urbana compatible**, cuando la actividad se desarrolla en tejidos urbanos con usos mixtos compatible con la actividad residencial u otros usos, que se instala en establecimientos aislados o en determinados locales de un conjunto edificado especialmente preparados para tal fin.

**Clase C. Taller compatible con la vivienda**: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

#### 76.1. Categorías

Según el impacto que la actividad puede generar y la situación respecto a otros usos y tejidos urbanos, se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1ª: Instalaciones compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW y el nivel sonoro sea inferior a 40 decibelios.

Categoría 2ª: Instalaciones de pequeños talleres, almacenes e industrias de servicios compatibles con el uso residencial y otros usos urbanos, que no sobrepasen la superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, en las que no se desarrollan actividades clasificadas como nocivas o insalubres y existe un plan de medidas corrección de otros impactos. Se establece un límite de potencia mecánica instalada que no supere los 15 KW y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

Categoría 3ª: Instalaciones compatibles con el uso residencial y otros usos urbanos pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes, sin sobrepasar los 3.000 m<sup>2</sup> de superficie, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y nivel sonoro inferior a 60 decibelios.

Categoría 4ª: Instalaciones situadas en polígonos industriales, sin limitaciones y acciones correctoras de su impacto propias de su uso.

Categoría 5ª: Instalaciones incompatibles con otros usos industriales que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio necesiten de localizaciones aisladas.

#### 76.2. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja, ligado o no a planta semisótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, ligada o no a semisótano, o en plantas superiores en edificios de uso no residencial.

**ART. 77. Condiciones generales para el uso industrial**

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.
2. Las nuevas construcciones deberán cumplir las condiciones de seguridad en caso de incendio previstas en el Código Técnico de la Edificación.
3. Aquellas actividades o instalaciones susceptibles de causar molestias significativas en el medio ambiente deberán obtener la preceptiva licencia ambiental regulada por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
4. Con carácter general no se permite la realización de procesos de transformación, atención al público o la implantación de actividades independientes en planta sótano, con las excepciones permitidas en la legislación sectorial de aplicación en función de la actividad.
5. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.  
Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 metros cuadrados y esté situada en un espacio urbano con usos mixtos, habrá de disponer de una plaza de aparcamiento exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un vehículo, cuyas dimensiones deberá justificar en función de su actividad.
6. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

**ART. 78. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales**

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 10 Kw.
3. El nivel de ruido medido en decibelios no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

## CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO

---

### ART. 79. Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas, así como a las actividades complementarias para el desarrollo de las mismas.

#### A) Actividades agrícolas

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Agrícola extensiva: cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y conviven en lo fundamental con el medio natural preexistente

Agrícola intensiva: cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción en un tipo de suelo adecuado.

#### B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la custodia y explotación de especies animales.

Se entiende por corral doméstico la instalación pecuaria que no supere 1 UGM<sup>1</sup>, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, o como máximo 4 animales o 10 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales

#### C) Actividades complementarias

Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario a aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

### ART. 80. Condiciones del uso agropecuario

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

Con carácter general en todo el suelo urbano se prohíbe todos los usos pecuarios, incluidos los corrales domésticos. Así mismo se prohíben los núcleos zoológicos de tenencia o cría de perros u otros animales de compañía. Sólo podrán tenerse hasta tres animales adultos.

---

<sup>1</sup> UGM: unidad de ganado mayor

## CAPÍTULO 7. USO DOTACIONAL

### SECCIÓN 1ª: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS

#### ART. 81. Equipamientos. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento público o privado, el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, y otros análogos.

Se consideran servicios urbanos al sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, de titularidad pública o privada, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

1. **Educativo/docente:** Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- 1) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años):
    - A. En edificios de uso exclusivo educativo y/o religioso.
    - B. En planta baja y primera en edificios de uso residencial, con acceso independiente.
    - C. En planta baja y primera en edificios de uso no residencial, con acceso independiente.
  - 2) Centros escolares, academias, centros universitarios:
    - A. En edificio de uso exclusivo.
    - B. En edificios de uso residencial, en planta baja que podrá estar unida a la planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
    - C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.
  - 3) Academias de baile, danza, música, teatro o similares:
    - A. En edificios de uso exclusivo.
    - B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
    - C. En edificios destinados a usos no residenciales en planta baja o en plantas de piso.
2. **Cultural:** Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificios de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- 3. Sanitario:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- 4. Social y asistencial:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- 5. Religioso:** Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- 6. Deportivo:** Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja independiente o vinculada a sótano, semisótano o a planta primera, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja independiente o vinculada a sótano o semisótano o en plantas de piso.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas,

etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

- 7. Administrativos:** Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- C. En edificios destinados a uso no residencial en planta baja o en plantas de piso.

- 8. Seguridad:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.

- 9. Servicios básicos:** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- A) Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- C. En edificios destinados a usos no residenciales, en planta baja, ligada o no a semisótano, debiendo tener acceso independiente.

- B) Servicios funerarios:** comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios, tanatorios, velatorios y crematorios.

Estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Decreto 16/2005 de 10 de febrero por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.

- C) Recintos feriales:** Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.

## **ART. 82. Servicios urbanos**

Se define como uso de Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

Las actividades de este grupo podrán desarrollarse en las siguientes situaciones:

- A. En edificio de uso exclusivo.
- B. En la planta baja de una edificación

## **ART. 83. Aplicación del uso de equipamiento**

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.
2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación urbana.  
Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Con carácter general, las condiciones de edificación y emplazamiento o tipología edificable (altura, ocupación, retranqueos y número de plantas) serán libres, en función de la propia naturaleza y destino del equipamiento que se proyecte implantar, así como de la viabilidad y eficacia funcional del mismo.  
Se deberá justificar la necesidad o conveniencia de las soluciones propuestas en base a dichas motivaciones, cuando las mismas se aparten notoriamente de la tipología edificatoria característica de la zona o sector.  
En todo caso, la edificabilidad de las parcelas de equipamiento, será la asignada por el planeamiento y en su defecto, la equivalente al aprovechamiento medio neto de las parcelas lucrativas de la zona o sector. Asimismo, la altura de las edificaciones no podrá superar en más de un 75 por 100 la máxima permitida en el sector o unidad urbana para el uso predominante.
5. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
6. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa autonómica.

**ART. 84. Condiciones específicas del uso de equipamiento y servicios urbanos****84.1 Compatibilidad de usos**

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

**84.2 Sustitución de equipamientos y servicios urbanos existentes**

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo la siguientes condiciones:
  - a) Si está situado en un edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
  - b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
    - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
    - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
    - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
    - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
    - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio
    - Deportivo, que únicamente podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
    - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

**SECCIÓN 2ª. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES****ART. 85. Definición y clases**

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- A) Red ferroviaria:** Destinados a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.
- B) Transporte y logística:** Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades

complementarias, relacionadas con el transporte de mercancías por carretera, ferroviario y aeroportuario.

**C) Estación de autobuses:** Destinado a facilitar el transporte de personas por carretera.

**ART. 86. Red Ferroviaria. Definición**

La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, en superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

La red ferroviaria comprende:

- a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General Ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

**ART. 87. Protección de vías férreas**

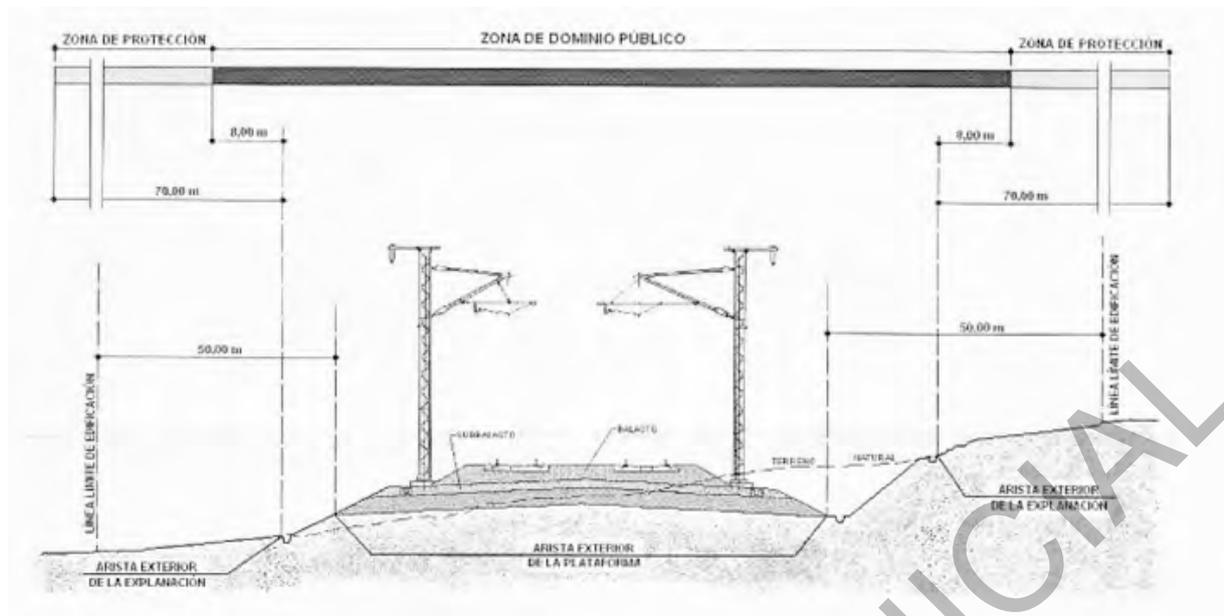
1. La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre.

El Reglamento del Sector Ferroviario, recoge en sus artículos 24 a 40 una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril:

- En general:
  - Zona de dominio público: **8 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*<sup>2</sup>.
  - 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*<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> **Arista exterior de la explanación:** intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural (art.13.2 Ley 39/2003 del sector ferroviario).

<sup>3</sup> **Plataforma** es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.



- Sólo en el caso de suelo urbano consolidado.
    - Zona de dominio público, **5 metros**.
    - Zona de protección, **8 metros**.
  - -En el caso de zona urbana:
    - Línea límite de edificación, **20 metros**
2. En zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. Dentro de la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

4. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias

**ART. 88. Condiciones de desarrollo**

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

**SECCIÓN 3ª. RED VIARIA**

**ART. 89. Red Viaria**

Corresponde a los espacios que se destinan a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.

**ART. 90. Red de carreteras**

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Castilla y León. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 modificado por el Real Decreto 1911/1997.
2. Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.
3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los términos establecidos en la legislación de carreteras.

**ART. 91. Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías de primer orden**

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías de primer orden que discurren o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Cuando se planteen nuevos enlaces o modificación de los existentes en la Red de Carreteras del Estado, se deberá presentar un proyecto que deberá ser autorizado por el Ministerio de Fomento, además de un Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la

carretera en horas punta. Cualquier otra actuación que afecte a la Red de Carreteras del Estado requerirá autorización del Ministerio de Fomento.

3. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

#### **SECCIÓN 4ª. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

##### **ART. 92. Definición y clases**

1. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, cuyo objeto es:
  - a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
  - b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
  - c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
  - d) Desarrollar juegos infantiles.
  - e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
  - f) Mejora del paisaje urbano y de las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Sistema general de espacios libres (SG-EL): corresponde a las dotaciones con carácter de sistema general reflejadas como tales en los planos de ordenación y destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
  - b) Sistema local de espacios libres públicos (SL-EL): corresponde a los espacios ajardinados, urbanizados y destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
  - c) Áreas ajardinadas de acompañamiento al viario: espacios ajardinados que forman parte de aceras, medianas o paseos arbolados y que no son computables a los efectos del cumplimiento de estándares dotacionales.
3. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (kioscos de bebidas, periódicos, paradas de autobús, etc.).

##### **ART. 93. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes**

1. Dentro del sistema de Espacios libres se encuentran las *Zonas verdes*, cuya superficie se destina de forma específica a la plantación de especies vegetales.
2. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

3. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
4. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

**ART. 94. Acceso a los edificios desde los parques y jardines**

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada, transitable por vehículos automóviles y calificada como vía pública, con una anchura mínima de cinco metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

Asimismo podrán permitirse accesos peatonales por franja pavimentada, con una anchura máxima de un metro, siempre que el acceso al edificio de que se trate no se encuentre a más de veinte metros de la calzada.

APROBACIÓN INCORPORADA

APROBACIÓN INICIAL

## **TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

---

#### **ART. 95. Objeto y aplicación**

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

Los edificios catalogados se podrán eximir justificadamente de la aplicación de las determinaciones contenidas en este Título cuando su aplicación vaya en contra de la protección del elemento catalogado.

APROBACIÓN MUNICIPAL

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

### ART. 96. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

### ART. 97. Parcela mínima

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, excepto si los lotes resultantes fuesen adquiridos simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas con superficie inferior al doble de la determinada como mínima en el planeamiento serán indivisibles, excepto que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin de agruparlo a la parcela colindante para formar una nueva finca.
- La condición de indivisible se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.2 del texto refundido de la ley de suelo aprobado por RDL 2/2008.

En suelo urbano consolidado, cuando sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas en aplicación de las determinaciones de este Plan General, se podrán delimitar unidades de normalización mediante un Proyecto de Normalización con arreglo a lo establecido en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### ART. 98. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

### ART. 99. Fondo de parcela

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

#### **ART. 100. Superficie de parcela**

- 1. Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
- 2. Superficie neta:** superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

#### **ART. 101. Ocupación de parcela**

1. Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.
2. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.
3. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

#### **ART. 102. Alineaciones**

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

- a. Alineaciones actuales:** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- b. Alineaciones oficiales:** Son las alineaciones establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes.

#### **ART. 103. Ancho de calle, distancia entre alineaciones**

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

- b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

**ART. 104. Línea de fachada**

Intersección del paramento exterior de fachada del edificio con el terreno.

A los efectos de esta normativa se entiende por plano de fachada al plano vertical que forma la cara exterior de la fachada en su intersección con la línea de fachada. El plano de fachada nunca podrá sobresalir de la alineación oficial.

APROBACIÓN INICIAL

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

#### ART. 105. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

#### ART. 106. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

#### ART. 107. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

#### ART. 108. Retranqueo

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.

En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

#### ART. 109. Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualesquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

**ART. 110. Fondo edificable**

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

**ART. 111. Área de movimiento de la edificación**

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

**ART. 112. Rasante oficial**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno

**ART. 113. Rasante natural del terreno**

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora.

APROBACIÓN MUNICIPAL

---

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

---

**ART. 114. Objeto y aplicación**

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

**ART. 115. Planta semisótano**

Planta en que más del 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo de la rasante oficial de la calle o de la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado de techo se encuentra a más de 1,00 metro por encima de la rasante oficial o natural del terreno.

**ART. 116. Planta sótano**

Planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en alguno de sus puntos a una distancia igual o inferior a 1,00 m por debajo de la rasante de la calle o de la rasante natural del terreno.

**ART. 117. Condiciones para los sótanos y semisótanos**

1. Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.
2. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos o semisótanos.
3. Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

**ART. 118. Planta baja**

Es la planta, en contacto con la rasante oficial o natural, que sirve de acceso al edificio. La cara superior del forjado de suelo se encuentra en todos sus puntos a una distancia máxima de 30 cm por debajo o de 1,50 m por encima de la rasante oficial o natural del terreno en contacto con la edificación.

**ART. 119. Entreplanta**

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 40% de la superficie de planta baja.
2. Formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La

escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.

3. La altura libre mínima del espacio superior e inferior al forjado de la entreplanta será de 2,50 m, excepto que estos espacios estuvieran destinados a aseos del local, en cuyo caso serán de aplicación las determinaciones correspondientes a estos.
4. La entreplanta no podrá cerrarse en más del 40% de su propia superficie.
5. La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008.

#### **ART. 120. Planta piso**

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

#### **ART. 121. Ático**

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3 metros. La superficie de áticos no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio.

La cubierta del ático será necesariamente plana.

Las construcciones de la planta ático podrán constituir fincas registrales independientes, estar vinculadas a la última planta edificada como ampliación del espacio habitable o a la totalidad del edificio como trasteros.

#### **ART. 122. Aprovechamiento bajo cubierta**

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 metros en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias y no podrá superar el 65 % de la superficie de la última planta del edificio

#### **ART. 123. Altura de la edificación**

##### **1. Altura de cornisa**

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70
9	29,90
10	33,10
11	36,30
12	39,50

Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo que en las Ordenanzas se especifique una altura distinta.

## 2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación existente o proyectada y el punto más alto de la cubierta.

### ART. 124. Medición de la altura de edificaciones

Se establece que la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

#### 124.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

En calles con pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 % será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios en tramos de longitud máxima de 20 metros.

## **124.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán**

### **1. Con el mismo número de plantas**

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

### **2. Con distinto número de plantas.**

Se aplicarán las condiciones establecidas en el punto 123.1, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

## **124.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.**

### **1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana**

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

### **2. Edificación con frente a dos calles sin patio de manzana**

- a) La regulación de la altura de edificación y el fondo edificable correspondiente a cada calle están definidos gráficamente en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza; el fondo edificable señalado es de aplicación tanto a plantas de piso como a planta baja y sótanos.
- b) En caso de que el fondo edificable no estuviera definido gráficamente, la regulación de altura de edificación correspondiente a cada calle alcanzará hasta la línea bisectriz del ángulo que forman las alineaciones exteriores de ambas fachadas. Esta limitación será de aplicación a todas las plantas de la edificación, incluidas las plantas bajo rasante.

## **124.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General**

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

## **ART. 125. Altura libre mínima de planta**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados (incluido falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura libre mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- Vivienda: 2,60 metros mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,40 metros en pasillos, aseos y locales de servicio. En plantas bajo cubierta cubierta el espacio habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 metros en ningún punto.
- Planta baja: 3,20 metros mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- Garaje: la altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,40 m para los turismos, y 4,70 metros para los camiones y autobuses, admitiéndose bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones 2,20 y 4,50 metros respectivamente.
- Comercial:
  - La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo comercial será de 3,00 metros en todas las plantas.
  - En los edificios con otros usos la altura libre mínima de planta baja destinada a uso comercial será de 3,20 metros.
  - En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.
- Oficinas: 2,60 metros si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,40 metros en aseos.
- Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos: 3,20 metros mínimo en zonas comunes de uso público, 2,60 metros mínimo en habitaciones, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Establecimientos de restauración: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Terciario recreativo y otros servicios terciarios: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,40 metros en la zona de aseos.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Equipamiento comunitario: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo.
- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 metros a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

**ART. 126. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa del edificio proyectado**

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo 123 de ésta normativa, se permite la construcción de:
  - Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento ( $26,56^{\circ}$ ) medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con los planos de fachada (exterior y posterior), hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbre, medida desde la altura máxima de cornisa del edificio.
  - Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 121 de esta normativa, cuando se permita en las correspondientes zonas de ordenanza.
  - Baburriles cuando la zona de ordenanza así lo establezca. Deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - Su dimensión no será superior a 0,90 metros de frente y 1,20 metros de altura (ambas dimensiones medidas exteriores). Su altura máxima se medirá desde la cubierta del baburril hasta la intersección de su frente con el faldón de cubierta donde se apoya.
    - Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de un metro desde la fachada de la edificación, medido en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio.
    - Su número no podrá ser superior a uno por edificio o por cada 8 metros de fachada perteneciente a la misma edificación.
  - Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m<sup>2</sup>.
  - Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
  - Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, y servicios de infraestructuras básicos, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de las líneas de fachada.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta, excepto en edificaciones industriales y equipamientos comunitarios que se establecerá en la ordenanza correspondiente.

No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo y las señaladas para edificaciones industriales y equipamientos comunitarios.

2. Por encima de la altura de cumbre se permiten:
  - Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación necesarios.
  - Paneles de captación de energía solar.
  - Antenas de telecomunicación, radio y televisión según se establece en esta normativa
3. En edificios de vivienda colectiva se prohíbe el acceso individual desde viviendas particulares, así como el uso privativo, a la cubierta.

## **ART. 127. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada**

Se diferencian:

- Cuerpos volados cerrados y terrazas
  - Balcones
  - Cornisas y aleros
1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
  2. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
  3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.
  4. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
  5. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

### **Con carácter general:**

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

### **Condiciones de los cuerpos volados**

- a) Cuerpos volados cerrados y terrazas:
  - El saliente desde la línea de fachada no será mayor del 6% del ancho de la calle a que da frente y con un máximo de 1,20 metros.
  - La longitud de los cuerpos volados cerrados y terrazas no sobrepasará el cincuenta por ciento de la longitud de la fachada, debiendo retirarse de las medianeras contiguas 0,60 metros.
  - Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá a partir de la línea exterior de la fachada.

b) Balcones:

- Se permite la construcción de balcones con una dimensión frontal de 1,40 metros; el saliente desde la línea de fachada no será mayor de 0,60 metros, debiendo retirarse de las medianeras contiguas como mínimo igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.
- Se permiten en calles de cualquier ancho.

c) Cornisas y aleros

- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:
  - Para calles menores de 10 m ..... 0,15 m sobre el vuelo máximo permitido
  - Para calles a partir de 10 m ..... 0,40 m sobre el vuelo máximo permitido
- En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.
- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 15 cm.

**ART. 128. Construcciones auxiliares**

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 metros.

**ART. 129. Medición de la edificabilidad**

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinadas a cumplir el estándar de aparcamiento establecido para cada uso en esta normativa.
- La superficie construida en el subsuelo destinada a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros, etc.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

### ART. 130. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

### ART. 131. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación se distinguen:

1. **Patio de manzana:** Es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.  
A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
2. **Patio de parcela:** patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
  - a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
  - b) Abierto: es aquel que está abierto por uno o más de sus lados.
2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
  - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
  - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
  - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.
  - d) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

### ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
  - a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia 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 luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 \text{ m}^2$  para la superficie.

- b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.
  - c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor  $H^2/20$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.
  - d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a  $8 \text{ m}^2$  para la superficie.
  - e) Cuando el patio de parcela se ocupa en planta baja, la altura de esta planta no podrá sobresalir del forjado de suelo de planta primera.
2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La longitud  $L$  del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.
  - b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
  - c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.
  - d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
  - e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

#### **ART. 133. Cubrimiento de los patios**

No se permite cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que establece exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a alguna pieza habitable.

#### **ART. 134. Chimeneas de ventilación**

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 metro cuadrado. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 metros.
- b) No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
- c) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o por cada  $100 \text{ m}^2$  o fracción de superficie útil, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

En locales con un fondo superior a 10 metros, se exigirá ventilación forzada.

- d) La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

**ART. 135. Conductos de ventilación activada**

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

**ART. 136. Aparatos de aire acondicionado**

1. En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada.
2. En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en lugares no visibles desde la vía pública.
3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

APROBACIÓN INICIAL

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

### ART. 137. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las de consolidación y conservación.

### ART. 138. Accesos a las edificaciones

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.
2. Los portales tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> hasta el arranque de la escalera principal o ascensor, y su forma permitirá inscribir un círculo de 2 metros de diámetro excluyendo el barrido de la puerta de entrada. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de anchura libre.
3. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.
4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.
5. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que éste es el uso principal.

### ART. 139. Escaleras y ascensores

#### 139.1 Determinaciones generales

1. La anchura útil mínima de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,00 metro, debiendo cumplir las condiciones de evacuación establecidas en el CTE.  
En viviendas unifamiliares el ancho mínimo de la escalera principal será de 1,00 m.  
En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será el establecido en CTE en función del número de usuarios, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán reducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,80 metros
  - Acuerdo unánime adoptado por los propietarios incluidos en el régimen de propiedad horizontal del edificio.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.  
Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.
4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.
6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.
7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.
8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros. En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.
9. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

#### **ART. 140. Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y como mínimo 1,20 m en recorridos adaptados, pudiéndose llegar hasta 0,90 metros en el caso de espacios practicables.

Su pendiente longitudinal máxima será del 8% y su proyección horizontal no será superior a 10 metros en cada tramo. Si este desarrollo no fuese suficiente para salvar la distancia deseada, se deberán disponer mesetas intermedias entre dos tramos consecutivos.

Podrán admitirse rampas aisladas, con un solo tramo, que lleguen hasta el 12% de pendiente, siempre que su proyección horizontal no sea superior a 3 metros de longitud.

#### **ART. 141. Supresión de barreras arquitectónicas**

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolla.

**ART. 142. Protecciones**

Los balcones, terrazas, ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo para alturas de caída menores o iguales a 25 metros, y de 1,05 m y 1,10 m respectivamente para alturas de caída mayores de 25 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

APROBACIÓN INICIAL

## CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

### ART. 143. Objeto y aplicación

Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos con incidencia urbana, con objeto de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Serán de aplicación además las condiciones estéticas reguladas específicamente por las ordenanzas reguladoras de cada zona. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de los bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

### ART. 144. Modificación de las fachadas

1. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes siempre que se presente un proyecto conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.
2. En los edificios en que se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
3. En edificios existentes no se podrá autorizarla instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de los propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

### ART. 145. Instalaciones en la fachada

Cualquier instalación en fachada, visible desde la vía pública requerirá un estudio específico para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo, no pudiendo sobresalir del plano de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

### ART. 146. Marquesinas

1. Se admitirán la construcción de marquesinas en los siguientes casos:
  - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio, en obras de nueva planta
  - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas, con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de la fachada en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y, en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o del terreno, medida en cualquier punto, será de 3,00 metros y su vuelo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,40 m, con un máximo de vuelo de 1,50 metros cuando sean

de materiales opacos y de 2,00 metros cuando sean de materiales translúcidos, separándose de los ejes de las farolas y de los árboles un mínimo de 1m.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm la cota de la cara superior del forjado de techo de la planta baja.
4. No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones o terrazas

#### **ART. 147. Portadas, escaparates y cierres metálicos**

1. Se permiten sin que pueda rebasarse la alineación oficial con saliente alguno.
2. No se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

#### **ART. 148. Toldos**

1. Los toldos plegables o enrollables podrán instalarse en plantas bajas de edificios con las siguientes condiciones:
  - En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,50 metros.
  - Su saliente máximo quedará remetido al menos 0,40 metros del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.
2. Los toldos que se instalen en fachadas de plantas de piso no podrán exceder en su vuelo más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en plantas de ático no podrán sobresalir del plano de fachada
3. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas
4. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco centímetros.
5. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen la conformidad, la simultánea instalación sobre balcones, ventanas o terrazas y la adopción de uniformidad en los mismos.

#### **ART. 149. Rótulos**

Son los anuncios paralelos al plano de fachada; tendrán un saliente máximo respecto a esta de quince centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de anchura igual o menor a 0,90m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo, salvo en casos en que la imposibilidad de cumplir tal condición requiera de un estudio específico. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor del rótulo.

- b) En plantas de primera o entreplanta se adosarán a los antepechos de los huecos siempre que estén en línea de fachada, pudiendo ocupar una franja de altura máxima 0,70 metros y una longitud máxima equivalente a la del antepecho, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- c) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, podrán situarse como coronación de los mismos, con altura no superior a los 2 metros y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. También podrán colocarse en el plano de fachada en planta primera o entreplanta, con mayores dimensiones señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que resulten antiestéticos con la composición de la fachada.
- d) Los rótulos o anuncios luminosos, además de cumplir las normas técnicas de instalación y las condiciones anteriores que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la acera o del terreno, en planta primera o entreplanta. El Ayuntamiento evaluará la repercusión y molestias a los vecinos en función de las características y proximidad del rótulo o anuncio.

#### **ART. 150. Banderines**

Son los anuncios perpendiculares al plano de fachada; cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En planta baja la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 3,00 metros. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m, con un máximo de 0,75 m, excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que pueden ocuparlos en su totalidad. Su altura máxima será de 0,90 m.
- b) No se permite la colocación de banderines en soportales.
- c) No se permite la colocación de banderines en plantas de piso excepto en planta primera con un saliente máximo será de 0,45 metros y su altura máxima de 0,90 y situados a la altura del antepecho.
- d) En edificios de uso exclusivo comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán tener una altura superior a 0,90 metros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.
- e) Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. El Ayuntamiento evaluará la repercusión y molestias a los vecinos en función de las características y proximidad del rótulo o anuncio.

#### **ART. 151. Paramentos al descubierto**

Cualquier paramento de esta naturaleza, sea medianero o no, deberá ser tratado de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

## **ART. 152. Cerramientos de parcela**

### **152.1. Suelo urbano y urbanizable**

1. En las zonas de tipología de bloque abierto los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,25 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas al menos el 60% del total. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.
2. En las zonas de tipología de vivienda unifamiliar el cerramiento será de setos vivos, fábrica o cerrajería, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder en ningún punto de 2,00 metros medidos desde la rasante del terreno, excepto cuando en las determinaciones de la zona de ordenanza se establezcan otros parámetros.
3. En las medianerías, cuando se utilicen cierres ciegos entre colindantes estos no podrán superar una altura máxima de 2,50 metros en ningún punto, medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
4. Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos. En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.
5. El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

### **152.2. Suelo rústico**

En suelo rústico se permite el cerramiento de parcelas con una altura máxima de 2,00 m, y podrán estar formados por antepechos ciegos hasta una altura máxima de 0,90 m, siendo el resto diáfano.

Los cerramientos se harán preferentemente con materiales y composiciones tradicionales.

## **ART. 153. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano**

1. Los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública.
2. Los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada; la altura máxima será de 2 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros ni a la vía pública.
3. El vallado de solares en zonas de vivienda unifamiliar en urbanizaciones, podrá realizarse mediante mallas metálicas con una altura mínima de 1,80 metros
4. Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

5. Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto. El cerramiento será opaco con materiales de albañilería enlucidos y pintados.

**ART. 154. Protección del arbolado**

1. El arbolado existente en un espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 m, que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en la vía pública, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie predominante en la hilera o agrupación del arbolado.

**ART. 155. Acondicionamiento de los espacios libres privados**

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se, los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de os espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,80 m.
2. No obstante, cuando, justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante al servicio del edificio, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

**ART. 156. Paisaje urbano**

El Ayuntamiento, con la finalidad de mejorar de la calidad del ambiente urbano, podrá mediante el otorgamiento de incentivos de diversa índole, fomentar tanto la adecuación de los locales comerciales y sus carteles publicitarios para una mayor integración en el conjunto, como la sustitución o recuperación de elementos urbanos ajenos o en su caso desaparecidos. Tanto el nuevo mobiliario urbano (papeleras, jardineras, bancos, módulos de información, etc.), como los nuevos quioscos (de prensa, bebidas, etc.), deberán realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo adoptado por el Ayuntamiento, situándose en todo caso en aquellos lugares que no afecten a elementos o conjuntos de interés.

APROBACIÓN INICIAL

## TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### ART. 157. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

#### ART. 158. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificadas (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

#### ART. 159. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de agua potable.
- Red de riego
- Evacuación de aguas residuales.
- Drenaje de aguas pluviales
- Instalación eléctrica en media y baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna.
- Semaforización y señalización vial
- Jardinería y espacios públicos
- Recogida y evacuación de residuos

La red de hidrantes de incendios se entenderá integrada en la propia red de abastecimiento municipal, sin perjuicio de que se pueda integrar en un futuro en una red de agua reciclada que discurriría en canalización independiente paralela a la red municipal de abastecimiento, donde se ubicarían los hidrantes y sistemas de riego de las zonas verdes.

#### ART. 160. Recepción de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización, tanto nuevas actuaciones como remodelaciones de lo existente, deberán contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

El Ayuntamiento, previamente a la recepción de la urbanización, se realizará una inspección en la que se comprobará que las obras no han ocasionado desperfectos en las urbanizaciones colindantes, redes de servicios, farolas, mobiliario urbano, etc., y que cumplen las normativas municipales y las de las compañías suministradoras, quedando a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

De todos los proyectos, se entregará al Ayuntamiento copia en papel, y en versión digital, editable en formato compatible con los programas utilizados por el Ayuntamiento.

APROBACIÓN INICIAL

## CAPÍTULO 2. RED VIARIA

### ART. 161. Trazado viario

#### 1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

#### 2. Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

#### 3. Pendientes longitudinales

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

#### 4. Secciones transversales

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalto de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,00 metro en cualquier punto de su recorrido.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía, así como la normativa específica de carreteras de carácter Estatal o de la Comunidad Autónoma, para carreteras de titularidad Estatal o Autonómica, en cada caso.

**ART. 162. Pavimentación**

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos y hormigón impreso, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). Se recomienda que, en aceras, el pavimento a utilizar sea antideslizante.

**ART. 163. Vados y pasos de vehículos**

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

**Características de los vados**

1. El pavimento del vado en zona residencial deberá ser idéntico al de la acera en que se construyan; en zona industrial se realizara con hormigón impreso, imitando a adoquín. El firme de ésta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.
2. El rebaje y la discontinuidad, en el plano de la acera, se limitará a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo cuando la anchura de la acera sea superior a 2,20 metros. En los casos en que la anchura sea inferior, el rebaje ocupara todo el ancho de la acera, con una pendiente transversal de 1.5% hacia la calzada.
3. Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.
4. La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 1.00 m.
5. Podrán autorizarse vados dobles en zona residencial de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior.

6. La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.
7. La longitud máxima de los vados en zona industrial se limita a 8 metros, siendo necesaria la justificación de vados de mayor longitud por las características de la actividad a desarrollar.
8. Los titulares del vado estarán obligados a:
  - renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento.
  - conservar en perfecto estado la señalización.

#### ART. 164. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria acondicionados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y su relación con los demás usuarios de la movilidad, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Vías segregadas de uso exclusivo (Pista-, Acera-, Carril-bici)
- Vías de uso preferente (Banda de protección, ciclo-calle)
- Vías compartidas o autorizado (Acera compartida, Zonas peatonales, calzada compartida)

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Para su diseño se aplican los criterios y dimensiones que establecidos en las “RECOMENDACIONES PARA EL TRAZADO Y DISEÑO DE VÍAS CICLISTAS” del “Plan Director de la Bicicleta de Aranda de Duero” de 2009<sup>4</sup>. En concreto se establecen los siguientes criterios:

##### 1. Sección

El cuadro adjunto indica las anchuras de referencia para vías de uso exclusivo:

	SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN RECOMENDABLE	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,20 m	≥ 1,60	2,00 m
Bidireccional	2,20 m	≥ 2,50	≥ 2,75 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

<sup>4</sup> Plan Director de la Bicicleta de Aranda de Duero - FASE II. Recomendaciones para el trazado y diseño de vías ciclistas. Octubre 2009

En caso de la existencia de obstáculos laterales hay que reservar espacios de resguardo según la siguiente tabla:

OBSTÁCULO / ELEMENTO		ESPACIO DE RESGUARDO
Bordillo		≥ 0,20 m
Elementos laterales discontinuos		≥ 0,30 m
Elementos laterales continuos		≥ 0,40 m
Calzada	Mismo sentido	≥ 0,30 m
	Sentido contrario	≥ 0,80 m
Aparcamiento en fila (anchura de 2,00m)		≥ 0,80 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)
Aparcamiento en batería (con bordillo de tope)		≥ 1,00 m (vía ciclista a la cota de la acera) ≥ 0,50 m (circulando por la calzada)

## 2. Cruces en la calzada

Las vías ciclistas segregadas de los vehículos motorizados se resuelven el cruce de calzada en intersecciones mediante pasos ciclistas retranqueados (en caso de las vías bidireccionales) o sin retranqueo (en caso de vías unidireccionales). Los pasos ciclistas de las vías unidireccionales también se podrán retranquear si así las características de la intersección lo requieren.

Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas.

El encuentro entre la calzada y la vía ciclista se resuelve sin ninguna diferencia de cota para garantizar la máxima comodidad.

El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para las vías ciclistas segregadas.

## 3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento.

## 4. Señalización

A la normativa que establece la señalización de vías ciclistas (Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, Reglamento General de Circulación) le faltan algunas señales fundamentales para varias modalidades de vías ciclistas y son poco operativas algunas de las existentes.

En general se considera la existencia de vías ciclistas como una oferta, pero no de uso obligatorio, por lo tanto no se recomienda el uso de la señal vertical R-407 para identificar el uso exclusivo del espacio señalizado.

Señal	Significado	Aplicable para:
	Vía de uso exclusivo recomendada para bicicletas	Pista-bici,
	Banda lateral de la calzada reservada exclusivamente a la circulación en bicicleta.	Carril-bici
	Banda reservada en la acera destinada exclusivamente a la circulación en bicicleta.	Acera-bici
	Circulación autorizada en bicicleta por la acera, la prioridad es del peatón.	Acera-compartida
	Circulación a contracorriente en calle de dirección única.	Calle de dirección única con circulación a contracorriente.

#### ART. 165. Calles peatonales o de prioridad peatonal

Cuando se prevean nuevas peatonalizaciones se seguirán los siguientes criterios:

##### 165.1. Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación espacios peatonales, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes de la ciudad. En ese sentido, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos, desde la piedra a pavimentos de hormigón, la tipificación del mobiliario urbano y el establecimiento de una señalización peatonal común.

##### 165.2. Tipología de calles de prioridad peatonal

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado son dos:

- A. Calles peatonales**, para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento aunque sí el acceso de vehículos con carácter regular o excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.
- B. Calles de coexistencia/ calles residenciales**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h según lo establecido en el Artículo 159 del REGLAMENTO GENERAL DE CIRCULACIÓN<sup>5</sup>. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño

<sup>5</sup> Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre

adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

- C. Calles en ZONA 30**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 30 km/h según lo establecido en el Artículo 159 del REGLAMENTO GENERAL DE CIRCULACIÓN.

**1. Secciones**

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

**A. Calles peatonales.**

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

**B. Calles de coexistencia.**

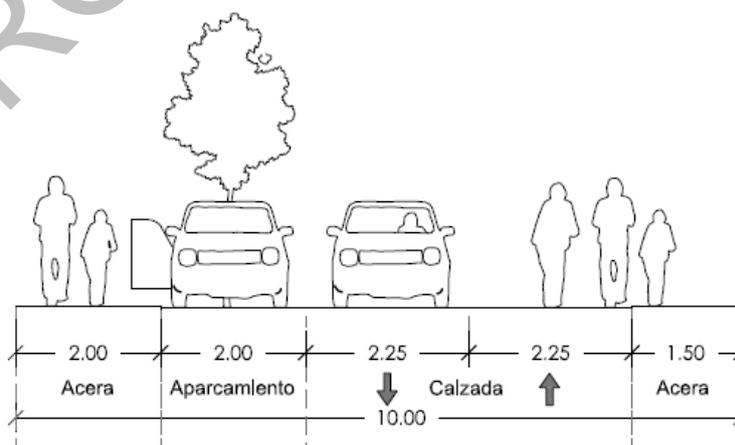
Las calles de coexistencia tendrán una plataforma única, sin (o apenas) diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 50 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h.

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable para calles de un sentido de circulación será de 3,50 m, pudiéndose llegar a 2,75 m como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado. En caso de calles de doble sentido la sección mínima es de 4,50m.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 m de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomienda disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

Si hay bandas de aparcamiento conviene cambiar la alineación (secciones asimétricas) para crear un efecto "ZIG-ZAG" en la calzada.

**Sección indicativa de calles de coexistencia de doble sentido:**



**C. Calles en ZONA 30**

Las calles de ZONA 30 se diseñan mediante secciones convencionales que diferencian calzada viaria y acera, con separación de bordillo, pero de altura media. Si la calzada dispone de dos

carriles, se debe facilitar dos sentidos de circulación. No se marca la división del eje de la calzada para minimizar los aspectos circulatorias en este tipo de calles.

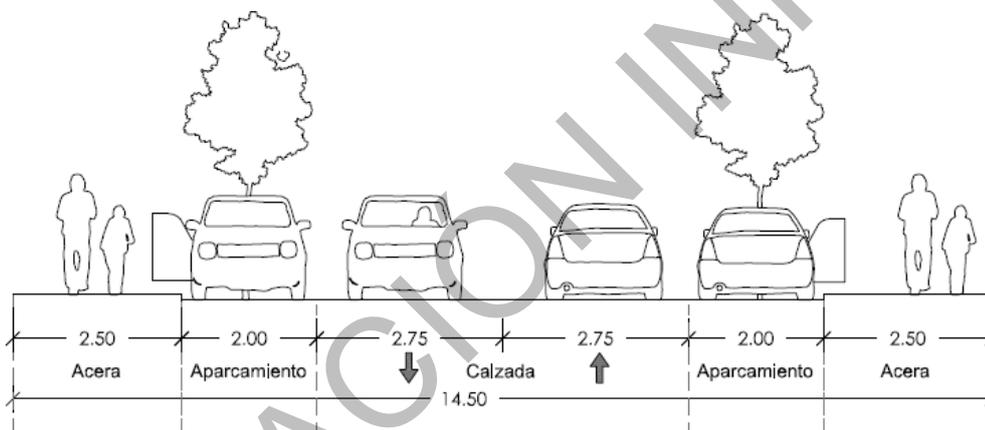
La sección recomendable para calles de doble sentido de circulación será de 5,50 m, pudiéndose llegar a 5,00 m en vías sin tráfico pesado. En calles de sentido único la anchura recomendable es de 3,50 – 4,00m, siendo 3,00 m la anchura mínima.

En los cruces donde se inicia la Zona 30 es recomendable crear “puertas de acceso” mediante el estrechamiento de la calzada o otras medidas constructivas que subrayan el cambio de la regulación del viario.

En los cruces de calles interiores de Zonas a 30 km/h o con calles residencial, conviene facilitar plataformas sobreelevadas para facilitar el cruce cómodo y directo para los peatones.

Si hay bandas de aparcamiento conviene trabajar secciones asimétricas, lo que permite cambiar la alineación del eje de la calzada (“ZIG-ZAG”).

#### Sección indicativa Zona 30 de doble sentido:



## 2. Firmes y pavimentos

### A. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

### B. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.
- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

### C. Calles en ZONA 30.

En las calles de ZONA30 se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles convencionales, con las siguientes salvedades:

- Altura máxima de los bordillos: 8 cm
- “Puertas de entrada” con pavimento diferenciado en las entradas a la Zona 30.

## 3. Señalización y regulación

### A. Calles peatonales.

- Se indica la entrada a una calle / zona peatonal mediante la siguiente señal vertical, al carecer el Reglamento de Circulación de una señalización específica:



- Se implantará una señal en la entrada a la zona peatonal y otra en la salida, con lo que se evita la instalación de señalización en el interior de la zona.
- En su caso se puede autorizar la circulación en bicicleta o vehículos de carga / descarga, residentes etc., incluso sólo en franjas horarias, si así las circunstancias lo requieren.

### 2. Calles de coexistencia.

- Según lo establecido por el Reglamento de Circulación para las denominadas “calles residenciales” se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-28, Salida: S-29
- No se señalizan pasos peatonales al tener el peatón no sólo la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una calle residencial, sino incluso de estar en cualquier lugar de la calle.
- Se puede autorizar la circulación de la bicicleta en los dos sentidos en calles de sentido único

### 3. Calles en ZONA 30.

- Según lo establecido por el Reglamento de Circulación se utiliza la siguiente señalización vertical: Entrada: S-30, Salida: S-31
- En principio no es conveniente señalar pasos de cebra, al tener el peatón la prioridad y el derecho de cruzar en cualquier punto en el ámbito de una Zona 30.
- Los cruces interiores de una Zona 30 se resuelven preferiblemente mediante norma de la preferencia de la derecha, minimizando la señalización vertical o horizontal.

**ART. 166. Elementos constructivos del calmado de tráfico.**

Las medidas constructivas del calmado de tráfico tienen como objetivo evitar velocidades más elevadas que las permitidas y en su caso evitar el tráfico de paso por una zona de usos sensibles (residencial, colegios, hospitales, centros de tercera edad, etc.)

En las calles principales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Mediana pisable
- Estrechamiento puntual de la calzada / refugios / isletas
- “Almohadas”, especialmente en calles con líneas de autobuses

En las calles colectoras y locales se recomienda las siguientes medidas constructivas del calmado de tráfico:

- Plataforma sobreelevada
- Badén / Lomo
- “Almohadas”, especialmente en calles con alto tránsito ciclista
- Estrechamiento puntual de la calzada
- “Puertas de acceso”
- Cambio de la alineación del eje de la calzada (“ZIG-ZAG”)

**ART. 167. Supresión de barreras arquitectónicas**

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que aprueba su Reglamento.

### CAPÍTULO 3. ALUMBRADO PÚBLICO

#### ART. 168. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

#### ART. 169. Requerimientos luminotécnicos recomendados

Serán los establecidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

#### ART. 170. Geometría de la instalación

1. La instalación se hará de acuerdo a lo especificado en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, RD 842/2002, y al mencionado Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.
2. La geometría de la instalación se adoptará en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, de acuerdo a la siguiente recomendación:

Implantación	Anchura calzada/Altura punto de luz
Unilateral	1
Bilateral tresbolillo	De 1 a 1,3
Bilateral oposición	Mayor de 1,3

3. La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

4. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.
5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de 1,80 metros. No obstante, en los suelos urbanos que se desarrollen mediante unidades de actuación, estudios de detalle o planes especiales, y para columnas de altura

menor de 5 m, esa distancia se definirá en cada caso, de acuerdo con los anchos y tipologías edificatorias y a criterio de los servicios técnicos municipales.

6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido de 90 mm de diámetro mínimo y disponiéndose arquetas a pie de cada punto de luz y para cambios de sentido y para cruces de calzada. Así mismo, en los cruces de calzada se dispondrán dos canalizaciones, con objeto de minimizar las afecciones en el caso de tener que realizar trabajos de mantenimiento o reparación.
7. Los modelos a utilizar, tanto en brazos murales como en báculos, columnas y luminarias, habrán de ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.
8. Todo aparato eléctrico y/o electrónico que se instale en Aranda de Duero deberá disponer de marcado CE y marcado ENEC. Excepcionalmente, el servicio de alumbrado y electricidad del Ayuntamiento podrá aprobar la instalación de material que no tenga el marcado ENEC, siempre y cuando se verifique que este avalado por ensayos realizados por laboratorio oficial.
9. Todas las instalaciones deberán disponer de certificado de instalador autorizado e inspección por Organismo de Control Autorizado (OCA), según el caso.
10. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales, brazos murales de alumbrado y cualquier otro elemento de servicio urbano. Se deberán ocasionar las mínimas molestias a los propietarios, que tendrán que ser avisados con anterioridad suficiente. En el caso de que haya que realizar obras o derribos en las fincas o edificios, que afectaran a dichos elementos de servidumbre pública, el propietario de la finca o constructor, deberá mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y repondrá los elementos afectados en las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.

## CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

### ART. 171. Abastecimiento de agua y riego

#### 171.1. Red de abastecimiento de agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Aranda de Duero seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

##### 1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, que establece los criterios de calidad del agua de consumo humano.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 205 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

##### 2. Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

##### 3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

##### 4. Red de distribución

- La red que se proyecte tenderá a ser mallada y sectorizada.
- La red de abastecimiento de agua potable será de fundición o de polietileno, utilizando todas las piezas el mismo material que la tubería.

Las conducciones se homogeneizarán en diámetros de 100 mm, 150 mm y 200 mm, y en tramos de 100 mm para diámetros superiores.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes. Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.

- Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, con la presión de funcionamiento establecida por el Ayuntamiento de Aranda de Duero. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.
- Las acometidas domiciliarias estarán formadas por tuberías de polietileno de presión 10 atm y 2 pulgadas de diámetro, que puede disminuirse a 1 pulgada en parcelas para viviendas unifamiliares; deberán contar con llave de corte general ubicada en arquetá de 40 x 40 cm, con tapa de fundición con la leyenda *acometida*, con cierre de cuadrado, registrable desde la vía pública.  
En las parcelas urbanizadas la acometida terminará en un armario u hornacina con llave, donde se alojará el contador.
- El contador general del edificio, donde se realizará la lectura para facturación del suministro, estará situado en lugar de fácil acceso para su lectura por los servicios municipales, en armarios de modelo municipal con acceso desde la vía pública o desde el portal del edificio.
- Cada sector urbanizado deberá contar con uno o varios contadores que permitan lecturas de comprobación de toda la red del sector, ubicados en recintos que permitan su manipulación. Además dispondrá de instrumentos de medida de presión.
- El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el reglamento municipal del servicio.

#### **171.2. Red de riego**

1. La red de riego en los nuevos sectores será separativa, considerando como tal la que tiene un aporte de agua diferente de la red de agua potable, bien sea desde canales de riego, sondeos o cualquier otra forma alternativa. Para poder conectar la red de riego a la de distribución será necesario tener otro sistema alternativo, considerándose en otro caso red de distribución.
2. La red de riego se compondrá, al menos, de circuito principal, circuito de cada zona ajardinada en vía pública, elementos de difusión de agua y sistema de automatización. Se instalarán programadores en cada uno de los jardines a regar.  
La red dispondrá de un sistema de filtrado en la cabecera, de fácil limpieza y registro.
3. Las tuberías serán de polietileno, con piezas especiales del mismo material para una presión de 4 atm; en el resto de la instalación serán de aplicación las condiciones establecidas para la red de abastecimiento y distribución de agua.

#### **ART. 172. Protección contra incendios**

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la

normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor.

#### **ART. 173. Red de saneamiento**

1. En los nuevos sectores la red será separativa, salvo en aquellos casos en que la implantación de red unitaria esté debidamente justificada.
2. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.
3. No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.
4. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.
5. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas. Los proyectos deberán ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales y deberán cumplir el Reglamento Municipal vigente al respecto.
6. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
  - No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
  - Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
  - Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

#### **ART. 174 Depuración**

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. de O<sub>2</sub> disuelto absorbido en 5 días a 18°.
- El nitrógeno expresado en N- y NH<sub>4</sub><sup>+</sup> no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.

- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros:

- 0,1 mg/l de Pb;
- 0,1 mg/l de Fe;
- 0,5 mg/l de Cu;
- 5 mg/l. de Zn;
- 0,001 mg/l. de fenol;
- 0,2 mg/l. de As;
- 0,5 mg/l. de Cr;
- 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrogenados y sus derivados halógenos.
- La temperatura de medición será inferior a 25°.

Además de las condiciones anteriores, en toda la Red de Saneamiento del Término municipal de Aranda de Duero, será de aplicación el Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Burgos.

#### **ART. 175. Infraestructura eléctrica**

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
5. Al solicitar la recepción de la urbanización se deberá adjuntar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las instalaciones y la capacidad de suministrar adecuadamente.
6. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.
7. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

**ART. 176. Telecomunicaciones**

1. Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.
2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, 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 puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito municipal.
3. La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por las Compañías de telecomunicaciones, y deben disponer de la homologación o conformidad de estas.

**ART. 177. Red de gas**

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Cualquier canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá condición de servicio público y estará sometida al régimen de concesión administrativa, con independencia de las autorizaciones administrativas para su puesta en funcionamiento.

## CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

### ART. 178. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

### ART. 179. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.
2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.
3. En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección circular o poligonal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de un metro, manteniendo una separación entre ejes de alcorque comprendida entre cinco y siete metros y cincuenta centímetros, armonizando los vados y accesos existentes o proyectados, con la estética y ordenación regular.
4. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.
5. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.
6. Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

7. Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

#### **ART. 180. Mobiliario urbano**

1. Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

2. Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176 y 1177 sobre equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.
3. Las áreas de juego garantizarán su total accesibilidad a los niños con dificultades especiales.
4. Se garantizará la existencia de zonas sombreadas cerca de las zonas de juegos infantiles, plantando árboles o cubiertas protectoras.

#### **ART. 181. Zonas verdes y otros espacios libres**

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.
3. La ordenación de los espacios ajardinados deberá prever un grado de intervención mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.
4. Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Los pavimentos de las zonas de juego serán de caucho o cualquier material elástico que cumpla la normativa en vigor para este tipo de usos, prefiriendo los formados por pavimentos continuos sobre los que se constituyen por la agregación de elementos tales como baldosas de caucho.
5. Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.
6. A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:
  - Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
  - La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
  - Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
  - Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
  - El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
  - Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
  - Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.
7. El proyecto de urbanización preverá una inversión en tratamiento de las zonas verdes y espacios libres y mobiliario urbano de, al menos el 40% de la inversión en viales.

**ART. 182. Conservación de la biodiversidad vegetal**

1. Se potenciará el uso de especies vegetales autóctonas, prohibiéndose el uso de toda planta alóctona que por su rusticidad y capacidad reproductiva sea capaz de naturalizarse y desplazar a las especies autóctonas.
2. En el tratamiento vegetal de la ciudad y su entorno se incluirán las series de vegetación propias del municipio, procurando en las composiciones vegetales la presencia de todos los niveles de vegetación (arbolado, arbustos, tapizantes y plantas de flor).

**ART. 183. Condiciones particulares para suelo urbanizable con planeamiento remitido**

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir un inventario de la vegetación arbórea y arbustiva preexistente. Los árboles existentes en los espacios calificados como espacios libres públicos en los planes parciales correspondientes deberán ser respetados, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario. La vegetación de ribera de los espacios libres públicos en las riberas del Duero, Bañuelos y Arandilla, se incorporará al diseño de las zonas verdes salvo justificación de la necesidad de su alteración.

APROBACIÓN INICIAL

**TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****ART. 184. Generalidades**

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas arbóreas, recursos hidráulicos, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

**ART. 185. Caminos**

1. Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, salvo en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización apruebe menores distancias al camino.
2. Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.
3. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 4 m del eje del camino.

**ART. 186. Instalaciones eléctricas**

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación.
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- $3,3 \text{ m} + U/150$ , siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- $3,3 \text{ m} + U/100$ , desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.
- Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos, y lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001 sobre inspección y certificación de las instalaciones.

**ART. 187. De los cauces públicos y sus márgenes**

- a) Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.
- b) El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- c) A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.
- d) En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de cuenca.
- e) Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.
- f) Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
- g) La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de medio ambiente.
- h) Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.
- i) Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables hasta el límite de avenida de 100 años de período de retorno.
- j) El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.

**ART. 188. De los sistemas acuíferos**

1. Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.
2. No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos edificatorios localizados en suelo rústico y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.
3. Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).
4. No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.
5. La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
6. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, se deberán clausurar para anular posibles vías de contaminación.
7. Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, que no se destruye el acuífero cuaternario subyacente.

8. Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

## **ART. 189. Protección del medio ambiente**

### **189.1. Eliminación de residuos sólidos**

1. Los residuos producidos por cualquier industria o actividad que por sus características no puedan ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.
2. Toda licencia urbanística que implique la producción de residuos de construcción y demolición deberá cumplir con las determinaciones del RD 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

### **189.2. Vertido de aguas residuales**

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa medioambiental.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

### **189.3. Emisión de gases**

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

### **189.4. Contaminación atmosférica**

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, las Órdenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976), la normativa autonómica y municipal.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

### **189.5. Zonificación acústica**

1. A los efectos del cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se aplicará lo establecido en el Mapa Estratégico de Ruidos del municipio de Aranda de Duero aprobado en 2012, que se recoge en el Anejo de Zonificación Acústica contenido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
2. Los índices de ruido ambiental en cada una de las áreas delimitadas serán los establecidos en el Anexo II de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y en el Plan de acción en materia de contaminación acústica del Ayuntamiento de Aranda de Duero.
3. Para las nuevas construcciones próximas a las carretas del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y por el RD 1367/2007 de 19 de octubre) y en su caso la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción en ámbitos cuyos índices de inmisión de ruidos, medidos o calculados, incumplan los objetivos de calidad acústica (anexos II y III del RD 1367/2007) que sean de aplicación.

### **ART. 190. Evaluación de Impacto Ambiental**

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I 1/2008, de 11 de enero, de Evaluación de Impacto Ambiental, y en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León, modificada por la Ley 3/2009 de 23 de diciembre de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León, deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

### **ART. 191. Protección Contra Incendios**

Las nuevas construcciones deberán cumplir determinaciones del Código Técnico de la Edificación. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

## TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

### CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

#### ART. 192. **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

#### ART. 193. **Categorías de suelo urbano**

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

**1. Suelo urbano consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado:

- a) Los terrenos que tienen la condición de solar y los que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Asimismo, adquieren la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que habiendo sido clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable hayan sido urbanizados con arreglo a planeamiento y se haya recibido la urbanización por el Ayuntamiento.

**2. Suelo urbano no consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en el suelo urbano en los que se da alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
- b) Que se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la vigente en el planeamiento anterior y que no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- c) Que se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
- d) Que no puedan ser incluidos en suelo urbano consolidado.

**ART. 194. Desarrollo del suelo urbano****1. Suelo urbano consolidado**

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- **Actuaciones aisladas:** terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- **Ámbitos con planeamiento incorporado:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume.

**2. Suelo urbano no consolidado**

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Sectores con planeamiento asumido:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico, que está en ejecución y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume, o, en su caso, mantiene parcialmente.
- **Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

**ART. 195. Zonas de ordenanza**

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

- Ordenanza R-CH-1: Casco histórico. Unifamiliar con jardín
- Ordenanza R-CH-2: Casco histórico. Residencial tradicional
- Ordenanza R-CH-3: Casco histórico. Colectiva no tradicional
- Ordenanza R-4: Manzana cerrada. Tenerías
- Ordenanza R-5: Manzana cerrada
- Ordenanza R-6: Bloque abierto
- Ordenanza R-7: Vivienda unifamiliar colonias tradicionales
- Ordenanza R-8: Vivienda unifamiliar
- Ordenanza R-9: Vivienda unifamiliar en urbanizaciones
- Ordenanza R-10: Núcleos rurales
- Ordenanza I-11: Gran industria
- Ordenanza I-12: Almacenamiento, distribución e industria

Ordenanza I-13: Servicios e industria  
 Ordenanza I-14: Polígono Carretera de Palencia  
 Ordenanza I-15: Polígono Norte  
 Ordenanza T-16: Terciario  
 Ordenanza T-17. Terciario comercial  
 Ordenanza EQ-18: Equipamiento comunitario  
 Ordenanza EQ-19: Equipamiento huertos  
 Ordenanza EQ-20: Transportes y logística  
 Ordenanza EL-21: Zonas verdes y espacios libres

**ART. 196. Desarrollo del suelo urbano no consolidado**

**1. Sectores con planeamiento asumido**

En esta categoría de suelo se recoge los sectores de suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado y en ejecución, y cuyas determinaciones este Plan General incorpora:

SU-NC-R-PAS-1. PRAU Centro Cívico  
 SU-NC-R-PAS-2. MPGOU San Antón  
 SU-NC-R-PAS-3. MPGOU y ED UE-15 Moreras Pedrote

En estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de ésta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

Las condiciones particulares por las que se rige el ámbito serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en el documento de planeamiento original, cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente.

**2. Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo**

En suelo urbano no consolidado se delimitan un ámbito para el que no se establece ordenación detallada, remitiéndose ésta a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

SU-NC-R-7. ALLENDEDUERO .....PERI-1

**2. Sectores con ordenación detallada**

El Plan General establece la ordenación detallada de sectores de suelo urbano sometidos a transformación, delimitando unidades de actuación para su desarrollo; además se establecen las condiciones específicas para la ordenación de cada sector delimitado, que permitirían, en su caso, la modificación de la ordenación propuesta mediante la tramitación de un Plan Especial.

Cuentan con ordenación detallada los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado:

SU-NC-R-1. ERAS DE SAN GIL  
 SU-NC-R-2. VIRGEN DEL CARMEN  
 SU-NC-R-3. BAÑUELOS  
 SU-NC-R-4. BERNARDAS  
 SU-NC-R-5. ARANDILLA  
 SU-NC-R-6. RUPERTA BARAYA  
 SU-NC-R-8. LAS CASITAS  
 SU-NC-R-9. EL FERIAL

SU-NC-R-10. SINOVAS NORTE

SU-NC-R-11. SINOVAS ESTE

SU-NC-R-12. SINOVAS SUR

SU-NC-R-13. LA AGUILERA

#### **ART. 197. Plazos para edificar**

##### **1. Suelo urbano consolidado:**

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán cumplir con el deber de edificación establecido en los artículos 17 de la Ley de Urbanismo y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los siguientes plazos:

- a) Cuando los terrenos tuvieran la condición de solar en un plazo máximo de seis años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.
- b) Cuando los terrenos estuvieran incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o normalización, el plazo máximo para la ejecución de la actuación aislada y la edificación será el establecido en la ficha de la actuación aislada contenida en la Normativa de este PGOU.

##### **2. Suelo urbano no consolidado**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, incluidos en unidades de actuación, deberán cumplir con el deber de edificar en un plazo máximo de cuatro años desde que las parcelas alcancen la condición de solar.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se remite a Plan Especial, el plazo máximo para presentar el Plan Especial será el establecido en la ficha correspondiente a cada uno de los sectores contenida en el apartado Normativa urbanística Fichas de este Plan General y serán los respectivos instrumentos de planeamiento quienes fijen los plazos para cumplir con el deber de edificar. En su defecto serán de aplicación los plazos establecidos para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

### ART. 198. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General de Ordenación Urbana así clasifica, y que están delimitadas en los planos de estructura territorial y clasificación de suelo.

### ART. 199. Desarrollo del suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbana incluye en suelo urbanizable tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial en desarrollo como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano está justificada en base a las demanda de suelo residencial o productivo en el municipio, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha.

#### 1. Suelo urbanizable propuesto

El Plan General delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUR-R-1 .....Residencial
- SUR-R-2 .....Residencial
- SUR-I-1 .....Industrial
- SUR-I-2 .....Industrial
- SUR-I/T-3.....Industrial/Terciario

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Para el desarrollo de cada sector, cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada, será necesaria la redacción de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

### ART. 200. Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable

En suelo urbanizable, mientras que no se apruebe la ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras.

Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional contemplados en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo, que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan

dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter provisional, con las condiciones establecidas en el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

**ART. 201. Plazos para edificar**

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbanizable, deberán cumplir con el deber de edificar establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el plazo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en esta normativa para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

APROBACIÓN INICIAL

### CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO

#### ART. 202. **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que el Plan General así clasifica, delimitados en los planos de clasificación del suelo

#### ART. 203. **Categorías del suelo rústico**

En suelo rústico este Plan General establece las siguientes categorías:

1. **Suelo rústico común**, constituido por los terrenos que el Plan General clasifica como suelo rústico, no incluyéndolos en ninguna otra categoría.
2. **Suelo rústico de entorno urbano**, constituido por los terrenos contiguos al suelo urbano y urbanizable que el Plan General así clasifica con las siguientes finalidades:
  - a) Para no comprometer su desarrollo futuro.
  - b) Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
3. **Suelo rústico de asentamiento tradicional**, constituido por terrenos en los que se dan formas tradicionales de ocupación del territorio que es necesario preservar:
  - a) Bodegas tradicionales en suelo rústico
  - b) Conjuntos monásticos en suelo rústico
4. **Suelo rústico de actividades extractivas**, que incluye los terrenos que por sus características especiales se reservan para dicha actividad.
5. **Suelo rústico con protección agropecuaria**: constituido por los terrenos que el Plan General considera que es necesario proteger por sus características agrícolas y forestales.
6. **Suelo rústico con protección de infraestructuras**: constituido por los terrenos rústicos ocupados o en los que el planeamiento prevea la instalación de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, conforme a las previsiones de este Plan General.
7. **Suelo rústico con protección cultural**: constituido por los terrenos por los terrenos ocupados por bienes de interés cultural, declarados o en proceso de declaración, yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por instrumentos sectoriales específicos o por este Plan General, así como sus entornos de protección cuando se delimiten.
8. **Suelo rústico con protección natural**: constituido por los terrenos que es necesario proteger por:
  - a) Estar definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces o corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
  - b) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable

- c) Los que se ha considerado necesario proteger por sus valores naturales, fauna o flora o porque deban ser objeto de restauración ambiental.

**9. Suelo rústico con protección especial**, constituido por los terrenos clasificados como suelo rústico e incluidos en zonas de inundación.

Con carácter general, independientemente de la categoría de suelo rústico, la delimitación de los sistemas generales en suelo rústico, a los efectos establecidos en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

#### **ART. 204. Régimen del suelo rústico común**

Los terrenos clasificados como suelo rústico común estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

##### A) Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

##### B) Usos sujetos a autorización:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

##### C) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### **ART. 205. Régimen del suelo rústico de entorno urbano**

Los terrenos clasificados como suelo rústico de entorno urbano estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

##### A) Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

**B) Usos sujetos a autorización:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

**C) Usos prohibidos:**

- Todos los demás.

**ART. 206. Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional**

Los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento tradicional estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

**A) Usos permitidos:**

- Los usos característicos y tradicionales del asentamiento.

**B) Usos sujetos a autorización:**

- Los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

**C) Usos prohibidos:**

- Los incompatibles con la protección del asentamiento.

**ART. 207. Régimen del suelo rústico de actividades extractivas**

Los terrenos clasificados como suelo rústico de actividades extractivas estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

**A) Usos permitidos:**

- 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, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial.

**B) 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 obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

**C) Usos prohibidos:**

- Todos los demás.

**ART. 208. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria**

El régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera. Estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

**A) Usos permitidos:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

**B) Usos sujetos a autorización:**

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

**C) Usos prohibidos:**

- Todos los demás.

**ART. 209. Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras**

El régimen general del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras nuevas. Esta categoría de suelo queda sujeta al siguiente régimen de uso:

**A) Usos permitidos:**

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

**B) Usos sujetos a autorización:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

**C) Usos prohibidos:**

- Todos los demás.

**ART. 210. Régimen del suelo rústico con protección natural y cultural**

El suelo rústico de protección natural estará sometido a las limitaciones establecidas en la legislación específica y a las siguientes:

**A) Usos sujetos a autorización:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

**B) Usos prohibidos:**

- Todos los demás, prohibiéndose específicamente los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

**ART. 211. Condiciones generales de edificación y uso del suelo rústico**

Para la autorización de cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Garantizar el acceso rodado público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
2. Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.
3. Cumplir las siguientes condiciones de edificación:
  - a. La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 % de la superficie de la finca.
  - b. El volumen máximo de la edificación será similar a las edificaciones tradicionales existentes en el entorno. En caso de que resulte imprescindible superarlo por exigencia del uso o actividad autorizable, deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural.
  - c. Las características tipológicas de la edificación deberán integrarse en el medio rural en que se encuentran, respetando las tipologías rurales tradicionales del entorno.
  - d. La altura máxima de las edificaciones no podrá superar las dos plantas ni los 7 metros, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta, salvo que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos.
  - e. Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del entorno.
  - f. Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica superen la altura de 0,60 m, pudiendo ser hasta 2,00 m diáfanos, salvo en casos expresamente justificados y derivados de la implantación que se realice, En todo caso, deberán realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados.
4. Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:
  - a. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en las condiciones particulares para cada caso por este Plan General, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.
  - b. Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.
  - c. Los retranqueos de las construcciones a los linderos de la parcela deberán garantizar la condición de edificación aislada y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5 metros o a la altura del alero de la edificación proyectada si esta fuera mayor, debiendo además cumplir el resto de condiciones establecidas en esta Normativa.

- d. Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.
  - e. Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.
5. Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales (fosas sépticas, pozos de infiltración o instalaciones similares), debiendo emplazarse aguas arriba de éste.
  6. Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.
  7. En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo máximo de tres años, a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia.
  8. Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica, será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 30 de esta Normativa.

#### **ART.212. Núcleo de población**

1. Se entenderá por núcleo de población, dentro del suelo rústico, la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.
2. A los efectos de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Cuando el área edificada presenta una densidad superior a una vivienda por parcela de las consideradas como mínimas por esta normativa en las categorías de suelo rústico en las que se permita el uso residencial.
  - b) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carretas en una categoría de suelo en la que se permita el uso residencial.
  - c) Cuando se supere el número de dos viviendas preexistentes en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de doscientos metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, excluidas las edificaciones situadas en núcleos urbanos.
  - d) Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.
  - e) Por la construcción de alguna red de servicios que no sea necesaria para alguno de los usos permitidos o sujetos a autorización señalados para la categoría de suelo correspondiente en esta Normativa urbanística.

**ART. 213. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a uso residencial**

Las edificaciones destinadas a uso vivienda unifamiliar, además de las condiciones generales deberán cumplir las siguientes:

- a) Que los terrenos sobre los que se emplace la edificación residencial estén clasificados como suelo rústico común.
- b) Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos. Las edificaciones residenciales deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior para evitar la formación de núcleo de población.
- c) La superficie mínima de parcela exigible para poder edificar será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) La superficie máxima edificable será de 200 m<sup>2</sup>.
- e) La edificación residencial no podrá emplazarse a una distancia inferior a 200 metros de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico.

**213.1. Edificaciones residenciales existentes**

En las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, se podrán realizar obras de consolidación y rehabilitación. Las obras a realizar deberán respetar la tipología arquitectónica original.

En estas edificaciones se permitirá el mantenimiento del uso original o su cambio a cualquiera de los usos o actividades permitidos o autorizables según la categoría de protección en que se encuentre.

**ART. 214. Condiciones particulares de las construcciones destinadas a usos distintos del residencial****214.1. Pequeñas construcciones**

Las construcciones en suelo rústico destinadas a merenderos, casetas de aperos u otras análogas, además de las condiciones generales, cumplirán las siguientes:

- a. La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que las determinaciones específicas contenidas en la ficha específica para la categoría de protección establezcan otra diferente.
- b. La superficie construida máxima será inferior a 40 m<sup>2</sup>.
- c. La planta será rectangular, con el lado mayor inferior a 8 metros.
- d. La altura libre máxima será de 2,50 metros. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros. La cubierta será a dos o cuatro aguas, con acabado de teja cerámica roja o similar.
- e. Podrán disponer de porches y elementos arquitectónicos similares con una ocupación máxima de 10 m<sup>2</sup>.

**214.2. Bodegas subterráneas tradicionales**

Las construcciones destinadas a bodegas subterráneas tradicionales, en la categoría de suelo rústico en que estén permitidas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. El acceso a la bodega se empotrará y adaptará lo máximo posible al relieve natural.
- b. La cubierta deberá acabarse con una capa de tierra vegetal.
- c. Los elementos de ventilación y chimeneas no podrán superar la cubierta en más de un metro, y su forma y materiales serán los tradicionales en la zona.
- d. No se establece parcela mínima. Las bodegas de nueva construcción deberán respetar los caminos y accesos a las bodegas existentes en el entorno.
- e. En las bodegas reguladas en este apartado no podrán realizarse actividades lucrativas.

### **214.3. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.**

Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas o cinegéticas que, conforme a lo establecido en esta normativa, estén permitidas o puedan ser autorizadas según la categoría de suelo rústico en la que se solicite su implantación, además de los generales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán situarse a menos de 200 m de otras edificaciones, o la distancia que establezca la Comisión Territorial de Prevención Ambiental (CTPA), si es superior.
- b. La parcela mínima será:
  - Para actividades agrícolas y ganadería extensiva, la establecida por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.
  - Para el resto de actividades señaladas la parcela mínima será de a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que la determinaciones específicas contenidas en la ficha de la zona de ordenación establezcan otra diferente.
- c. La ocupación máxima de la parcela será del 15 %.
- d. La edificabilidad máxima será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e. La altura máxima será de 7 m a la cornisa en una sola planta, sin poder sobrepasar la cumbrera en cualquier caso, la altura de 2,50 metros sobre el punto anterior.
- f. Cuando se justifique la necesidad de que algún elemento de la construcción (chimeneas, silos, secaderos, etc.) sobrepase la altura máxima determinada en este punto, se considerará esta circunstancia como excepcional y se podrá autorizar, siempre que no cause impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno.
- g. Las construcciones cumplirán el deber de adaptación al entorno fijado en el artículo 17 del RUCyL y en esta normativa urbanística. A tal fin, tanto el diseño como los materiales de las construcciones serán los tradicionales.  
En la superficie de parcela no edificada se realizarán plantaciones arbóreas y arbustivas, utilizándose para ello especies autóctonas o propias de la zona.
- h. Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.
- i. Las nuevas explotaciones ganaderas no podrán emplazarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 200 metros.

- j. Las construcciones ligeras desmontables tales como invernaderos agrícolas, de acuicultura u otras similares, no computan a los efectos de determina la ocupación máxima de parcela por la edificación.
- k. Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.
- l. Los depósitos de materiales, almacenamientos de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre no podrán emplazarse a menos de 1.000 metros del límite del suelo rústico de especial protección, ni dentro del alcance visual desde las principales vías de comunicación. Las parcelas deberán cerrarse o vallarse con cierres vegetales.

#### **214.4. Construcciones vinculadas a actividades extractivas.**

Las construcciones vinculadas a actividades extractiva, además de las condiciones generales, cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie máxima edificable será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima del 10% de la superficie total de la parcela.
- b. En el entorno se realizarán plantaciones arbóreas y arbustivas, utilizándose para ello especies autóctonas o propias de la zona.
- c. En todo caso será necesario justificar la necesidad de las edificaciones.

#### **214.5. Construcciones e instalaciones vinculadas al uso y servicio de las obras públicas e infraestructuras.**

Las construcciones de este uso que puedan ser permitidas o autorizada en alguna de las categorías de suelo rústicos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Separación a otras edificaciones: 250 m
- b. Parcela mínima: No se fija, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a setecientos metros cuadrados (700 m<sup>2</sup>) ni superior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>)
- c. Ocupación máxima: 30% de la parcela
- d. Retranqueos: 5 metros a todos los linderos
- e. Altura máxima (para gasolineras y estaciones de servicio): 7 m y dos plantas.
- f. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones vinculadas al uso en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría o diseño.

#### **214.6. Construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales y otros que puedan considerarse de interés público.**

Las construcciones de este uso que, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, puedan ser autorizadas, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a. Parcela mínima: la necesaria al uso de que se trate.
- b. Ocupación máxima: 30% de la parcela.
- c. Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- d. Retranqueos: veinte metros a todos los linderos de la finca.
- e. Altura máxima: 3,5 m a cornisa y una planta.
- f. Se crearán espacios arbolados alrededor de las construcciones.
- g. Cumplirán las condiciones del uso particular que desarrollen

En todo caso, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

**ART. 215. Carácter de las limitaciones de los usos**

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen esta normativa urbanística, o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

APROBACIÓN MUNICIPAL

APROBACIÓN INICIAL

## **TÍTULO VIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS**

#### **ART. 216. Objeto**

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección Cultural de Castilla y León.

#### **ART. 217. Ámbito**

Las determinaciones del presente capítulo son de aplicación a todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero.

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas.

#### **ART. 218. Niveles de protección de los bienes catalogados**

Se establecen tres niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

##### **218. 1. Protección integral**

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante de] patrimonio edificado. Será de aplicación a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural

### Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio complicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

### **218.2. Protección estructural**

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

#### Obras permitidas:

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.

### **218.3. Protección ambiental**

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

#### Obras permitidas:

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

#### **ART. 219. Criterios generales de intervención**

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo de Bienes protegidos.

##### **1. Tratamiento en obras de rehabilitación y acondicionamiento.**

Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

##### **2. Tratamiento de fachadas.**

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación.

##### **3. Tratamiento de plantas bajas.**

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados deberá adecuarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
- No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo que se señale expresamente en las fichas. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuarán las características del mismo.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

##### **4. Obras en cubierta.**

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en esta Normativa. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

**ART. 220. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos**

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.
2. Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

**ART. 221. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado**

Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en esta Normativa.

**ART. 222. Deber de conservación de los bienes catalogados**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

**ART. 223. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados**

1. Edificabilidad y ocupación.

Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las condiciones de edificación gráficas o escritas de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

2. Escaleras.

No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en esta Normativa, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación las determinaciones contenidas en esta normativa urbanística.

3. Ventilación e iluminación.

En los edificios catalogados en los que se vayan a realizar obras de rehabilitación, no serán de aplicación las normas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y la superficie de la planta de la pieza a iluminar.

Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.

Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

En obras de reestructuración sucesivas será de aplicación, en las partes que se sustituyan de la edificación, lo establecido en esta Normativa.

**ART. 224. Informe previo**

Cualquier actuación en los entornos de protección reconocidos en este Plan General de Ordenación Urbana de los Monumentos del Municipio, requerirá informe vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

**ART. 225. Tramitación de las obras en edificios catalogados**

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

Desde la aprobación definitiva de este PGOU, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o a sus entornos, deberán contar previamente a la concesión de licencia municipal, con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como se establece en el artículo 20.4 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

**ART. 226. Modificaciones del Catálogo**

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

**1. Inclusiones**

Para la inclusión de un nuevo elemento en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta.

Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

## **2. Exclusiones**

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, justificando la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

## **3. Modificación de las condiciones de protección**

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

La Modificación del Catálogo implica en todo caso, la realización de la correspondiente modificación del Plan General de Ordenación Urbana, considerando la catalogación como una determinación de ordenación general.

### **ART. 227 Escudos**

Se establece una protección integral sobre los escudos existentes en las edificaciones, independientemente que los edificios que los soporten hayan sido catalogados.

Las actuaciones sobre los mismos requerirán autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

---

## CAPÍTULO 2. NORMATIVA PARA LA REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA ASOCIADA AL VINO

---

### ART. 228. Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de las bodegas subterráneas existentes en la ciudad de Aranda, incluidas en la *Resolución de 15 de mayo de 2013, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se incoa expediente para la declaración del conjunto de bodegas de Aranda de Duero, como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Etnológico.*

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección Cultural de Castilla y León.

### ART. 229. Condiciones generales de protección

#### 1. Edificación.

Los proyectos y obras que afecten o puedan afectar a bienes integrantes del conjunto etnológico necesitarán de una valoración previa realizada por técnico competente que determine el posible grado de afección, requiriendo de la preceptiva autorización municipal que podrá incorporar condicionantes en la licencia de obra.

Los proyectos deberán incorporar, de forma expresa, un análisis relacionado con la existencia de bodegas y su estado de conservación, aportando la documentación histórica, planimetría y fotografías. Para ello se facilitará el acceso al Inventario de Bodegas existentes.

Para la detección de estos elementos, cuya presencia podría condicionar el alcance del proyecto, se deberán realizar prospecciones geofísicas tendentes a discernir este extremo, a incorporar dentro de las campañas de geotecnia para verificar la edificabilidad. Podrán excusarse en aquellos casos en lo que se demuestre, fehacientemente, la presencia o ausencia de estos elementos.

#### 2. Rehabilitación.

Las labores de rehabilitación exigirán de una comunicación por escrito al Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Aranda de Duero, que tramitará el correspondiente expediente de licencia urbanística.

Las intervenciones deberán ir dirigidas, sin excepción, a la conservación estructural de los componentes conservados de las bodegas (cañones, galerías, arcos, zarcas, etc.) que mantengan las trazas originales. Si por su estado de conservación han desaparecido parte de dichos componentes, se llevarán a cabo estudios en detalle previos, por técnico competente en materia de Patrimonio Cultural con el fin de documentar fielmente los caracteres primigenios, elaborando un informe técnico que será objeto de valoración por el organismo competente.

Con carácter general quedará prohibido:

- El cierre de naves que implique el corte de la circulación de las corrientes de aire necesarias para su conservación,

- La obstrucción de las zarceras, cuando constituyan los únicos medios de ventilación para favorecer las corrientes de aire en las naves en las que interactúan.
- Las actuaciones que por su naturaleza constituyan intervenciones total o parcialmente irreversibles sobre las trazas originales, tales como encofrados de hormigón, revestimientos mediante proyectados de mortero, etc.
- Los repicados de bóvedas y la eliminación de trazas originales por otros medios, así como la ampliación de las galerías.

Los nuevos vaciados de galerías para su rehabilitación serán objeto de seguimiento puntual por el departamento municipal que tutele la protección y conservación de las bodegas, requiriendo de una comunicación por escrito del inicio y final de los trabajos. En aquellas zonas definidas con potencial arqueológico, principalmente en los entornos de las iglesias de San Juan y Santa María, podrá requerirse de un control arqueológico a realizar por técnico competente debidamente autorizado, en aras de obtener información selectiva sobre los depósitos y su cronología.

En la incorporación de los nuevos elementos de sustentación (arcos, pilares, etc.) se evitarán falsos que impidan su reconocimiento futuro, si bien formalmente guardarán los caracteres ya existentes del inmueble así como los acabados y materiales. Se incluirá la fecha de los añadidos posteriores.

En relación a los materiales y acabados a incorporar en la rehabilitación, se consideran:

- En suelos de naves:
  - **Adecuados:** tierra del sustrato natural o cualquier otro sedimento no compactado que guarde las tonalidades cromáticas y permita la aireación del suelo, empedrados con cantos rodados, losas de caliza/arenisca en acabados ocres y marrones mates, antideslizantes. Rejunte que mantengan tonalidades de sustrato natural, preferiblemente morteros de cal.
  - **Inadecuados:** Pizarra, gres brillante, hormigón no poroso en color gris y en general cualquier material exógeno y los acabados brillantes. Rejunte de mortero de cemento y hormigón en color gris.
- En paredes:
  - **Adecuados:** zócalos de lajas de caliza o arenisca hasta los arranques de arcos, trabados con mortero de cal. Enlucidos de mortero manteniendo la tonalidad cromática del soporte. Pasamanos de maroma y de madera en acabado natural.
  - **Inadecuados:** revestimientos de cualquier naturaleza que superen la altura característica del zócalo, enrasados de cemento, azulejería, embaldosados, y en general cualquier material de otras características exógenas al ambiente. Rejunte de cemento. Pasamanos metálicos en el desarrollo del cañón.
- En bóvedas:
  - **Naves:** en general se consideran inadecuados todo tipo de revestimientos, en especial con ladrillo en cualquiera de sus variedades, azulejería y hormigón.
  - **Cañones:** se consideran adecuados sillería de caliza y arenisca, así como el ladrillo macizo galletero tradicional.

- En arcos:
  - **Adecuados:** ladrillo macizo con acabado irregular (galletero tradicional), sillería y mampostería de piedra caliza y arenisca, todos trabados con mortero de cal. Revestimientos de resina para arcos de hormigón o forrados de piedra proyectada natural.
  - **Inadecuados:** revestimientos de cualquier naturaleza sobre arcos de trazas antiguas; arcos de hormigón, ladrillo cara vista o similar; y revestimientos de arcos actuales que no minimicen o acentúen su descontextualización.
- En vanos:
  - **Adecuados:** redes, cancelas y cerramientos que permitan el flujo de aire. Materiales en madera con acabados naturales o en tonalidades marrones, en cualquiera de su variedad cromática; o metálicos tipo forjado acabados en negro o marrón oscuro.
  - **Inadecuados:** puertas estancas que no permitan la circulación del aire. Puertas metálicas cuyo acabado no sea en color marrón oscuro o negro.
- En zarceras y conductos de ventilación:
  - En cada caso concreto se analizarán las actuaciones y materiales más convenientes para cada intervención, respetando en lo posible la estructura inicial.

### 3. Obras de Urbanización y Edificación

Los proyectos y obras relacionadas con labores de urbanización, reposición de saneamiento, agua, electricidad, gas y en general cualquier actuación en el viario público y espacios comunes, así como reformas o nuevas edificaciones sobre solares situados dentro de las zonas delimitadas susceptibles de contener bodegas, requerirá de un conjunto de actuaciones de protección que se integrarán convenientemente en la fase de diseño:

- En los proyectos se reconocerán las zarceras y respiraderos, que aparecerán claramente identificados en la planimetría, en aras de no interferir sobre su estado de conservación, quedando prohibido su seccionamiento, menoscabo o colmatación.
- Se arbitrarán diseños con pendientes, peraltes y recogidas pluviales adecuados, evitando la transmisión de corrientes de agua a las bodegas por zarceras, respiraderos o accesos naturales a las mismas.
- Se evitará el menoscabo, desaparición, así como la desvirtuación de las zarceras existentes, estén bajo viario o bajo solares edificables, pudiendo plantear alternativas siempre que estas garanticen su correcto funcionamiento, en aras de garantizar la salubridad y conservación de las bodegas.
- Cuando las terminaciones de zarceras o respiraderos concluyan en plano horizontal en el viario, se dotarán de rejillas de protección con celdillas de un ancho no superior a 2 cms, con el fin de evitar colmataciones por procesos diacrónicos de penetración de residuos. Desde el servicio competente se determinará los elementos normalizados que se deben emplear.

**ART. 230. Condiciones generales de uso**

1. Se considera **uso preferente** el tradicional, para el que fueron concebidas las bodegas, es decir, la producción y almacenamiento de vino, manteniendo los valores propios de esta actividad, ya sea individual o colectiva.

Se establece como **usos compatibles**, entendiéndose que serán de uso ocasional:

- Usos que tradicionalmente vienen ejerciendo las Peñas.
  - Vinotecas, enotecas y en general aquellas fórmulas mercantiles que fomenten el enoturismo de la Ribera del Duero burgalesa.
  - Puesta en valor de los inmuebles para su visita y exhibición de cara a la promoción turística del conjunto, así como de cualquier variante en forma de aulas de interpretación, museos, rutas, etc.
  - Actividades culturales que utilicen como escenario el inmueble, sin que se manifiesten requieran cambios sustanciales en su concepción y reconocimiento (representaciones, espacios expositivos, etc.)
  - Uso recreativo para colectivos que fomenten el asociacionismo cultural.
2. En los usos compatibles de carácter público y colectivo se tendrán en cuenta la adaptación de sistemas de seguridad a la legislación vigente, propiciando recorridos de evacuación que favorezcan itinerarios y flujos adecuados, siempre que sea posible.
  3. Una vez que ha sido incoada la declaración de **Bien de Interés Cultural** de las Bodegas tradicionales, por la propia configuración de los inmuebles, se considera incompatible el establecimiento de las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que fija la Ley 3/98, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, dada la movilidad reducida del interior y la imposibilidad de establecer medios alternativos para el acceso a las naves subterráneas, que desfigurarían la esencia y composición del inmueble. Este hecho deberá ser informado al usuario convenientemente. (Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1998).

**ART. 231. Líneas de subvención y asistencia técnica**

De cara a fomentar y exigir buenas prácticas a los particulares de bodegas en su adecuación y rehabilitación, podrán arbitrarse líneas de subvención en función de los distintos alcances (total, parcial estructural, dotaciones, etc.).

Así mismo y con independencia de la legislación y ordenanzas sectoriales que se puedan promulgar y sean de aplicación, el asesoramiento por parte de técnicos municipales redundará en conseguir una mayor protección de los bienes y una mejor conservación de sus características y formas.

### CAPÍTULO 3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

#### ART. 232. Objeto

1. Esta normativa tiene por objeto la conservación, protección y documentación del patrimonio arqueológico existentes en el término municipal de Aranda de Duero. El tratamiento de los restos arqueológicos existentes se regulará a través de esta Normativa de acuerdo con las explicaciones recogidas en este capítulo, conjuntamente con la legislación vigente: Ley de 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, 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.
2. Es de aplicación el artículo recogido en la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE Nº 156 de 30 de Junio de 1.992, corrección de errores en (BOE Nº 177 de 24 de Julio de 1.992 y Nº 38 de febrero de 1.993) y los emanados del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2159/1.978 de 23 de Junio.
3. Son también aplicables el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo es aplicable el Convenio Europeo para la protección del Patrimonio Arqueológico, Consejo de Europa, Malta 1992 (con fecha de entrada en vigor en 1996).

#### ART. 233. Definición de las actividades arqueológicas

1. **Excavación arqueológica:** Consiste en la apertura de forma manual y con metodología arqueológica de la superficie, total o parcial, afectada por las obras.
2. **Sondeos arqueológicos:** Consiste en la apertura de “catas” cuyas dimensiones y formas pueden variar según las necesidades que vayan marcando la intervención. Los sondeos podrán ser manuales, mecánicos y mixtos, en función de las circunstancias.
3. **Control arqueológico:** Dos tipos
  - **De las estructuras emergentes:** Consiste en la supervisión de los derribos que puedan realizarse en aquellas construcciones antiguas que puedan ocultar estructuras de interés, relacionadas con los enclaves protegidos.
  - **De los vaciados de tierras:** Consiste en la supervisión de las remociones de tierras que se realicen en los lugares donde se presuma la existencia de bienes relacionados con el patrimonio arqueológico que no estén lo suficientemente comprobada.
4. **Decapados.** Consiste en el rebaje de la capa superficial del área afectada, con la finalidad de visualizar los posibles elementos arqueológicos que pudieran existir en la zona intervenida. Es un sistema eficaz que permite la comprobación de la existencia o no de yacimientos arqueológicos y la dispersión de los mismos.

Todas estas actividades se realizarán con la supervisión y coordinación de los servicios técnicos de la Junta de Castilla y León.

#### **ART. 234. Autorización de las intervenciones**

La realización de cualquier obra o intervención en las superficies delimitadas de los bienes arqueológicos deberá ser sometida a informe del organismo competente en materia de cultura, salvo el caso de los BIC que serán sometidos a autorización, a efectos de que este organismo indique los estudios necesarios previos y en función de los resultados de los mismos se establecerán las medidas correctoras oportunas. Art. 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### **ART. 235. Procedimiento**

1. El Ayuntamiento remitirá al organismo competente en materia de cultura las licencias que les hayan sido solicitadas y que afecten a los inmuebles y a las superficies delimitadas en las que se localicen dichos bienes, a fin de iniciar el procedimiento administrativo a seguir.
2. La tramitación de las autorizaciones para realizar intervenciones arqueológicas se realizará de acuerdo con lo previsto en el Título IV, capítulo IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Las licencias solicitadas serán concedidas, en el caso de derribos, decapados y controles arqueológicos, siempre que vayan acompañadas del permiso de intervención arqueológica emitido por el organismo competente en materia de cultura.
4. Para el caso de licencias que tengan que ver con los vaciados totales o parciales de las superficies delimitadas en este documento, será necesario la aportación del informe arqueológico de la intervención realizada, así como el escrito de aprobación emitido por el organismo competente en materia de cultura.

#### **ART. 236. Financiación**

Según establece el art. 58.2 de la Ley 12/2002, “la financiación de los trabajos arqueológicos correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la consejería en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario”.

#### **ART. 237. Nuevos yacimientos o enclaves con protección arqueológica**

En el caso de que en el futuro pudieran aparecer nuevos yacimientos o enclaves, se realizará la ficha de inventario del mismo, su delimitación y nivel de protección, estando obligado el Ayuntamiento a su inclusión en este documento, siendo de aplicación para ellos la normativa que aquí se dispone.

**ART. 238. Exenciones de las cautelas arqueológicas**

Quedarán Exentas de cautelas las siguientes licencias urbanísticas:

1. Cuando las remociones de tierras afecten a solares ya edificados en los que ya se haya realizado un estudio arqueológico previo certificado por su correspondiente Informe Técnico depositado en la Unidad Técnica de la Junta de Castilla y León.
2. Cuando las remociones de tierra afecten a solares que ya hayan sido vaciados hasta la cota geológica con fecha anterior a la entrada en vigor de la presente normativa, lo cual debe acreditarse, o bien mediante la remisión del proyecto arquitectónico, o mediante la redacción de un informe efectuado por un técnico arqueólogo en el que certifique la inexistencia de niveles arqueológicos.
3. Cuando las remociones de tierra afecten a superficies vaciadas desde antiguo y ocupadas por bodegas, lo cual tendrá que acreditarse o bien cotejando con la documentación planimétrica que se aporta en este documento y que proviene del estudio encargado por el Ayuntamiento de Aranda de Duero para su incoación como BIC; o en el caso de que se trate de bodegas que no están reflejadas en ese estudio, será necesaria la aportación de la documentación planimétrica correspondiente certificada por técnico competente.
4. No eximirá la necesidad de adoptar las cautelas arqueológicas que proceda la acreditación de ejecución de obras de acondicionamiento, acometidas de servicios de instalación, o realización de zanjas o zapatas de cimentación.
5. Los técnicos municipales comprobarán que se cumplen los requisitos para la exención de las cautelas arqueológicas, continuando con el procedimiento para la concesión de la licencia urbanística.
6. En el supuesto de que no fuera procedente la concesión de la exención de cautelas arqueológicas solicitada, el Ayuntamiento comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la actuación arqueológica correspondiente, según el Nivel de Protección del elemento del Catálogo afectado.

**ART. 239. Niveles de protección**

Los grados de protección de los yacimientos y enclaves arqueológicos se establecen atendiendo a la clasificación del mismo, siendo las medidas a adoptar diferentes, dependiendo del tipo de clasificación del suelo en el que se ubica atendiendo a la normativa vigente.

<b>BIEN DE INTERÉS CULTURAL</b>	<b>YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>HALLAZGO AISLADO HALLAZGO CASUAL</b>
PROTECCIÓN INTEGRAL	PROTECCIÓN PREVENTIVA	PROTECCIÓN INICIAL

En el caso de los yacimientos y bienes con protección arqueológica existentes, hasta el momento, en el término municipal de Aranda de Duero, éstos responden al nivel de clasificación de **BIC, elementos con protección arqueológica, yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados.**

**ART. 240. Protección integral**

Esta tutela se aplica entre otros a los **Bienes de Interés Cultural** declarados como tales por la Administración Autónoma competente – gozan de la máxima protección a tenor de lo establecido en el Título II de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (12/2002 de 11 de Julio)- o cualquier otro que pueda ser localizado, documentado y declarado con posterioridad a la entrada en vigor de esta Normativa.

Sobre los yacimientos e inmuebles integrados dentro de este nivel y el área de protección inicialmente propuesta, distinguimos dos pautas de actuación en función del tipo de clasificación del suelo en el que se localiza el BIEN.

**240.1. Suelo urbano**

Hasta el momento los elementos registrados en esta categoría dentro del TM de Aranda de Duero son:

1	IGLESIA DE SANTA MARÍA	INTEGRAL
2	IGLESIA DE SAN JUAN	INTEGRAL
8	MURALLA Y SU TRAZADO	INTEGRAL
22	IGLESIA DE SAN NICOLÁS DE BARI	INTEGRAL

**240.1.1. Usos del suelo**

Sólo se autorizarán obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos reseñados, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

**240.1.2. Actuaciones**

Cualquier intervención que conlleve remociones de tierra o de cualquier otra índole que pudieran afectar a los posibles restos arqueológicos que pudieran existir en las áreas señaladas, deberá ir acompañada de un proyecto arqueológico, que será autorizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 12/2002 y en el artículo 117 del Decreto 37/2007, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Dicho proyecto contemplará el tipo de actuación arqueológica a seguir, dependiendo de las características de la obra que se quiera realizar, para lo cual establecemos cuatro grandes grupos:

- 1. Derribos:** En el caso de derribos de edificaciones superpuestas a los bienes señalados en esta categoría, así como de aquellas estructuras que hoy en día se localizan adosadas a las mismas, será obligatorio la realización de un control arqueológico que supervise el derribo, a fin de que dichas obras no afecten a los elementos señalados; posteriormente se realizarán sondeos en el espacio liberado con el objeto de verificar la existencia o no de elementos relacionados con los mismos. Una vez concluidos los trabajos de excavación, se procederá: En caso de existir componentes relacionados con el Bien, a su conservación y, si fuera posible, su puesta en valor.

2. **Vaciados de solares producidos por la excavación de sótanos o de cimentaciones:** ejecución de la excavación integral del área afectada para el caso de Santa María, San Juan y San Nicolás. El espacio delimitado de la muralla tendrá una consideración aparte, se excavará el 25% de la superficie afectada. Una vez ejecutada esta fase inicial, se decidirá, bajo supervisión de la administración competente en materia de cultura, la ampliación de la intervención arqueológica o la realización de un control de los subsiguientes trabajos de remoción de tierras.
3. **Excavaciones y movimientos de tierras provocados por la realización de infraestructuras (acometidas de gas, luz, agua, alcantarillado, contenedores de basuras, etc.):** Estas obras irán acompañadas de la excavación total de la superficie afectada para el caso de Santa María, San Juan y San Nicolás. En los solares y calles delimitadas dentro del trazado de la muralla se efectuará un control arqueológico con el objeto de documentar las estructuras y niveles existentes, así como evitar la afección sobre el Bien, procediendo en el informe pertinente a realizar una valoración sobre impacto que realizan sobre la conservación y mantenimiento del mismo. Si la naturaleza y estado de conservación de dichos elementos, hicieran peligrar la conservación de los Bienes señalados, se procederá a efectuar un trazado alternativo fuera del área de afección de dichos Bienes, con el objeto de garantizar su protección y conservación. Por otro lado, los materiales utilizados para albergar las diferentes infraestructuras tienen que avalar la seguridad y conservación de las mismas haciendo constar las condiciones de mantenimiento, si las hubiere, y el tiempo de garantía sin deterioro, siendo obligatorio el proceder a su cambio antes de que este llegue a su fin.
4. **Pavimentación y ajardinamientos:** se propondrá como medida inicial la ejecución de un control arqueológico de los trabajos, salvo que el organismo competente en materia de patrimonio decida en otros términos.

Las intervenciones arqueológicas deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

## **240.2. Suelo rústico**

### **240.2.1. Clasificación**

Hasta el momento no hay yacimientos registrados dentro de la categoría de BIC en suelo rústico, pero si en un futuro alguno de los yacimientos que pudieran aparecer se emplazasen en este grado de protección, el suelo a partir de ese momento tendrá la clasificación de **RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL** de acuerdo con el Art. 54 de la Ley 12/2002 y con el Capítulo II y Art. 16 apartado f de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

En cuanto a la legislación será de aplicación lo referido en el Título II, Capítulo II de la Ley 12/2002, Art. 32, 36, 37, 39, 42, y los Art. 30 apartado 1, 36 y 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, y modificaciones posteriores.

### **240.2.2. Usos del suelo**

Sólo se autorizarán obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos reseñados, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

**240.2.3. Actuaciones**

Cualquier obra que quiera desarrollarse o afecte a la superficie delimitada de uno de estos **BIENES**, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la misma, así como de los trabajos necesarios para su ejecución y su repercusión en el yacimiento arqueológico. Dicho proyecto será autorizado por el organismo competente en materia de cultura, que dictaminará al respecto prescribiendo las intervenciones arqueológicas oportunas de acuerdo con lo dispuesto en la ley 12/2002.

Con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre la superficie delimitada de estos yacimientos, se hace imprescindible la realización de excavaciones, sondeos, decapados o controles planificados con metodología arqueológica; actuación que será dirigida por un técnico arqueólogo previa autorización del organismo competente en materia de cultura. En función de los restos que pudieran aparecer se valorará la necesidad de efectuar acciones de mayor calado, caso de excavación parcial o en área abierta pudiendo llegar a ocupar el total del área afectada, tal y como establezca dicho organismo.

Finalizada la intervención se redactará la pertinente memoria. Los resultados reflejados en la misma serán evaluados por el organismo antedicho, el cual decidirá si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas a la investigación, documentación o puesta en valor.

**ART. 241. Protección preventiva**

Dentro de este nivel se incluyen aquellas áreas donde se localizan yacimientos y elementos susceptibles de contener restos de interés arqueológico pero que no tienen declaración de BIC.

En este supuesto se encuentran todos los yacimientos arqueológicos documentados y los elementos y áreas con protección arqueológicas delimitados en el Término Municipal de Aranda de Duero. Al igual que en el apartado anterior se dispone dos tipos de actuaciones, para su protección, en función de la clasificación del suelo en el que se encuentran.

**241.1. Suelo urbano y urbanizable****241.1.1. Clasificación del suelo**

Se trata de aquellos espacios en los que se localizan enclaves y yacimientos arqueológicos en los que, con anterioridad a la aprobación de este PGOU, el suelo ya tenía esa categoría, y por consiguiente, la siguen conservando.

Lista de enclaves y yacimientos arqueológicos registrados hasta la fecha en el TM de Aranda de Duero en suelo urbano:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	PROTECCIÓN
1	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE STA MARÍA		PREVENTIVA
2	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE SAN JUAN		PREVENTIVA
3	ENTORNO DE SANTA ANA		PREVENTIVA
4	ERMITA DEL STO CRISTO Y SU ENTORNO		PREVENTIVA
5	ERMITA DE LA STA CRUZ Y SU ENTORNO		PREVENTIVA

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	PROTECCIÓN
6	ENTORNO DEL CONVENTO DE LAS BERNARDAS		PREVENTIVA
7	CASA DE LOS BERDUGO		PREVENTIVA
9	CONVENTO DE FRANCISCANOS DE LA INMACULADA		PREVENTIVA
10	IGLESIA DE LA VERA CRUZ Y SU ENTORNO		PREVENTIVA
11	CONVENTO DE FRANCISCANAS DE LAS "ANTONIAS"		PREVENTIVA
12	CONVENTO DE DOMINICOS DEL SANCTI SPIRITUS		PREVENTIVA
13	HOSPITAL DE LOS REYES		PREVENTIVA
14	FUERTE DEL DUERO		PREVENTIVA
15	PUENTE DE LAS TENERÍAS		PREVENTIVA
16	PUENTE Y FUENTE DE MINAYA		PREVENTIVA
17	ERMITA DE SAN GIL		PREVENTIVA
18	PUENTE CONCHUELA		PREVENTIVA
19	SANTUARIO DE LA VIRGEN DE LAS VIÑAS		PREVENTIVA
20	ERAS DE SANTA CATALINA		PREVENTIVA
21	ERAS DE CANTABURROS		PREVENTIVA
22	SAN NICOLAS DE BARI Y SU ENTORNO		PREVENTIVA
23	IGLESIA DE SAN CRISTOBAL		PREVENTIVA
24	ENTORNO DE SAN PEDRO REGALADO		PREVENTIVA
25	FUENTE DE SAN FRANCISCO		PREVENTIVA
26	FUENTE DE SAN BARTOLOMÉ		PREVENTIVA
37	SAN ANTONIO ABAD	09-018-0002-11	PREVENTIVA
39	SAN ISIDRO I	09-018-0002-13	PREVENTIVA
40	SAN PEDRO	09-018-0002-14	PREVENTIVA
51	VENTORRO I	09-018-0002-25	PREVENTIVA
52	VENTORRO II	09-018-0002-26	PREVENTIVA

### 241.1.2. Usos del suelo

La regularización de los usos y actividades permitidas será la que se establece en la memoria vinculante y la normativa urbanística del PGOU.

### 241.1.3. Actuaciones

Cualquier obra que quiera desarrollarse sobre el área delimitada de un yacimiento cuyo suelo corresponda a esta categoría, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la obra que se quiera efectuar, así como de las obras necesarias para su ejecución y su repercusión en el yacimiento o enclave arqueológico. Dicho proyecto será remitido al organismo competente en materia de cultura, el cual lo valorará y dictaminará cuales son las actuaciones que se deben efectuar.

Dicho proyecto contemplará el tipo de actuación arqueológica a seguir, dependiendo de las características de la obra que se quiera realizar, para lo cual establecemos cuatro grandes grupos:

- 1. Derribos:** En el caso de derribos de edificaciones superpuestas a los bienes señalados en esta categoría, así como de aquellas estructuras que hoy en día se localizan adosadas a las mismas, será obligatorio la realización de un control arqueológico que supervise el derribo, a fin de que dichas obras no afecten a los elementos señalados. Para los elementos catalogados en esta categoría, este tipo de control únicamente será de aplicación para:

- El espacio delimitado en el **ENTORNO DE SANTA MARÍA** por considerar que en las construcciones existentes puede permanecer oculto el paramento de la muralla medieval. En caso de que los controles realizados fueran positivos, el solar afectado cambiará su clasificación pasando al de integral y será de aplicación lo que en ese apartado se dispone.
- Las naves que hoy ocupan el espacio donde estuvo ubicado **EL CONVENTO DEL SANCTI SIPIRITUS**, por considerar que en su construcción se han aprovechado estructuras del mismo.

**2. Vaciados de solares producidos por la excavación de sótanos o de cimentaciones:** Realización de sondeos arqueológicos que ocuparan el 10 % de la superficie afectada por las obras. Una vez ejecutada esta fase inicial, se decidirá, bajo supervisión de la administración competente en materia de cultura, la ampliación de la intervención arqueológica o la realización de un control de los subsiguientes trabajos de remoción de tierras.

En el caso particular del área delimitada de **LAS ANTIGUAS TENERÍAS, Nº 15**, ante posibles obras de remoción del suelo que afecten a este espacio, será necesaria la realización de un decapado del área afectada al objeto de poder visualizar elementos relacionados con las tenerías, en caso de que el resultado fuera positivo se efectuará una intervención de mayor calado, sondeos o excavación en área abierta. Si los resultados fueran negativos, se continuará con un control arqueológico del área afectada por los movimientos de tierra.

**3. Excavaciones y movimientos de tierras provocados por la realización de infraestructuras (acometidas de gas, luz, agua, alcantarillado, contenedores de basuras, etc.):** Se efectuará un control arqueológico de las superficies afectadas por dichas obras a fin de documentar las posibles estructuras y niveles que pudieran existir, en función de los resultados la administración competente en materia de cultura decidirá sobre la finalización de los trabajos o el cambio de actuación a otra de mayor calado.

**4. Pavimentación y ajardinamientos:** se propone como medida inicial la ejecución de un control arqueológico de los trabajos, salvo que el organismo competente en materia de patrimonio decida en otros términos.

Las intervenciones arqueológicas deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

## **241.2. Suelo rústico**

### **241.2.1. Clasificación del suelo**

En las parcelas donde se ubican los yacimientos que con anterioridad a la aprobación de este PGOU tuvieran la clasificación de SUELO RÚSTICO, el suelo a partir de este momento tendrá la clasificación de **RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL** de acuerdo con el Art. 54 de la Ley 12/2.002 y con el Capítulo II, Art. 16, apartado f de la Ley 5/1.999, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre.

En cuanto a la legislación será de aplicación lo referido en el Título III, Capítulo I y II de la Ley 12/2002, Art. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y 58; y en los Art. 30 apartado 1, 36 y 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, texto modificado por Decreto 10/2013 con entrada en vigor el 13 de abril de 2013.

**241.2.2. Usos del suelo**

Sólo se permitirán los usos agrícolas y ganaderos tradicionales; los de carácter provisional, destinados a la protección, la investigación y la defensa de dichos yacimientos y, excepcionalmente otros en el caso de que cuenten con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural.

En este caso se encuentran:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	PROTECCIÓN
27	ALAMEDA, LA	09-018-0002-01	PREVENTIVA
28	CABARROSO	09-018-0002-02	PREVENTIVA
29	CAMPILLO I	09-018-0002-03	PREVENTIVA
30	CANTABURROS	09-018-0002-04	PREVENTIVA
31	CARRETERA LA AGUILERA I	09-018-0002-05	PREVENTIVA
32	CARRETERA LA AGUILERA II	09-018-0002-06	PREVENTIVA
33	COLONIA I, LA	09-018-0002-07	PREVENTIVA
34	COLONIA II, LA	09-018-0002-08	PREVENTIVA
35	COLONIA III, LA	09-018-0002-09	PREVENTIVA
36	COLONIA IV, LA	09-018-0002-10	PREVENTIVA
37	SAN ANTONIO ABAD	09-018-0002-11	PREVENTIVA
38	SAN ANTONIO NAREJO	09-018-0002-12	PREVENTIVA
39	SAN ISIDRO I	09-018-0002-13	PREVENTIVA
40	SAN PEDRO	09-018-0002-14	PREVENTIVA
41	FRESNEDO I	09-018-0002-15	PREVENTIVA
42	FRESNEDO II	09-018-0002-16	PREVENTIVA
43	FUENTECILLAS I	09-018-0002-17	PREVENTIVA
44	LA LOBERA	09-018-0002-18	PREVENTIVA
45	MATARANDA I	09-018-0002-19	PREVENTIVA
46	MATARANDA II	09-018-0002-20	PREVENTIVA
47	MEZQUILITA II	09-018-0002-21	PREVENTIVA
48	LA RINCONADA	09-018-0002-22	PREVENTIVA
49	SAN ISIDRO II	09-018-0002-23	PREVENTIVA
50	SAN JUAN DE LAS ALAGUNAS	09-018-0002-24	PREVENTIVA
65	OLMO QUEMADO	09-018-0002-44	PREVENTIVA
74	MONTE DEL CONDE	09-018-0002-54	PREVENTIVA
75	CALERUEGA I	09-018-0003-01	PREVENTIVA
76	CUESTA BELLOSA I	09-018-0003-02	PREVENTIVA
77	CUESTA BELLOSA II	09-018-0003-03	PREVENTIVA
78	CUESTA BELLOSA IV	09-018-0003-04	PREVENTIVA
79	MEZQUILITA I	09-018-0003-05	PREVENTIVA
80	LA RASTRILLA II	09-018-0003-06	PREVENTIVA
81	LA RASTRILLA VII	09-018-0003-07	PREVENTIVA
82	SAN BARTOLOME II	09-018-0003-08	PREVENTIVA
83	SAN BARTOLOME III	09-018-0003-09	PREVENTIVA
84	SINOVAS	09-018-0003-10	PREVENTIVA

Los estudios realizados en estos enclaves hacen suponer que existen restos arqueológicos con suficiente valor patrimonial, por lo que será indispensable efectuar la documentación arqueológica necesaria a fin de evaluar si es factible la realización de las obras que se pretendan.

**241.2.3. Actuaciones**

Cualquier obra que quiera desarrollarse o afecte a la superficie delimitada de uno de estos **yacimientos**, deberá contar con un proyecto detallado para conocer las características esenciales de la misma, así como de los trabajos necesarios para su ejecución y su repercusión en el mismo. Dicho proyecto será informado por el organismo competente en materia de cultura, que dictaminará al respecto prescribiendo las intervenciones arqueológicas oportunas de acuerdo con lo dispuesto en la ley 12/2002.

Con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencia que suponga una intervención sobre la superficie delimitada de estos yacimientos, se hace imprescindible la realización de excavaciones, sondeos, decapados o controles planificados con metodología arqueológica; actuación que será dirigida por un técnico arqueólogo previa autorización del organismo competente en materia de cultura. En función de los restos que pudieran aparecer se valorará la necesidad de efectuar acciones de mayor calado, caso de excavación parcial o en área abierta pudiendo llegar a ocupar el total del área afectada, tal y como establezca dicho organismo, también se valorará si es susceptible de realizarse un cambio en la clasificación del tipo pasando de yacimiento arqueológico al de Zona arqueológica y por lo tanto un cambio en la protección pasando de preventiva a integral.

Finalizada la intervención se redactará la pertinente memoria. Los resultados reflejados en la misma serán evaluados por el organismo antedicho, el cual decidirá si sobre el yacimiento pueden llevarse a cabo obras distintas a las vinculadas a la investigación, documentación o puesta en valor.

**ART. 242. Protección inicial**

**242.1. Hallazgos aislados**

Son aquellas zonas donde se han localizado elementos materiales de forma dispersa, sin conexión aparente y ausencia de otros restos que indiquen la existencia de un yacimiento arqueológico.

Enclaves existentes en el TM de Aranda de Duero:

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
25	VALBUENA (HA)	09-018-0001-01		PROTEC. INICIAL
53	LAS ALAGUNAS (HA)	09-018-0002-27		PROTEC. INICIAL
54	LA CALABAZA (HA)	09-018-0002-28		PROTEC. INICIAL
55	CAMPILLO III (HA)	09-018-0002-31		PROTEC. INICIAL
56	CAMPILLO V(HA)	09-018-0002-33		PROTEC. INICIAL
57	CERRO MIRÓN (HA)	09-018-0002-34		PROTEC. INICIAL
58	LA COLONIA V (HA)	09-018-0002-35		PROTEC. INICIAL
59	CUESTA BELLOSO III (HA)	09-018-0002-36		PROTEC. INICIAL
61	MATAGALINDA I (HA)	09-018-0002-40		PROTEC. INICIAL
62	MATAGALINDA II (HA)	09-018-0002-41		PROTEC. INICIAL
63	MEZQUILITA III (HA)	09-018-0002-42		PROTEC. INICIAL
64	LOS OLMILLOS (HA)	09-018-0002-43		PROTEC. INICIAL
66	LA RASTRILLA I (HA)	09-018-0002-45		PROTEC. INICIAL

Nº	NOMBRE	Nº INVENTARIO	INCIDENCIA	PROTECCIÓN
67	LA RASTRILLA III (HA)	09-018-0002-46		PROTEC. INICIAL
68	LA RASTRILLA IV (HA)	09-018-0002-47		PROTEC. INICIAL
69	LA RASTRILLA V (HA)	09-018-0002-48		PROTEC. INICIAL
70	LA RASTRILLA VI (HA)	09-018-0002-49		PROTEC. INICIAL
71	SAN BARTOLOMÉ I (HA)	09-018-0002-50		PROTEC. INICIAL
72	VALCARRIL (HA)	09-018-0002-51		PROTEC. INICIAL
73	CAMPILLO VI (HA)	09-018-0002-52		PROTEC. INICIAL

#### **242.1.1. Clasificación del suelo**

El suelo en el que se han localizado dichos hallazgos seguirá teniendo la categoría que tenía antes de producirse el mismo.

#### **242.1.2. Usos del suelo**

Los usos permitidos por la legislación vigente para dicha clasificación

#### **242.1.3. Actuaciones**

No obstante ante la posibilidad de existir un yacimiento arqueológico no identificado hasta el momento, antes de la realización de las obras proyectadas deberá realizarse el decapado del área donde se localizaron los hallazgos, siendo la extensión mínima de 100 m. de largo x 10 de ancho, si los resultados fueran positivos se realizaran actuaciones de mayor calado, sondeos o excavación en área abierta, lo cual será evaluado por el organismo competente en materia de cultura; si los resultados fueran negativos se procederá a realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra; por lo cual el procedimiento a seguir será el mismo que en los supuestos anteriores. El informe de los resultados se remitirá al organismo competente en materia de cultura, el cual determinará la necesidad o no de establecer otro tipo de medidas correctoras. En caso de que los restos sean susceptibles de constituirse en yacimiento arqueológico deberá contemplarse el cambio de clasificación del suelo a SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

#### **242.2. Hallazgos casuales**

1. En el caso de aparición fortuita de restos arqueológicos dentro del término municipal, se aplicará lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, Art. 60 del Capítulo III sobre hallazgos casuales y Art. 82 y siguientes donde se disponen las infracciones administrativas recurrentes a tal efecto; así como lo establecido en el Capítulo V: *Régimen de los hallazgos casuales* del Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León, Decreto 37/2007, de 19 de abril, Art. 124, 125, 126 y 127.
2. El descubrimiento deberá ser comunicado inmediatamente, por el hallador, a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido para su comprobación y protección. Si su localización se originara durante la realización de cualquier tipo de obra, existe la obligación de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo, si ese fuera el caso, hasta la resolución de la administración competente.

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

**NORMATIVA FICHAS**

APROBACIÓN INICIAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARANDA DE DUERO  
DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS**

<b>ZONAS DE ORDENANZA .....</b>	<b>1</b>
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....</b>	<b>77</b>
• SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO .....	79
• SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA .....	89
• SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	145
<b>SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>151</b>
• SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA .....	153
• SECTORES REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	163
<b>SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>181</b>

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

**ZONAS DE ORDENANZA**

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Unifamiliar con jardín	R-CH.1
-------------------	--	--------



 R-CH.1 UNIFAMILIAR CON JARDÍN

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>CASCO HISTÓRICO Unifamiliar con jardín</b>	<b>R-CH.1</b>
--------------------------	---	---------------

<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación en manzana cerrada entre medianeras, con patio de parcela que forma parte de la fachada.
<b>APLICACIÓN</b>	Esta ordenanza se completa con las Fichas específicas de las manzanas que conforman el casco histórico.

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso específico</b>					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
		Colectiva			
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turístico	X		
		Albergue turístico	X		
	Oficinas (a)			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>(a) Despachos domésticos</b>					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

#### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

<b>Parcela mínima</b>	La parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del Plan General.	
<b>Frente mínimo parcela</b>	El existente	
<b>Retranqueos:</b>	<b>Fachada</b>	La edificación principal deberá formar parte de la fachada en un frente mínimo de 6 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
	<b>Linderos</b>	Permitidos
<b>Edificabilidad máxima</b>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Cuando la edificación actual supere este índice se permitirá el mantenimiento de lo existente.	
<b>Ocupación máxima de parcela</b>	50%. Cuando la ocupación existente supere este porcentaje, la sustitución de la edificación permitirá el mantenimiento de lo existente.	
<b>Altura máxima</b>	Señalada en planos y en la FICHA específica de la parcela del Tomo II-2 DN-UN, que forma parte de esta Ordenanza.	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se mantendrá el parcelario existente.</li> <li>▪ Las condiciones de la edificación son de aplicación a cada parcela de forma individualizada, de acuerdo con lo establecido en planos y en la FICHA correspondiente.</li> </ul>		

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Unifamiliar con jardín	R-CH.1
-------------------	--	--------

**CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados**

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se presentarán alzados compuestos con los edificios colindantes que lo garanticen.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 50º. Estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes; se permiten baburriles con las condiciones establecidas en el artículo 124 de la Normativa Urbanística.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta. Se permite también la iluminación a través de baburriles.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
- No se permitirán marquesinas, y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R -CH.2
-------------------	---	---------



<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional</b>	<b>R-CH.2</b>
--------------------------	--	---------------

<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación en manzana cerrada entre medianeras con patio de parcela.
<b>APLICACIÓN</b>	Esta ordenanza se completa con las Fichas específicas de las manzanas que conforman el casco histórico.

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial	Vivienda	Unifamiliar y Colectiva				
		Colectiva				
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario*	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X			
		Alojamiento turístico	X			
		Albergue turístico	X			
	Establecimiento Restauración		X	X		
	Comercial	Comercio tradicional			X	
		Autoservicio			X	
	Oficinas				X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I			X	
Otros servicios terciarios				X		
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª			X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Religioso		X	X		
	Deportivo		X	X		
	Administrativo		X	X		
	Seguridad		X	X		
Servicios Urbanos				X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R –CH.2
-------------------	---	---------

#### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima	100 m <sup>2</sup> (para nuevas segregaciones)	
Frente mínimo parcela	6 m	
Retranqueos	Fachada	No se permiten
	Linderos	No se permiten
Edificabilidad	Se fija por ocupación y altura.	
Ocupación en planta	80% en planta piso. 100% en planta baja En parcelas de superficie inferior a 60 m <sup>2</sup> se permite una ocupación del 100%	
Fondo máximo	No se fija	
Altura máxima	Señalada en planos y en la Ficha específica de la parcela del Tomo II-2 DN-UN, que forma parte de esta Ordenanza.	
Sótano	Permitido	
Bajo cubierta	Permitido	
Ático	Prohibido	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se mantendrá el parcelario existente.</li> <li>▪ Las condiciones de la edificación son de aplicación a cada parcela de forma individualizada, de acuerdo con lo establecido en planos y en la FICHA correspondiente.</li> </ul>		

#### CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única. Se mantendrán las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela, con escaleras y acceso individualizado.
- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 9 m.
  - Que la superficie de alguna de las parcelas a sea inferior a 50 m<sup>2</sup>

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se presentarán alzados compuestos con los edificios colindantes que lo garanticen.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Residencial tradicional	R-CH.2
-------------------	---	--------

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 50°. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes; se permiten baburiles con las condiciones establecidas en el artículo 124 de la Normativa Urbanística.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta. Se permite también la iluminación a través de baburiles.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
- Se prohíbe dejar cierres provisionales en locales de planta baja. Será obligatorio mantener un diseño estético de carácter unitario para todo el conjunto de las fachadas, incluida esta planta. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación
- En el volumen delimitado por los soportales, se permiten salidas de ventilación de locales, pero se prohíben salida de humos, gases o extractores de cocina. Los rótulos publicitarios u otras instalaciones deben ubicarse exclusivamente en el paramento del propio local.
- No se permitirán marquesinas, y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.
- Se prohíben expresamente las terrazas en fachada.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Colectiva no tradicional	R-CH.3
-------------------	--	--------



 R-CH.3 COLECTIVA NO TRADICIONAL

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>CASCO HISTÓRICO Colectiva no tradicional</b>	<b>R-CH.3</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación en manzana cerrada entre medianeras con patio de parcela.	
<b>APLICACIÓN</b>	Esta ordenanza se completa con las Fichas específicas de las manzanas que conforman el casco histórico.	

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial	Vivienda	Colectiva				
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X			
		Alojamiento turístico	X			
		Albergue turístico	X			
	Establecimiento Restauración		X	X		
	Comercial	Comercio tradicional			X	
		Autoservicio			X	
	Oficinas				X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I			X	
Otros servicios terciarios				X		
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª			X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Religioso		X	X		
	Deportivo		X	X		
	Administrativo		X	X		
	Seguridad		X	X		
Servicios Urbanos				X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO HISTÓRICO Colectiva no tradicional	R-CH.3
-------------------	--	--------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	10 m	
Retranqueos	Fachada	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad	Se fija por fondo y altura. La edificación principal se alineará a fachada.	
Ocupación en planta	La señalada por el fondo máximo edificable en planta de piso; 100% en planta baja	
Fondo máximo	15 m en planta piso; 100% en planta baja.	
Altura máxima	Señalada en planos y en la Ficha específica de la parcela que forma parte de esta Ordenanza.	
Sótano	Permitido	
Bajo cubierta	Permitido	
Ático	Prohibido	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se mantendrá el parcelario existente.</li> <li>▪ Las condiciones de la edificación son de aplicación a cada parcela de forma individualizada, de acuerdo con lo establecido en planos y en la FICHA correspondiente.</li> </ul>		

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN y CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se aplicarán las condiciones establecidas para la Ordenanza R-CH.2 Residencial tradicional, excepto la construcción de baburiles que se prohíben.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4
-------------------	--------------------------	-----



ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4
-------------------	--------------------------	-----

TIPOLOGÍA	Manzana cerrada, edificación entre medianeras con o sin patio.
-----------	--

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso específico</b>					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar y Colectiva			
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turístico	X		
		Albergue turístico	X		
		Establecimientos Restauración		X	
		Comercial	Comercio tradicional		X
		Oficinas		X	X
		Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª (a)	X	X	
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª			
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X	
	Cultural		X	X	
	Sanitario		X	X	
	Social y Asistencial		X	X	
	Religioso		X	X	
	Deportivo		X	X	
	Administrativo		X	X	
	Seguridad		X	X	
	Servicios urbanos			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					
<b>(a)</b> Se permite el desarrollo de <i>Industria urbana compatible con el uso residencial</i> , cuando la actividad se desarrolla en un edificio independiente del destinado a la actividad residencial, dentro de una misma parcela.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4
-------------------	--------------------------	-----

#### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela mínima	70 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	5 m	
Retranqueos	Fachada	Prohibido
	Linderos	Se permiten con un mínimo de 3 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
Edificabilidad	Se fija por fondo y altura	
Ocupación de parcela	La edificación principal se alineará a fachada con un fondo de 12 m. Se permite un 30% de la totalidad de la parcela para edificaciones auxiliares exteriores al fondo de 12 m.	
Fondo máximo edificación	12 m en planta baja y planta piso en uso residencial.	
Altura máxima	3 plantas.	
Sótano	Permitido	
Bajo cubierta	Permitido	
Ático	Prohibido	

#### CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

Se permite la **agregación de parcelas** en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única: Se deberán mantener las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela, con escaleras y acceso individualizado.
- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m.
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m.
  - Que la superficie de parcela sea inferior a 60 m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Se prohíbe dejar cierres provisionales en locales de planta baja.
- No se permitirán marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA TENERÍAS	R-4
-------------------	--------------------------	-----

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

- La cubierta de los edificios será inclinada y tendrá una pendiente igual o inferior a 50°. Estará formada por planos continuos sin quiebras en sus vertientes; se permiten baburiles con las condiciones establecidas en el artículo 124 de la Normativa Urbanística.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará preferentemente por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta. Se permite también la iluminación a través de baburiles.
- Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
- En caso de patios abiertos a fachada, que se desarrollen en planta baja, la alineación deberá materializarse mediante un elemento de fábrica de adecuado valor estético.
- Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados y terrazas.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-5
-------------------	-----------------	-----



R-5 MANZANA CERRADA    R-5.a manzana compacta    R-5.b con patio de manzana

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	R-5
-------------------	-----------------	-----

TIPOLOGÍA	Manzana cerrada, edificación entre medianeras con o sin patio.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación según se señala en los planos. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 5.a:</b> manzana cerrada compacta</li> <li>▪ <b>Grado 5.b:</b> manzana cerrada con patio de manzana</li> </ul>

**USOS EN TODOS LOS Grados**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial	Vivienda	Colectiva				
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X	X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X		
	Establecimientos Restauración			X		
	Comercial	Comercio tradicional			X	
		Autoservicio			X	
		Supermercado			X	
	Oficinas			X	X	
	Terciario recreativo		Con aforo Tipo I Y Tipo II		X	X
Otros servicios terciarios				X		
Industrial	Clases B. Industria compatible		Categoría 1ª y 2ª		X	
	Clase C. Taller compatible		Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Religioso		X	X		
	Deportivo		X	X		
	Administrativo		X	X		
	Seguridad		X	X		
Servicios urbanos			X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

**CONDICIONES para todos los Grados**

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>MANZANA CERRADA</b>	<b>R-5</b>
--------------------------	------------------------	------------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-5.a**

<b>Parcela mínima</b>	90 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo parcela</b>	6 m	
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	Prohibido
	<b>Linderos</b>	Prohibido
<b>Edificabilidad</b>	El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.	
<b>Ocupación de parcela</b>	En planta baja 100% cuando así se señale en planos. En planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos. Bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.	
<b>Fondo máximo edificación</b>	Señalado en planos	
<b>Altura máxima</b>	Señalada en planos	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-5.b**

<b>Parcela mínima</b>	100 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo parcela</b>	10 m	
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	Prohibido
	<b>Linderos</b>	Prohibido, salvo que así se establezca gráficamente en planos.
<b>Edificabilidad</b>	El resultado de aplicar el fondo y alturas fijados en plano.	
<b>Ocupación en planta</b>	En planta baja y planta piso el 100% entre alineaciones exterior e interior fijadas en planos.	
<b>Fondo máximo edificación</b>	Señalado en planos	
<b>Altura máxima</b>	Señalado en planos	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	

**ESPACIOS LIBRES DE MANZANA en el Grado 5.b**

<p>El proyecto de edificación deberá contener de forma precisa determinaciones respecto al tratamiento y acabado del espacio libre de manzana, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.</li> <li>▪ No se permite el aparcamiento de vehículos.</li> <li>▪ Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.</li> <li>▪ Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.</li> <li>▪ Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.</li> </ul>
--

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6
-------------------	----------------	-----



R6 BLOQUE ABIERTO     R-6.a B.A. sin patio     R-6.b B.A. con patio     R-6.c B.A. con espacio libre privado

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>BLOQUE ABIERTO</b>	<b>R-6</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación exenta en bloque abierto lineal o torre	
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 6.a:</b> La edificación ocupa el 100% de la parcela.</li> <li>▪ <b>Grado 6.b:</b> Bloque abierto con patios.</li> <li>▪ <b>Grado 6.c:</b> Bloque abierto con espacios libres privados.</li> </ul>	

**USOS EN TODOS LOS Grados**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial	Vivienda	Colectiva				
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X	X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X	X		
	Establecimientos Restauración			X		
	Comercial	Comercio tradicional			X	
		Autoservicio			X	
		Supermercado (a)		X	X	
	Oficinas			X	X	
	Terciario recreativo		Con aforo Tipo I Y Tipo II		X	X
Otros servicios terciarios				X		
Industrial	Clases B. Industria compatible			X		
	Clase C. Taller compatible		Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Religioso		X	X		
	Deportivo		X	X		
	Administrativo		X	X		
	Seguridad		X	X		
Servicios urbanos				X		

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

(a) Si el uso comercial se desarrolla en edificio exclusivo se regirá por las condiciones de parcelación y volumen establecidas al efecto en la ordenanza T-17.a.

**Usos prohibidos**

El resto de los no mencionados.

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

**CONDICIONES para todos los Grados**

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6
-------------------	----------------	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-6.a**

Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	10 m	
Retranqueos	Fachada	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad	m <sup>2</sup> edificables fijados en el plano, cuando no se determine gráficamente será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.	
Ocupación de parcela	100% de parcela	
Altura máxima	Fijada en planos	
Bajo cubierta	Permitido	
Ático	Prohibido	
Sótano	Permitido	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-6.b**

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	15 m	
Retranqueos	Fachada	Prohibido
	Linderos	Prohibido
Edificabilidad	m <sup>2</sup> edificables fijados en el plano, cuando no se determine gráficamente será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.	
Ocupación de parcela	100% de parcela	
Altura máxima	Fijada en planos	
Bajo cubierta *	Permitido, excepto en los barrios <i>El Polígono</i> y <i>La Estación</i> .	
Ático *	Prohibido, salvo en los barrios <i>El Polígono</i> y <i>La Estación</i> .	
Sótano	Permitido	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-6.c**

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	15 m	
Retranqueos	Fachada	No se establece retranqueo obligatorio, pudiendo alinearse a fachada
	Linderos	Será como mínimo igual a la mitad de la altura del bloque, con un mínimo de 3 m.
Edificabilidad	m <sup>2</sup> edificables fijados en el plano, cuando no se determine gráficamente será el resultado de aplicar las alturas fijadas en plano.	
Ocupación de parcela	Sobre rasante según retranqueos; o desarrollarse dentro del área de movimiento que se fije gráficamente Bajo rasante, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.	
Fondo máximo	No se limitan respetando el área de movimiento.	
Altura máxima	Fijada en planos	
Bajo cubierta *	Permitido, excepto en los barrios <i>El Polígono</i> y <i>La Estación</i> .	
Ático *	Prohibido, salvo en los barrios <i>El Polígono</i> y <i>La Estación</i> .	
Sótano	Permitido El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos	

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE ABIERTO	R-6
-------------------	----------------	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN** (continuación)

**GRADO R-6.c**

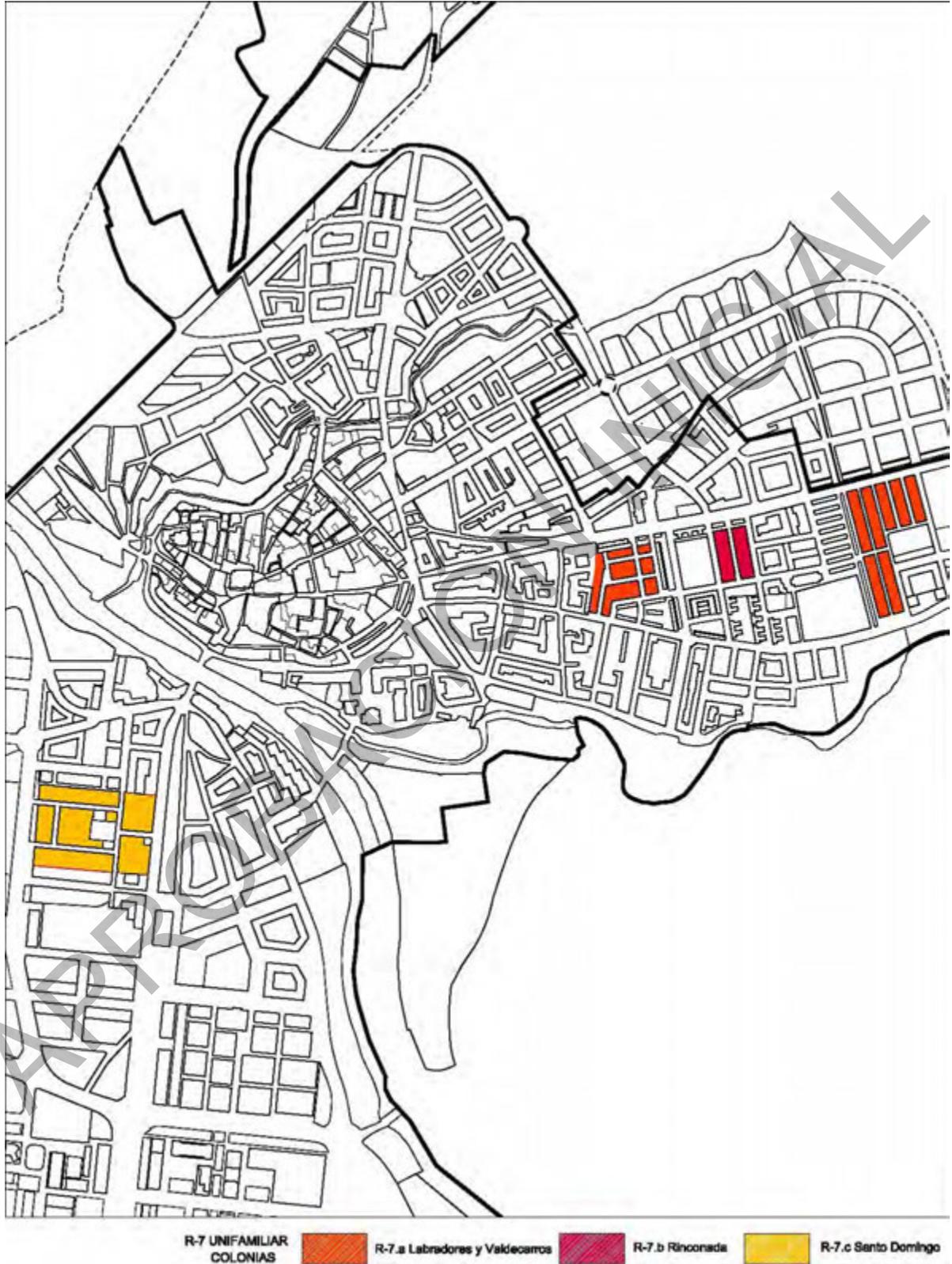
<b>Otras condiciones *</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipología de bloque de configuración lineal con longitud máxima de 70 m.</li> <li>▪ La separación de bloques dentro de una parcela será como mínimo la altura del bloque más alto.</li> </ul>
<p>* Se consideran ajustados a ordenanza los bloques lineales ya existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.</p>	

**ESPACIOS LIBRES PRIVADOS para el Grado 6.c**

El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización, con las siguientes condiciones:

- Solo se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y la construcción de piscinas.
- No se permite el aparcamiento de vehículos.
- Al menos el 40% de su superficie deberá ajardinarse.
- Deberá garantizarse el acceso a vehículos de extinción de incendios.
- Se podrá ocupar con jardines privados vinculados a las viviendas de planta baja el 20% de la superficie no ocupada por la edificación.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7
-------------------	---	-----



ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7
-------------------	---	-----

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada o pareada
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 7.a:</b> Colonia Santa Catalina</li> <li>▪ <b>Grado 7.b:</b> Colonia Labradores y Valdecarros</li> <li>▪ <b>Grado 7.c:</b> Santo Domingo</li> </ul>

**USOS EN TODOS LOS Grados**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso específico</b>					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turismo rural	X		
	Comercial <b>(a)</b>	Comercio tradicional		X	
	Oficinas <b>(b)</b>			X	
	Otros servicios terciarios <b>(a)</b>			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª <b>(a)</b>		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Social y Asistencial		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo. <b>(a)</b> Del mismo propietario de la vivienda <b>(b)</b> Despachos domésticos					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

**CONDICIONES para todos los Grados**

- Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.
- No se permite la construcción de Áticos en ningún grado.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLONIAS TRADICIONALES	R-7
-------------------	---	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-7.a. Labradores y Valdecarros**

Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo parcela	12 m
Retranqueos	No hay retranqueos. Se ceñirá totalmente a la alineación establecida ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento. Se permite el mantenimiento de las entradas retranqueadas. abrir patios a fachada
Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación en planta	80% para edificaciones de 1 planta 60% para edificaciones de 2 plantas
Altura máxima	2 plantas *
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido
<p>* Se permiten dos plantas condicionado a la disminución de la ocupación en planta, con el objeto de esponjar la edificación que ha ido macizando las manzanas originales.</p> <p>En este caso se deberá presentar un estudio volumétrico de la ordenación, que comprenderá su inserción en el tejido de la colonia, comprendiendo al menos las dos parcelas colindantes.</p>	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-7.b. La Rinconada**

Parcela mínima	130 m <sup>2</sup>
Frente mínimo parcela	8 m
Retranqueos	No hay retranqueos
Edificabilidad	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación en planta	75%
Altura máxima	2 plantas
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Permitido

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-7.c. Santo Domingo**

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	10 m	
Retranqueos	Fachada	Hasta 1 m a fachada, excepto en Avda. Castilla, donde se debe materializar la alineación oficial.
	Linderos	3 m a lindero lateral y posterior, salvo en el lado adosado.
Edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> más 20 m <sup>2</sup> garaje	
Ocupación en planta	50%	
Altura máxima	2 plantas	
Bajo cubierta	Permitido	
Sótano	Permitido	
<p><b>Cerramiento de parcela:</b> Tendrán una altura máxima de 2 m, tendrán una parte baja maciza de fábrica con una altura máxima de 1 m, la parte superior deberá ser de elementos diáfanos como verjas, celosías o elementos vegetales.</p>		

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8
-------------------	----------------------	-----



R-8 UNIFAMILIAR



R-8.a adosadas



R-8.b pareadas



R-8.c aisladas

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8
-------------------	----------------------	-----

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación según se señala en los planos. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 8.a:</b> Adosada</li> <li>▪ <b>Grado 8.b:</b> Pareada</li> <li>▪ <b>Grado 8.c:</b> Aislada</li> </ul>

**USOS en todos los GRADOS**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso específico</b>					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
	Establecimiento Restauración(c)		X		
	Comercial (a)	Comercio tradicional		X	
	Oficinas (b)			X	
	Terciario recreativo (c)	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios (a)			X	
Industrial	Clase C. Taller compatible (a)	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario (c)		X		
	Social y Asistencial		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
(a) Del mismo propietario de la vivienda					
(b) Despachos domésticos					
(c) Se permite únicamente en el Grado R-8.c. Aislada					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8
-------------------	----------------------	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO 8.a. Vivienda unifamiliar adosada**

<b>Parcela mínima</b>	135 m <sup>2</sup> /vivienda Se permite una parcela de hasta 100 m <sup>2</sup> en las condiciones establecidas en el artículo 53.2 de la Normativa Urbanística para el régimen especial (varias parcelas con elementos comunes).
<b>Frente mínimo</b>	6 m
<b>Retranqueos mínimos</b>	No se establecen
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ; o, en su caso, m <sup>2</sup> edificables establecidos en planos por manzanas completas.
<b>Ocupación</b>	50%
<b>Altura máxima</b>	2 plantas
<b>Sótano</b>	Permitido
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido
<b>Ático</b>	Prohibido
En actuaciones unitarias con más de ocho (8) viviendas en hilera se dispondrá al menos una interrupción.	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO 8.b. Vivienda unifamiliar pareada**

<b>Parcela mínima</b>	250 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo</b>	8 m	
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	3 m
	<b>Linderos</b>	3 m con respecto al lindero no adosado y al posterior
<b>Edificabilidad</b>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Ocupación de parcela</b>	50%	
<b>Altura máxima</b>	2 plantas edificación principal	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	
La construcción deberá adosarse a lindero lateral en solución de vivienda pareada para lo que se requiere acuerdo entre los propietarios colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. La construcción de viviendas en solución de pareadas requiere que se ejecuten dos a dos de forma simultánea.		

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO 8.c. Vivienda unifamiliar aislada**

<b>Parcela mínima</b>	500 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo</b>	15 m	
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	5 m
	<b>Linderos</b>	3 m
<b>Edificabilidad</b>	0,4	
<b>Ocupación</b>	40%	
<b>Altura máxima</b>	2 plantas	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R-8
-------------------	----------------------	-----

**CONDICIONES PARA TODOS LOS GRADOS**

**Condiciones de parcelación y volumen**

- Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes con superficie y dimensiones inferiores a la mínima establecida en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.
- El sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio.

**Condiciones de los espacios libres de parcela**

- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- Al menos el 50% de la superficie libre de la edificación deberá ajardinarse.
- Se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen instalaciones de cubrición, la construcción de piscinas y el aparcamiento de vehículos.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA el ámbito PERI CAMPSA**

(A. Definitiva: 30-5-2002; BOCYL 25-07-2002)

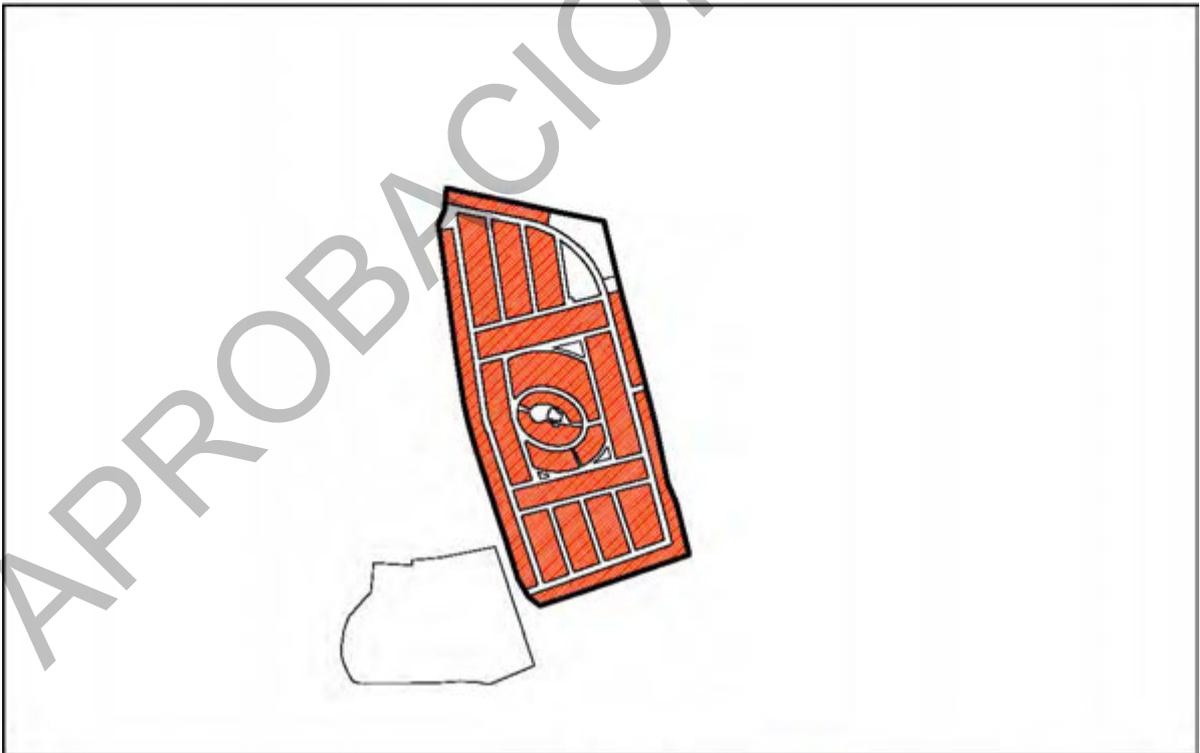
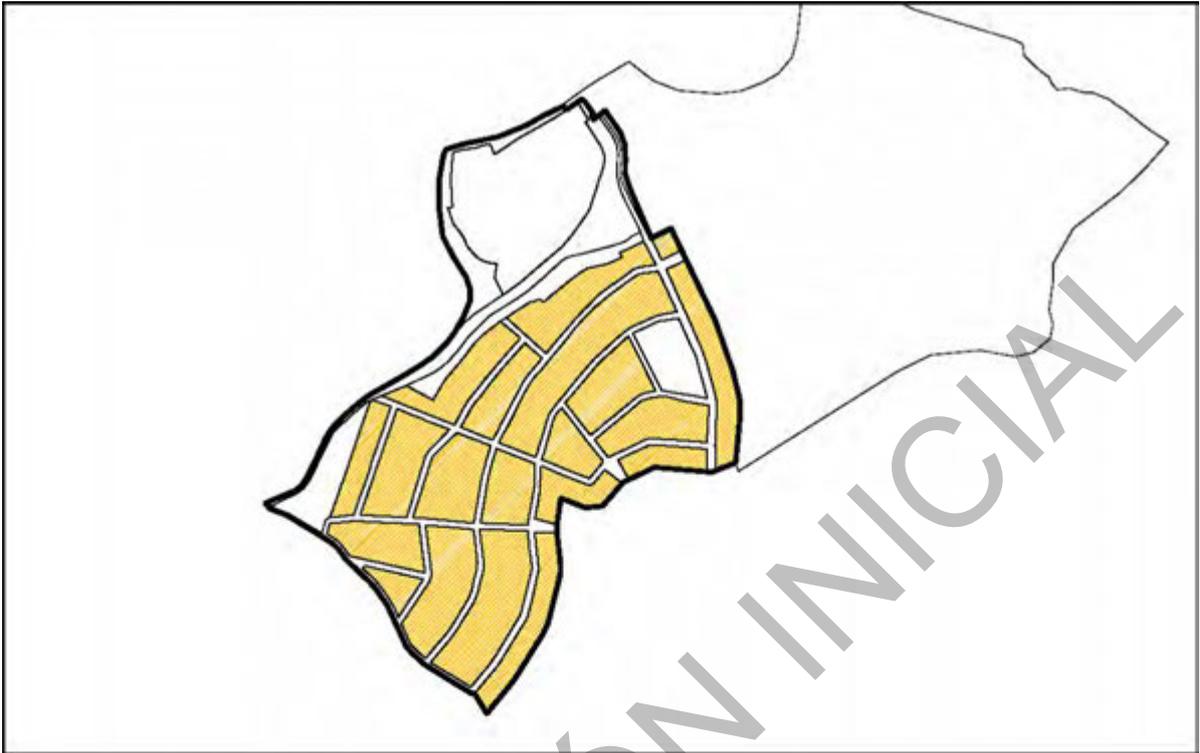
**Condiciones de tipología**

- Las viviendas unifamiliares podrán ser adosadas, pareadas o aisladas.
- El tamaño de las parcelas se corresponde con la tipología elegida:  
275 m<sup>2</sup>: viv. adosadas; 220 m<sup>2</sup>: viv. pareada; 200 m<sup>2</sup>: viv. aislada.  
La superficie mínima privativa por parcela será de 200 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de la edificación**

- Edificabilidad: 0,548 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela privatizable, aplicado a una superficie total de 4.742,24 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 2.600 m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 40%: viv. adosadas; 35% viv. pareada; 30% viv. aislada.
- Número máximo de viviendas: 18
- Altura máxima: 2 plantas + bajo cubierta
- Retranqueos: 3 m a linderos y 2 m a fachada.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9
-------------------	--	-----



R-9 UNIFAMILIAR URBANIZACIONES

	R-9.a La Cabeza		R-9.b Costaján
--	-----------------	---	----------------

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9
-------------------	--	-----

TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación coincidentes con las urbanizaciones existentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 9.a:</b> La Calabaza</li> <li>▪ <b>Grado 9.b:</b> Costaján</li> </ul>

**USOS para todos los GRADOS**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso específico</b>					
Residencial	Vivienda	Unifamiliar			
<b>Usos compatibles</b>					
Residencial	Residencia comunitaria		X		
Garaje-aparcamiento	Privado			X	
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X		
		Alojamiento turismo rural	X		
	Establecimiento Restauración		X		
	Comercial <b>(a)</b>	Comercio tradicional		X	
	Oficinas <b>(b)</b>			X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	
	Otros servicios terciarios <b>(a)</b>				X
Industrial	Clase C. Taller compatible <b>(a)</b>	Categoría 1ª		X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y Asistencial		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad			X	
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>(a)</b> Del mismo propietario de la vivienda					
<b>(b)</b> Despachos domésticos					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9
-------------------	--	-----

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-9.a. La Calabaza**

Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo parcela	15 m	
Retranqueos	Fachada	8 m En parcelas en esquina será de 8 m a fachada menor y 5 m a fachada mayor. Si las fachadas son iguales será 8 m en ambas.
	Linderos	4 m
Edificabilidad	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación en planta	20%	
Altura máxima	2 plantas	
Bajo cubierta	Permitido	
Ático	Prohibido	
Sótano	Permitido	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-9.b. Costaján**

	Edificación aislada	Edificación adosada *
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15 m	6 m
Retranqueos	Fachada	5 m
	Linderos	3 m
Ocupación	40%, incluidos porches	60%
Edificabilidad	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas	2 plantas
Sótano	Permitido	Permitido
Bajo cubierta	Permitido	Permitido
Ático	Prohibido	Prohibido

\* La manzana de edificación adosada tiene asignado un número máximo de 30 viviendas (4.550 m<sup>2</sup> edificables).

**CONDICIONES para todos los grados**

- La edificación se configura como una sola vivienda ubicada en parcela única, teniendo su acceso directo y exclusivo, desde vía pública.
- El proyecto de edificación deberá contener determinaciones respecto al tratamiento y acabados de los espacios libres de parcelas, debiéndose definir de forma precisa las condiciones de urbanización.
- **Arbolado existente:** Se deberá mantener el arbolado existente dentro de las parcelas, debiendo presentar en el proyecto de edificación correspondiente la situación previa y estado del arbolado. Se prohíbe la tala indiscriminada de árboles en el interior de las parcelas.
- **Cerramientos de parcela**
  - Serán opacos los linderos entre parcelas y los que delimiten zonas de servicio o tendedero, su altura máxima será de 2,00 m. Estarán realizados en piedra o fábrica vista con tratamiento de fachada en ambos lados.
  - En los frentes a calles serán de materiales no opacos, con telas metálicas y especies vegetales, con un zócalo macizo no superior a 1,00 m, su altura máxima será de 2,00 m.

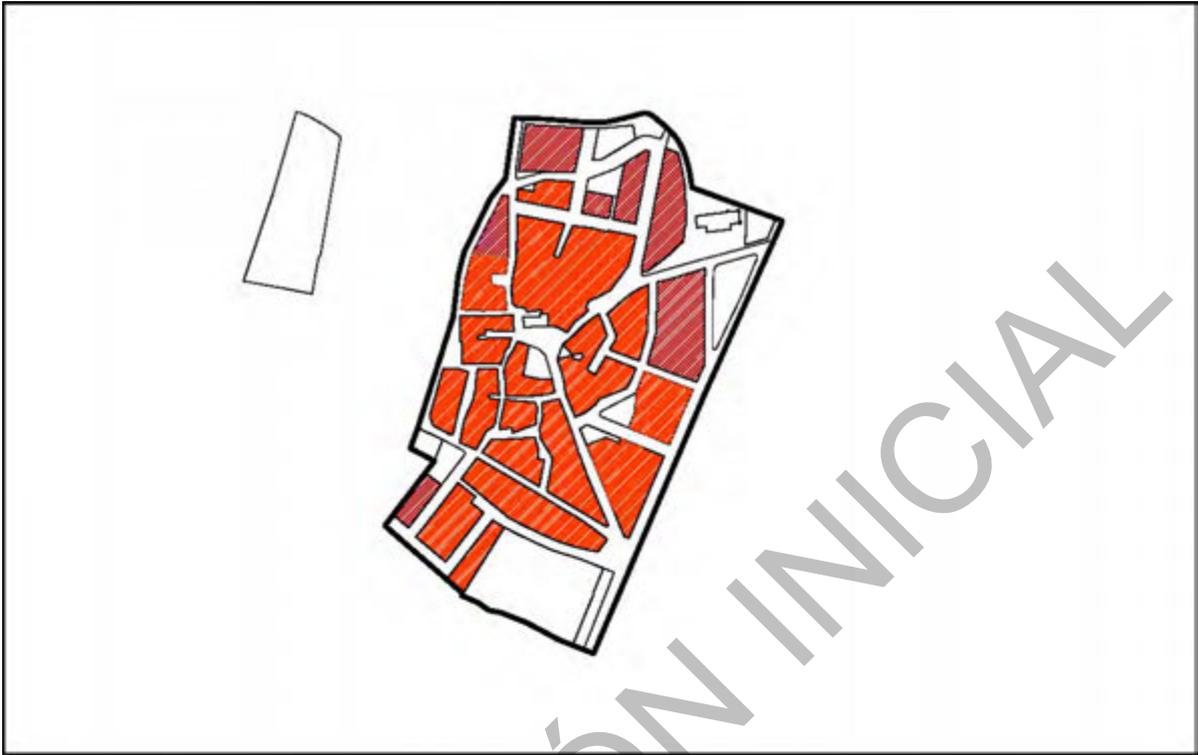
ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR en urbanizaciones	R-9
-------------------	--	-----

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

- La cubierta será inclinada, con una pendiente uniforme máxima del 50%, contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero, hasta una altura máxima de 4,50 m en la cumbre. El material de cubrición será obligatoriamente teja curva, plana o curva de color rojo, preferentemente envejecida.
- Se permiten troneras, baburiles, y claraboyas con una anchura máxima interior de 1,00 m, y una separación mínima entre ellos de 2,00 m, permitiéndose que salgan del sólido capaz.
- Los cuerpos volados no podrán ocupar los espacios de retranqueo obligatorio.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	R-10
-------------------	-----------------	------



R-10 NÚCLEOS



R-10.a casco tradicional Sinovas



R-10.b vivienda unifamiliar Sinovas



R-10.c casco tradicional La Aguilera



R-10.d casco La Aguilera



R-10.e vivienda unifamiliar La Aguilera

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	R-10
-------------------	-----------------	------

<b>TIPOLOGÍA</b>	<p>Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras.</p> <p>Se establecen cinco grados de aplicación:</p> <p><b>Núcleo de Sinovas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 10.a:</b> casco tradicional Sinovas</li> <li>▪ <b>Grado 10.b:</b> vivienda unifamiliar</li> </ul> <p><b>Núcleo La Aguilera</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 10.c:</b> casco tradicional La Aguilera</li> <li>▪ <b>Grado 10.c:</b> casco</li> <li>▪ <b>Grado 10.e:</b> vivienda unifamiliar</li> </ul>
------------------	--

**USOS para todos los GRADOS**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Uso específico</b>						
Residencial	Vivienda	Unifamiliar y colectiva				
<b>Usos compatibles</b>						
Residencial	Residencia comunitaria		X			
Garaje-aparcamiento	Privado			X		
Terciario	Hospedaje	Alojamiento hotelero	X			
		Alojamiento turismo rural	X			
	Establecimiento Restauración		X	X		
	Comercial	Comercio tradicional			X	
		Autoservicio			X	
	Oficinas (b)				X	
	Terciario recreativo	Con aforo Tipo I		X	X	
Otros servicios terciarios (a)				X		
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª		X		
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª		X		
Equipamiento	Educativo/ Docente		X	X		
	Cultural		X	X		
	Sanitario		X	X		
	Social y Asistencial		X	X		
	Deportivo		X			
	Administrativo		X	X		
	Seguridad		X	X		
	Servicios urbanos		X	X		
<p>Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.</p> <p><b>(a)</b> Del mismo propietario de la vivienda</p> <p><b>(b)</b> Despachos domésticos</p>						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	R-10
-------------------	-----------------	------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-10.a. Casco tradicional Sinovas**

<b>Tipología específica</b>	Edificación entre medianeras, en parcela que forma parte de una manzana.
<b>Parcela mínima</b>	Parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU. Para nuevas segregaciones: 100 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo a vía pública</b>	6 m para edificación entre medianeras.
<b>Retranqueos mínimos</b>	
<b>Fachada</b>	Se materializará la alineación establecida, ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento. Se permite que la edificación se separe de la alineación cuando el espacio de retranqueo se destine a patio, debiendo materializarse un frente mínimo de fachada de 5m.
<b>Linderos</b>	No se fijan. Se permiten un mínimo de 3m, en tipología tradicional de casa-patio.
<b>Edificabilidad</b>	- 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en parcelas menores de 80 m <sup>2</sup> - 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en parcelas ≥ a 80 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	- 90% en parcelas menores de 80 m <sup>2</sup> - 75 % en parcelas ≥ a 80 m <sup>2</sup>
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación principal se alineará a fachada en un frente mínimo de 6 m.
<b>Altura máxima</b>	2 plantas
<b>Sótano</b>	Permitido
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido
<b>Ático</b>	Prohibido

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-10.b. vivienda unifamiliar. Sinovas**

<b>Tipología</b>	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, que forma parte de una manzana; se localiza en los bordes del casco.	
	<b>Edificación cerrada</b>	<b>Edificación exenta</b>
<b>Parcela mínima</b>	200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	8 m	10 m
<b>Retranqueos mínimos</b>		
<b>Fachada</b>	Se materializará la alineación establecida total o parcialmente. *	3 m
<b>Lindero</b>	Prohibido **	3 m en caso edificación aislada
<b>Edificabilidad</b>	0,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
<b>Ocupación</b>	60%	
<b>Altura máxima</b>	2 plantas	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	
<b>Sótano</b>	Permitido	

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>NÚCLEOS RURALES</b>	<b>R-10</b>
--------------------------	------------------------	-------------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-10.c. Casco tradicional La Aguilera**

<b>Tipología específica</b>	Edificación entre medianeras, en parcela que forma parte de una manzana.	
<b>Parcela mínima</b>	Parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU. Para nuevas segregaciones: 80 m <sup>2</sup> .	
<b>Frente mínimo parcela</b>	6 m	
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada</b>	Prohibido
	<b>Linderos</b>	No se fijan.
<b>Edificabilidad</b>	- 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en parcelas menores de 80 m <sup>2</sup> - 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en parcelas ≥ a 80 m <sup>2</sup>	
<b>Ocupación de parcela</b>	- 90% en parcelas menores de 80 m <sup>2</sup> - 75 % en parcelas ≥ a 80 m <sup>2</sup>	
<b>Altura máxima</b>	Se fija gráficamente	
<b>Sótano</b>	Permitido	
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido	
<b>Ático</b>	Prohibido	

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-10.d. Casco La Aguilera**

<b>Tipología específica</b>	Edificación entre medianeras, en parcela que forma parte de una manzana.
<b>Parcela mínima</b>	Parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del PGOU. Para nuevas segregaciones: 80 m <sup>2</sup> .
<b>Frente mínimo a vía pública</b>	6 m para edificación entre medianeras.
<b>Retranqueos mínimos</b>	Se materializará la alineación establecida, ya sea con la propia edificación o con un muro de cerramiento. Se permite que la edificación se separe de la alineación cuando el espacio de retranqueo se destine a patio, debiendo materializarse un frente mínimo de fachada de 5m.
<b>Fachada</b>	
<b>Linderos</b>	No se fijan. Se permiten un mínimo de 3m, en tipología tradicional de casa-patio.
<b>Edificabilidad</b>	- 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	- 65 %
<b>Posición de la edificación</b>	La edificación principal se alineará a fachada en un frente mínimo de 6 m.
<b>Altura máxima</b>	2 plantas
<b>Sótano</b>	Permitido
<b>Bajo cubierta</b>	Permitido
<b>Ático</b>	Prohibido

ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	R-10
-------------------	-----------------	------

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

**GRADO R-10.e. vivienda unifamiliar. Sinovas**

Tipología	Edificación de vivienda unifamiliar agrupada o aislada, que forma parte de una manzana; se localiza en los bordes del casco.	
	<b>Edificación cerrada</b>	<b>Edificación exenta</b>
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	8 m	10 m
Retranqueos mínimos		
Fachada	Se materializará la alineación establecida total o parcialmente. *	3 m
Lindero	Prohibido **	3 m en caso edificación aislada
Edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
Ocupación	50%	
Altura máxima	2 plantas	
Bajo cubierta	Permitido	
Ático	Prohibido	
Sótano	Permitido	

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN para los grados a y c:** Casco tradicional Sinovas y La Aguilera

Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.

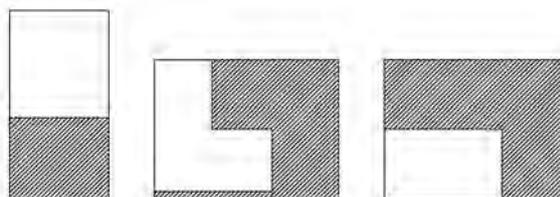
Se permite la **agregación de parcelas** en los siguientes casos:

- Manzanas completas cuando se trate de una promoción única: Se deberán mantener las características urbanísticas particulares de cada una de las parcelas catastrales agrupadas, reflejándose en fachada la composición propia de cada parcela, con escaleras y acceso individualizado.
- Agregación de parcelas aisladas siempre que se cumplan al menos dos de las siguientes condiciones:
  - Que el frente de parcela a la vía pública sea menor de 4 m
  - Que el resultado de la agrupación no origine un nuevo frente de parcela superior a 10 m.
  - Que la superficie de la parcela que se agrega sea inferior a 60 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES de OCUPACIÓN para los Grados 10.a, 10.b, 10.d y 10.e**

La edificación entre medianeras se podrá disponer según dibujo adjunto, pudiendo adoptar un frente continuo entre medianeras o la conformación de casa-patio.

- La edificación principal deberá formar parte de la fachada en un frente mínimo de 6 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
- Las parcelas en esquina o remate de la manzana con tipología de casa-patio deberán retranquearse de los linderos laterales 3 m.



ZONA DE ORDENANZA	NÚCLEOS RURALES	R-10
-------------------	-----------------	------

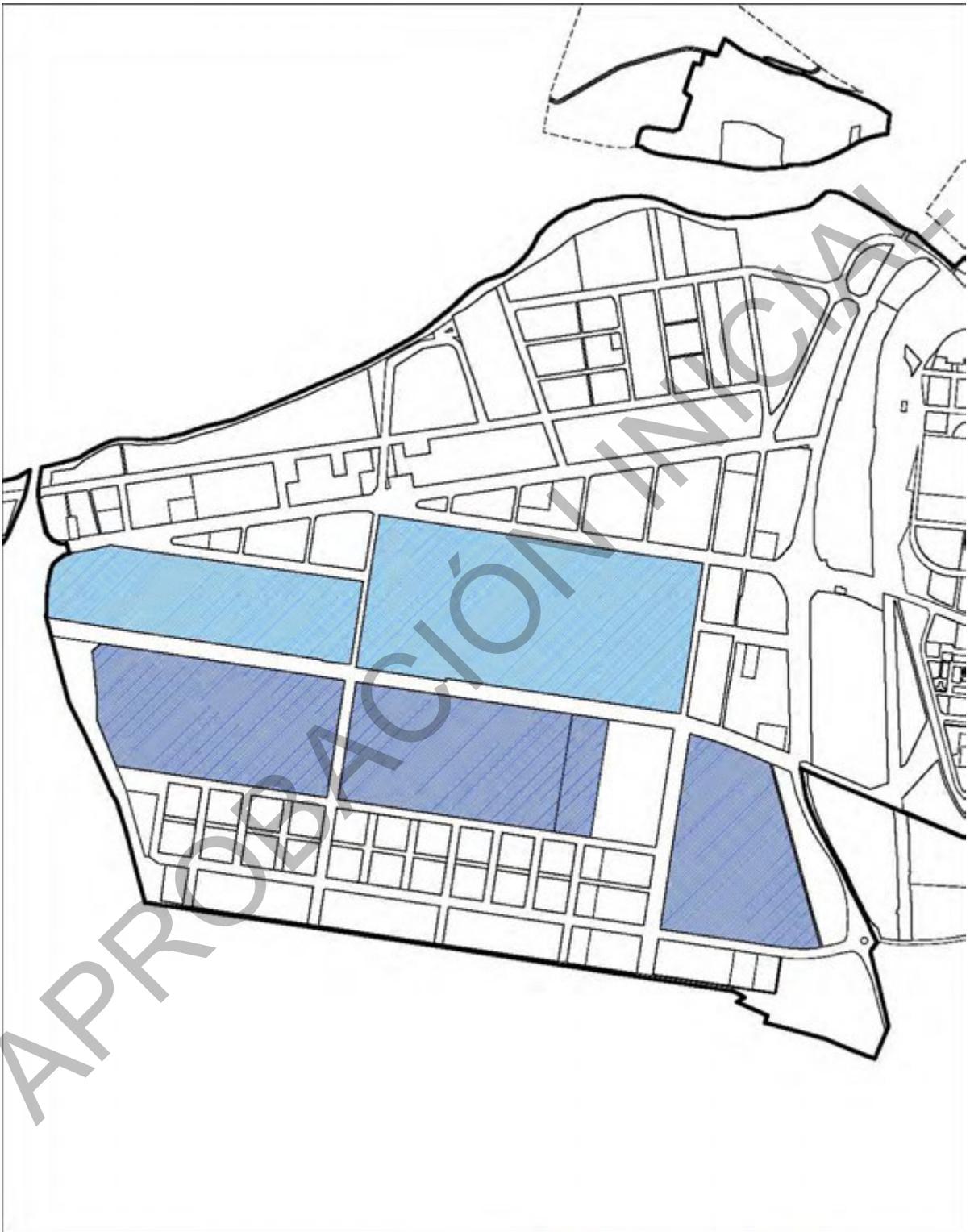
**CONDICIONES GENERALES DE TIPOLOGÍA en los Grados 10.b y 10.e:** Vivienda unifamiliar

- La edificación principal deberá formar parte de la fachada en un frente mínimo de 6 m, dando lugar a la tipología tradicional de casa con patio.
- Las parcelas en esquina o remate de la manzana con tipología de casa-patio deberán retranquearse de los linderos laterales 3 m.
- Se mantendrá la tipología existente en la manzana con frente a la travesía de Pompeyo Zabaco, en la que se permite el mantenimiento de los parámetros volumétricos existentes:  
Ed: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; ocupación: 60%
- En promociones unitarias se podrá desarrollar la tipología de edificación adosada retranqueadas de la alineación oficial con un mínimo de 3 m de retranqueo.
- En caso de convivir diferentes tipologías se cumplirán las siguientes condiciones:
  - Se deberá dar un tratamiento de acabado a los paramentos medianeros vistos.
  - Las edificaciones exentas, total o parcialmente, deberán guardar un retranqueo obligatorio lateral mínimo de 3 m en el lindero no adosado.

**CONDICIONES ESTÉTICAS para todos los grados**

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.
- En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados: piedra, ladrillo de tejar y enfoscados de colores tradicionales. Se prohíbe la imitación de piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica.  
Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Las rejas se ajustarán a los diseños tradicionales de estructura reticular sencilla.
- La cubierta de los edificios deberá ser inclinada, tendrá una pendiente igual o inferior al 50%. Estará formada por planos continuos sin quiebros en sus vertientes. Los materiales de cubierta deberán ser de teja cerámica curva en colores tierra.
- Se permiten las troneras y baburiles con las condiciones establecidas en el artículo 124 de la Normativa Urbanística.
- La iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta se realizará por los testeros y/ o por ventanas inclinadas situadas en el plano de las vertientes de la cubierta.
- En caso de patios abiertos a fachada, que se desarrollen en planta baja, la alineación deberá materializarse mediante un elemento de fábrica de adecuado valor estético.

ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11
-------------------	----------------	------



I-11 GRAN INDUSTRIA    I-11.a Allendadero    I-11.b Prado Marina

ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11
-------------------	----------------	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 11.a:</b> Polígono Allendeduero</li> <li>▪ <b>Grado 11.b:</b> Polígono Prado Marina</li> </ul>

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		X
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado		X		X
Terciario	En todas sus Clases y Categorías		X		X
Equipamiento	En todas sus Clases y Categorías		X		X
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

#### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

	<i>Grado a</i>	<i>Grado b</i>
Parcela mínima	Sin limitación	Sin limitación
Parcela mínima	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	75 m	75 m
Nº de accesos mínimo a parcela	2	2
Retranqueos	Fachada (a)	15 m
	Lindero trasero	15 m
	Lindero laterales	10 m
Edificabilidad	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación (b)	75 %	75 %
Altura máxima naves (c)	La adecuada para el desarrollo de la actividad	La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máx. edificios oficinas	4 plantas	4 plantas
Sótano y Semisótano	Permitido	Permitido

#### CONDICIONES GENERALES

<p><b>Condiciones de retranqueo y volumen</b></p> <p>(a) Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para fachada únicamente en la calle principal.</p> <p>(b) En todos los grados el retranqueo a fachada podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares destinadas al control y seguridad, no sobrepasando los 25 m<sup>2</sup>.</p> <p>(c) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.</p> <p>(d) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.</p>
---

ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11
-------------------	----------------	------

**CONDICIONES GENERALES****Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros**

- 1 vehículo pesado / 2.000 m<sup>2</sup> construidos.

**Arbolado dentro de la parcela**

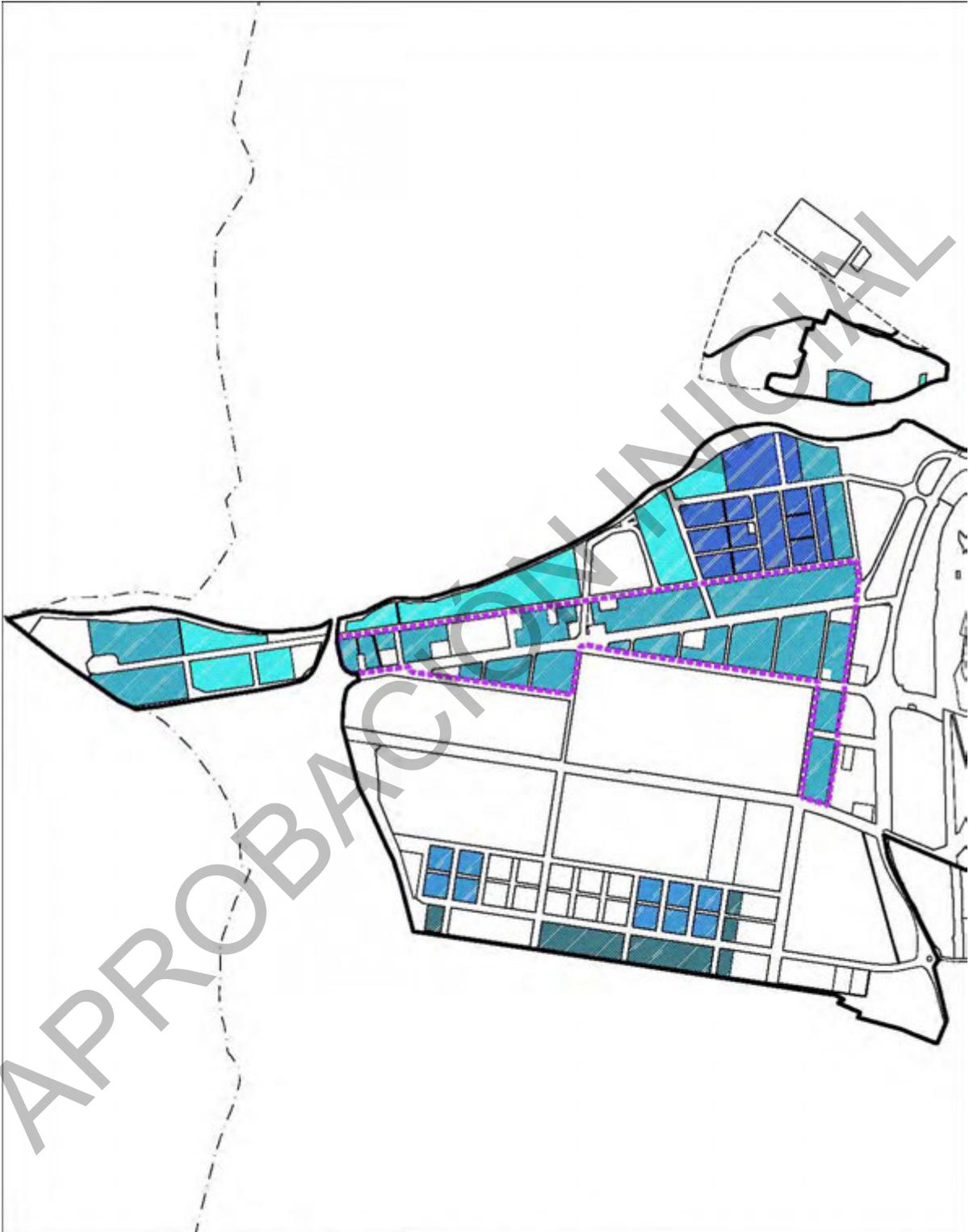
- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de: 1 árbol / 100 m<sup>2</sup> suelo libre.

**Cerramiento de parcela**

- El vallado de la parcela se limitará a un muro de fábrica de 0,75m de altura, siendo el resto, hasta 2,5 m de material diáfano metálico, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cerrarse con puertas practicables de dos metros de altura. No se permiten vallas de malla torsionada o similar.
- Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar dicho límite.
- Podrá prescindirse del muro de fábrica en zonas ajardinadas o con tratamiento paisajístico, siempre que exista una distancia superior a 18 metros de edificaciones o superficies pavimentadas y 25 de plataformas de almacenamiento.
- Cuando exista un frente representativo del establecimiento y nunca en zonas de carga, almacenamiento o aparcamiento de vehículos industriales, podrá prescindirse del vallado en la zona de retranqueo, siempre que éste presente continuidad en todo el resto del perímetro o con la edificación. La zona no vallada se tratará con un nivel de urbanización adecuado y coherente con el espacio público.
- Mediante ordenanza específica podrán regularse los colores de las vallas metálicas por zonas, para facilitar la orientación de los usuarios.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------



I-12 ALMACENAMIENTO,  
DISTRIBUCIÓN E INDUSTRIA

I-12.a aislada



I-12.a1

I-12.a2

I-12.b adosada



I-12.b1

I-12.b2

I-12.c Industria rido



ÁMBITO DE  
RENOVACIÓN URBANA



<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>Almacenamiento, Distribución e Industria</b>	<b>I-12</b>
--------------------------	---	-------------

<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada, adosada, o naves nido.
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Se establecen tres grados de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 12.a:</b> Edificación aislada en parcela única</li> <li>▪ <b>Grado 12.b:</b> Edificación adosada en naves modulares</li> <li>▪ <b>Grado 12.c:</b> Edificación en naves nido</li> </ul>

**USOS PARA TODOS LOS GRADOS DENTRO DEL ÁMBITO DE RENOVACIÓN URBANA**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Usos específicos</b>						
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X			
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X	
<b>Usos compatibles</b>						
Garaje-aparcamiento	Privado				X	
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X	
	Establecimiento Restauración		X		X	
	Comercial	Autoservicio		X		X
		Supermercados		X		X
	Oficinas		X		X	
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III		X		X
	Otros servicios terciarios			X		X
Estaciones de Servicio			X			
Equipamiento	Educativo/ Docente		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Religioso		X			
	Deportivo		X			
	Administrativo		X			
	Seguridad		X			
Servicios urbanos			X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------

**USOS PARA TODOS LOS GRADOS FUERA DEL ÁMBITO DE RENOVACIÓN URBANA**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
<b>Usos compatibles</b>					
Terciario	Oficinas		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Garaje-aparcamiento	Privado		X		X
Equipamiento	Servicios Urbanos		X		
	Administrativo		X		X
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN para todos los grados**

		Grado 12.a	Grado 12.b	Grado 12.c
Parcela máxima		10.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	Agrupación 30.000 m <sup>2</sup> Módulo 1.000 m <sup>2</sup>
Parcela mínima		2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	Agrupación 4.000 m <sup>2</sup> Módulo 250 m <sup>2</sup>
Frente mínimo		35 m	20 m	10 m
Relación frente/fondo o diámetro inscribible.		1/4	1/3	1/2 en módulo
Nº de accesos mínimo a parcela		1	1	2 accesos en agrupaciones ≥6.000 m <sup>2</sup>
Retranqueos	Fachada (a)	10 m	10 m	5,50 m
	Lindero trasero	5 m	5 m	5 m
	Lindero lateral (b)	5 m	0 m (b)	0 m
Edificabilidad (c)	1.Allendeduero	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Según volumetría
	2.Pradomarina	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación (d) (e)		75 % o según retranqueos	70 % o según retranqueos	Según retranqueos
Altura máxima naves (f)		15 m	15 m	15 m
Altura máxima edificios oficinas		3 plantas	3 plantas	2 plantas
Sótano (g)		Permitido	Permitido	Permitido
Semisótano		Permitido	Permitido	Permitido
Vuelos		Prohibido	Prohibido	Prohibido

ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------

**CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS GRADOS****Condiciones de retranqueo y volumen**

- (a) Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para fachada únicamente en la calle principal.  
En todos los grados el retranqueo en fachada podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares destinadas al control y seguridad, no sobrepasando los 25 m<sup>2</sup>.
- (b) En el *Grado 12.b*, la fachada medianera de las edificaciones se resolverá con soluciones constructivas de buena calidad. Cuando la edificabilidad necesaria para el desarrollo de la actividad industrial no complete la máxima permisible o la edificación no alcance a ocupar la huella de ocupación completa, se permite la implantación de edificios aislados.
- (c) En los grados 12.a y 12.b. se distinguen dos coeficientes de edificabilidad, en función del polígono industrial de origen de las mismas; la división entre los dos grados está marcada por la posición respecto a las vías del ferrocarril (Allenduro al norte, Prado Marina al sur).
- (d) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.
- (e) En *Grado 12.c*, la longitud máxima formada por edificaciones continuas será de 150 metros.
- (f) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.
- (g) En industria nido se permite el uso de aparcamiento común en sótano cuando se ordene de forma conjunta para toda la agrupación o por módulos de al menos 6.000 m<sup>2</sup>, con un máximo de 25 m<sup>2</sup> por cada módulo de 250 m<sup>2</sup> construidos.

**Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros**

- *Grado 12.a*: 1 vehículo pesado / 1.500 m<sup>2</sup> construidos.
- *Grado 12.b*: 5 metros de frente mínimo de carga en cada parcela.
- *Grado 12.c*: 1 plaza vehículo ligero por cada empresa.

**Arbolado dentro de la parcela**

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:
  - Grado 12.a*: 1 árbol / 100 m<sup>2</sup> suelo libre
  - Grado 12.b*: 1 árbol / 150 m<sup>2</sup> suelo libre
  - Grado 12.c*: 1 árbol / 150 m<sup>2</sup> suelo libre

**Cerramiento de parcela**

Las condiciones establecidas para la *Ordenanza I-11*.

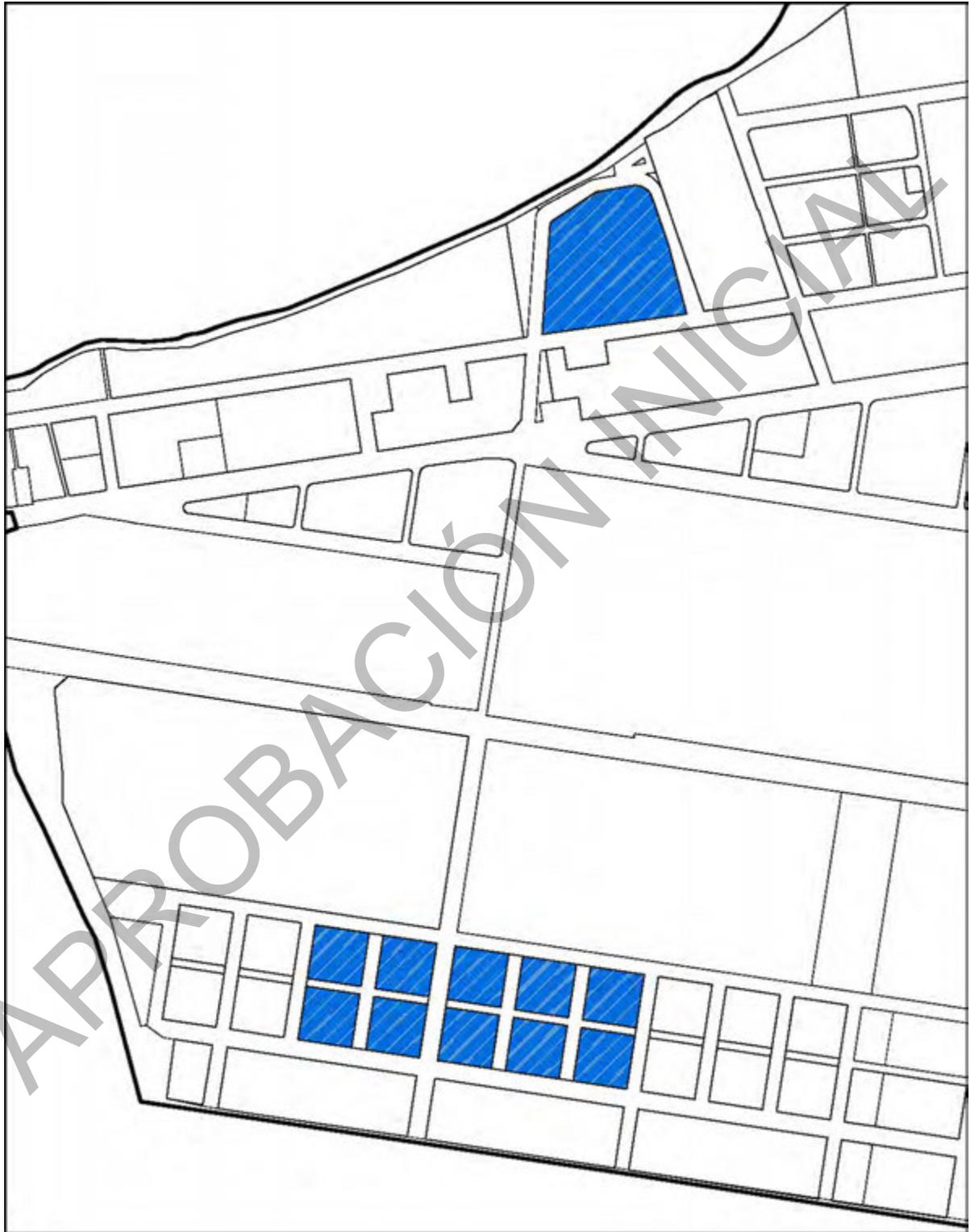
**CONDICIONES ESPECÍFICAS para el ámbito de Renovación Urbana en el Polígono Allenduro**

- En las manzanas situadas entre la C/ Valladolid y Avenida Luis Mateos, no se establece condición de Parcela máxima en el *Grado 12.a. Aislada*, pudiendo ocupar la parcela la superficie de la manzana completa.
- La altura máxima de los edificios de oficinas será de tres plantas más ático.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA la parcela industrial en el núcleo de Sinovas**

En la parcela industrial situada en el núcleo de Sinovas serán de aplicación las condiciones de los grados de ordenanza **12.a.1.** y **12.c.** atendiendo a la tipología a desarrollar, con un techo de edificabilidad en ambos casos de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ZONA DE ORDENANZA	Servicios e Industria	I-13
-------------------	-----------------------	------



 I-13 SERVICIOS E INDUSTRIA

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>Servicios e Industria</b>	<b>I-13</b>
<p>La Ordenanza I-13 las condiciones para el desarrollo de alternativas de ordenación en el ámbito formado por las manzanas centrales del Polígono Prado Marina y el SU NC-I-1 en el Polígono Allenduedero.</p> <p>En el Polígono Prado Marina el desarrollo de la ordenanza I-13 está vinculado a la realización de un Estudio de Detalle de la totalidad del ámbito o de estudios de detalle por manzanas.</p>		

<b>TIPOLOGÍA</b>	Edificación aislada y adosada en naves modulares.
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	<p>Se establecen tres grados de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 13.a:</b> Gran industria</li> <li>▪ <b>Grado 13.b:</b> Edificación aislada</li> <li>▪ <b>Grado 13.c:</b> Centro de Servicios</li> </ul>

### CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENANZA I-13

Como resultado de estos estudios de detalle se obtendrá una nueva parcelación, con la posibilidad de variar también la disposición del espacio público de las calles interiores.

- Las parcelas resultantes se desarrollarán con las condiciones establecidas en este grado de ordenanza.
- Un mínimo del 10% del suelo y un máximo del 30 % estará destinado al Grado c. Centro de servicios.
- La reordenación del espacio público podrá modificar la estructura viaria del conjunto sobre el que se desarrolle el Estudio de Detalle. Se mantendrá como mínimo la superficie y el número de plazas de aparcamiento actual, pudiendo concentrarse ambos en espacios de aparcamiento y libres ajardinados, siempre de uso público.

En la manzana con Ordenanza I-13 incluida en el ámbito del sector SU NC-I-1, en el polígono Allenduedero, la aplicación de esta Ordenanza es referente a los usos y condiciones de parcelación y volumen excepto la *edificabilidad máxima resultante* que va expresada en m<sup>2</sup> totales.

### USOS PARA LOS GRADOS 13.a y 13.b

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Oficinas		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- D. En edificio exclusivo
- E. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- F. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	Servicios e Industria	I-13
-------------------	-----------------------	------

**USOS PARA EL GRADO 13.c**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
<b>Usos específicos</b>						
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X	
	Establecimiento Restauración		X		X	
	Comercial	Autoservicio		X		X
		Supermercados		X		X
	Oficinas			X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III		X		X
Otros servicios terciarios			X		X	
<b>Usos compatibles</b>						
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X			
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X	
Terciario	Estaciones de Servicio		X			
Garaje-aparcamiento	Privado				X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Religioso		X			
	Deportivo		X			
	Administrativo		X			
	Seguridad		X			
Servicios urbanos		X				
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
<b>Usos prohibidos</b>						
El resto de los no mencionados.						

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

	<i>Grado 13.a</i>	<i>Grado 13.b</i>	<i>Grado 13.c</i>
<b>Parcela máxima</b>	Sin limitación	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>Parcela mínima</b>	10.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Frente mínimo</b>	75 m	35 m	20 m
<b>Relación frente/fondo o diámetro inscribible.</b>	-	1/4	20
<b>Nº de accesos mínimo a parcela</b>	2	1	1
<b>Retranqueos</b>	<b>Fachada (a)</b>	15 m (b)	10
	<b>Lindero trasero</b>	15 m	5 m
	<b>Linderos laterales</b>	10 m	5 m
<b>Edificabilidad</b>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación (d)</b>	75 %	75 %	75%
<b>Altura máxima naves (e)</b>	La adecuada desarrollo de la actividad	15 m	15 m
<b>Altura máxima edificios oficinas</b>	3 plantas	3 plantas	3 plantas
<b>Sótano y Semisótano</b>	Permitido	Permitido	Permitido (f)

ZONA DE ORDENANZA	Servicios e Industria	I-13
-------------------	-----------------------	------

#### CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS GRADOS

##### **Condiciones de retranqueo y volumen**

- (a) Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para la vía principal.
- (b) El retranqueo de fachada en **grado 13.a** podrá ser reducido a 5 metros cuando se ocupe por edificios representativos o cuerpos auxiliares, destinados a oficinas de acceso y recepción, con un frente máximo de 40 m de longitud.
- (c) La longitud máxima formada por edificaciones continuas será de 150 metros.
- (d) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.
- (e) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.
- (f) En Áreas de Actividad se permite el uso de aparcamiento en sótano cuando se ordene de forma conjunta y con un máximo de 25 m<sup>2</sup> por cada módulo de 250 m<sup>2</sup> construidos.

##### **Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros**

- *Grado 13.a:* 1 vehículo pesado / 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
- *Grado 13.b:* 1 vehículo pesado / 1.500 m<sup>2</sup> construidos.

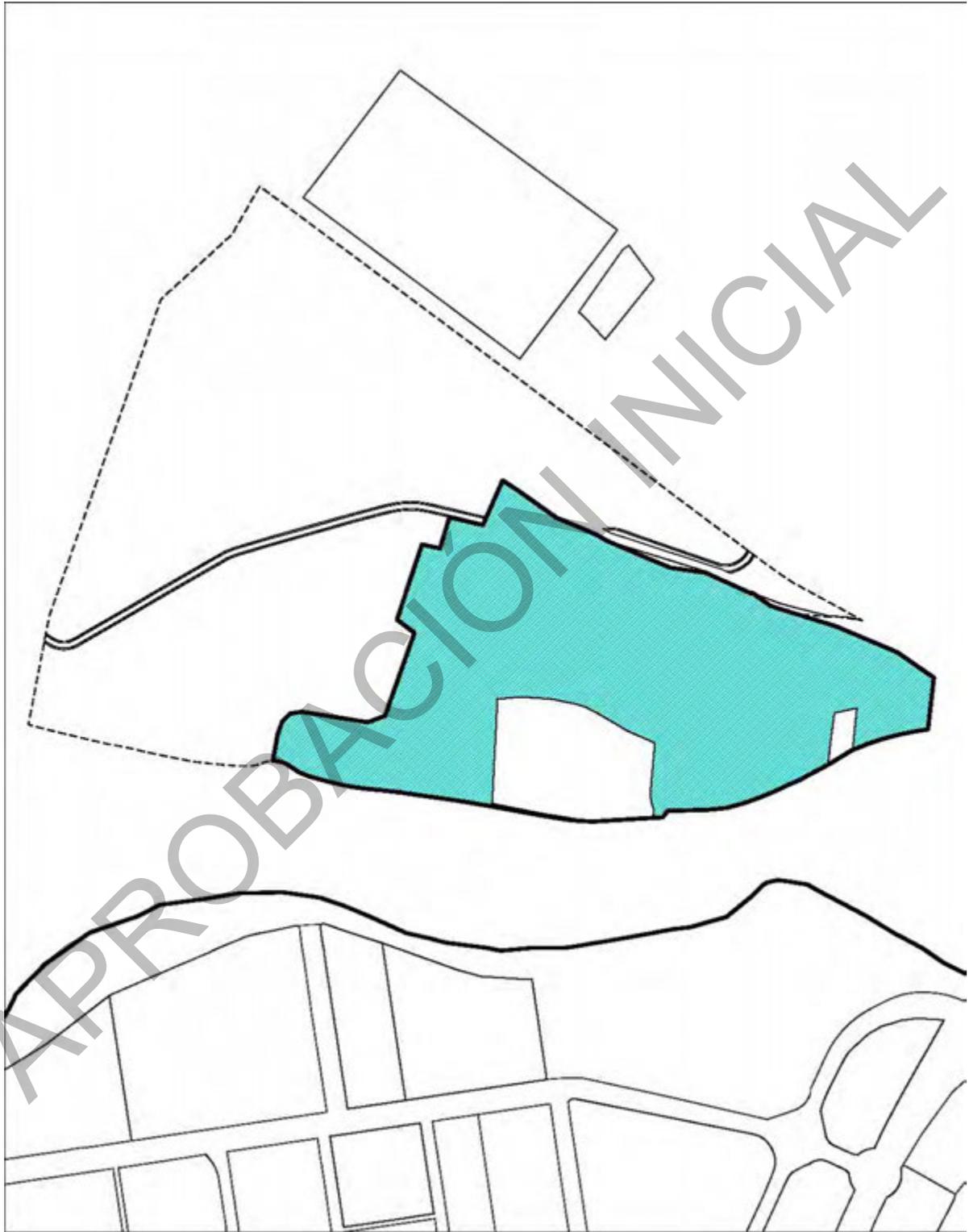
##### **Arbolado dentro de la parcela**

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:
  - Grado 13.a:* 1 árbol / 100 m<sup>2</sup> suelo libre
  - Grado 13.b:* 1 árbol / 100 m<sup>2</sup> suelo libre
  - Grado 13.c:* 1 árbol / 100 m<sup>2</sup> suelo libre

##### **Cerramiento de parcela**

Las condiciones establecidas para la Ordenanza I-11.

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Carretera de Palencia	I-14
-------------------	--------------------------------	------



I-14 POLÍGONO CARRETERA DE PALENCIA.

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Carretera de Palencia	I-14
-------------------	--------------------------------	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única
-----------	--------------------------------------

### USOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Oficinas		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Deportivo		X		
	Servicios urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

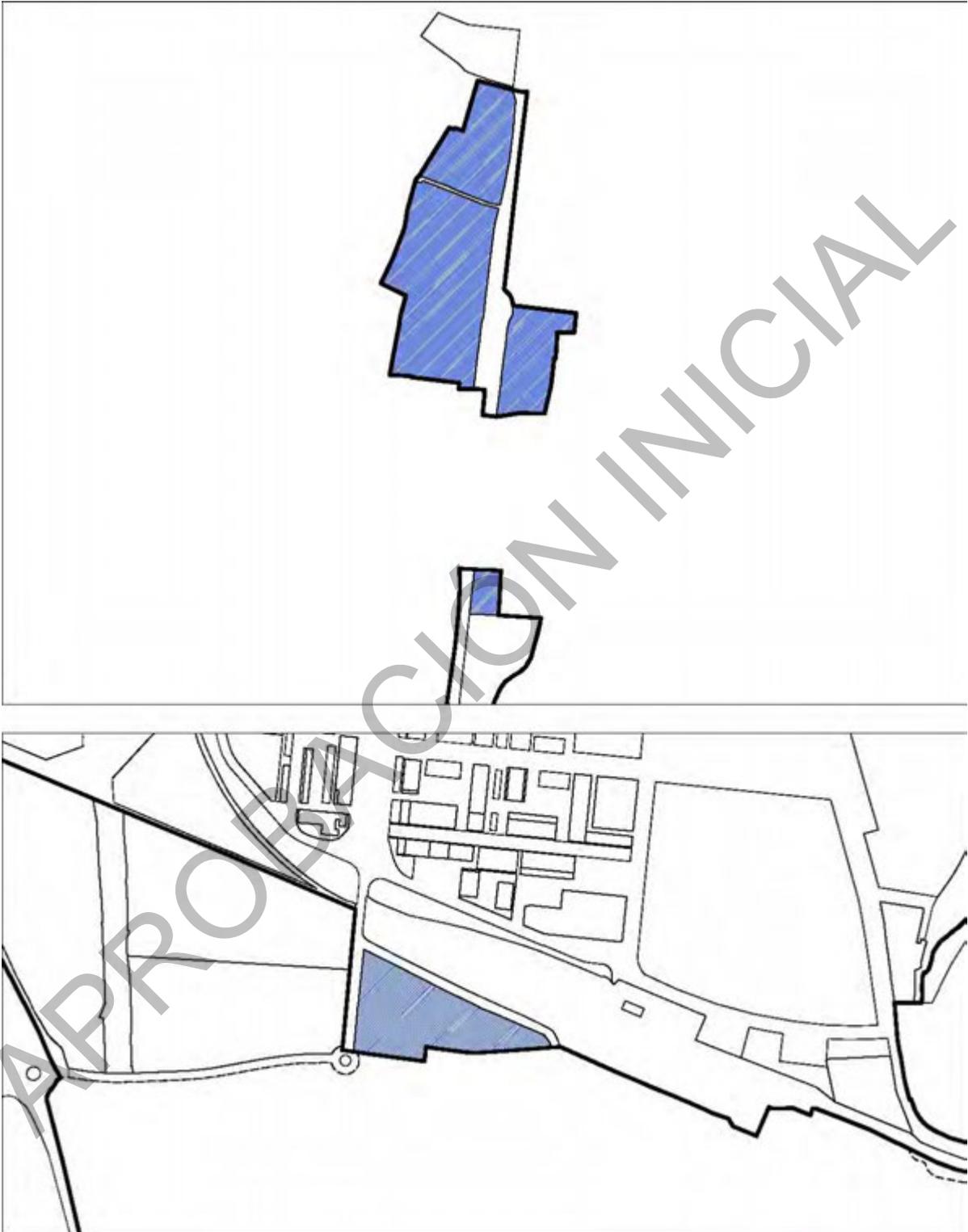
### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

Parcela máxima	No se establece	
Parcela mínima	La equivalente a la parcela existente.	
Frente mínimo	No se establece	
Retranqueos	Fachada	18 m
	Lindero trasero	10 m
	Lindero laterales	10 m
Edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación	70%	
Altura máxima naves (a)	La adecuada para el desarrollo de la actividad	
Altura máxima edificios oficinas	3 plantas	
Sótano	Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.	
(a) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.		

### CONDICIONES GENERALES

- En las parcelas edificadas en momento que se produzca la aprobación definitiva del Plan General se asume el mantenimiento de los parámetros volumétricos existentes.
- Cerramiento de parcela**
- Las condiciones establecidas para la Ordenanza I-11.

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Norte	I-15
-------------------	----------------	------



I-15 POLIGONO NORTE

ZONA DE ORDENANZA	Polígono Norte	I-15
-------------------	----------------	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única y edificación adosada.
-----------	---

**USOS**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Industrial *	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
Terciario **	Comercial	Gran establecimiento	X		
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		
	Oficinas		X		
	Otros servicios terciarios		X		
	Estaciones de Servicio		X		
Equipamiento	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
	Servicios urbanos		X		

Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.

**Usos prohibidos**

El resto de los no mencionados.

\* Actividades industriales limpias, talleres y actividades comerciales de exposición y venta, que comporten venta al por mayor y al por menor de productos o servicios de carácter no ocasional, y estén vinculadas con la disponibilidad de una superficie necesaria para el almacenamiento, tratamiento y reparación de los mismos. Las actividades estarán especialmente relacionadas con la exposición y venta de automóviles y maquinaria.

\*\* La implantación de gran establecimiento comercial implica la aplicación de la ordenanza T-17.

A. En edificio exclusivo

C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

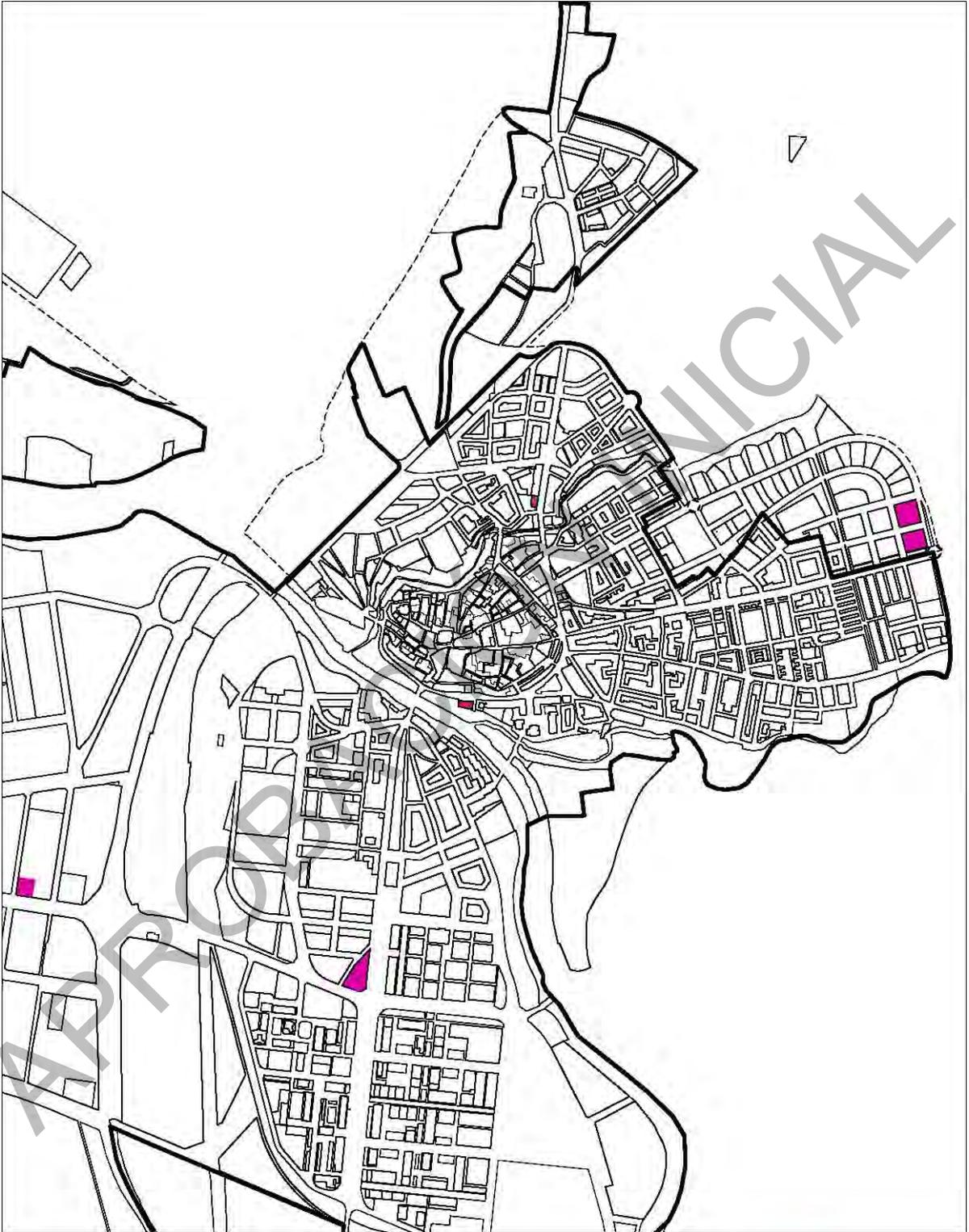
**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

Parcela máxima	No se establece	
Parcela mínima	3.500 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	25 m	
Retranqueos	Fachada	Deberá ajustarse a la línea de edificación existente a ambos márgenes de la antigua carretera N-1.
	Lindero trasero	3 m
	Lindero laterales	3 m
Edificabilidad	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación	75%	
Altura máxima naves	La adecuada para el desarrollo de la actividad	
Altura máxima edificios oficinas	3 plantas	
Sótano	Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.	

**CONDICIONES GENERALES**

<b>Cerramiento de parcela</b>
▪ Las condiciones establecidas para la Ordenanza I-11.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16
-------------------	-----------	------



ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16
-------------------	-----------	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada o formando parte de una manzana cerrada.
-----------	--

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
		Alojamientos turísticos	X		X
	Establecimiento Restauración		X		X
	Comercial	Comercio tradicional			X
		Autoservicio		X	X
		Supermercados		X	X
	Oficinas		X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II		X	X
Otros servicios terciarios			X	X	
<b>Usos compatibles</b>					
Terciario	Estación de Servicio		X		
Industrial	Clases B. Industria compatible	Categoría 1ª y 2ª	X		X
	Clase C. Taller compatible	Categoría 1ª	X		X
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		X
	Cultural		X		X
	Sanitario		X		X
	Social y Asistencial		X		X
	Religioso		X		
	Deportivo		X		X
	Administrativo		X		X
	Seguridad		X		
	Servicios Urbanos		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	T-16
-------------------	-----------	------

#### PARCELACIÓN

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	15 m	
Retranqueos	Fachada	5 m *
	Linderos	5 m *
	A edificios colindantes dentro de la parcela	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4m.
*En las parcelas con superficie mayor de 2.000 m <sup>2</sup> el retranqueo a fachada será de 10 m.		

#### VOLUMEN

Edificabilidad	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	60%
Altura máxima	13,50 m, 3 plantas *
Sótano	Permitido, el sótano no podrá ocupar bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos.
Ático	Permitido
Bajo cubierta	Prohibido
* En los establecimientos hoteleros se permitirán 5 plantas, manteniéndose el resto de los parámetros que regulan el volumen edificable.	

#### CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y VOLUMEN

- Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana
- Las piezas habitables de uso terciario y compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS EN TERCIARIO EN MANZANA CERRADA

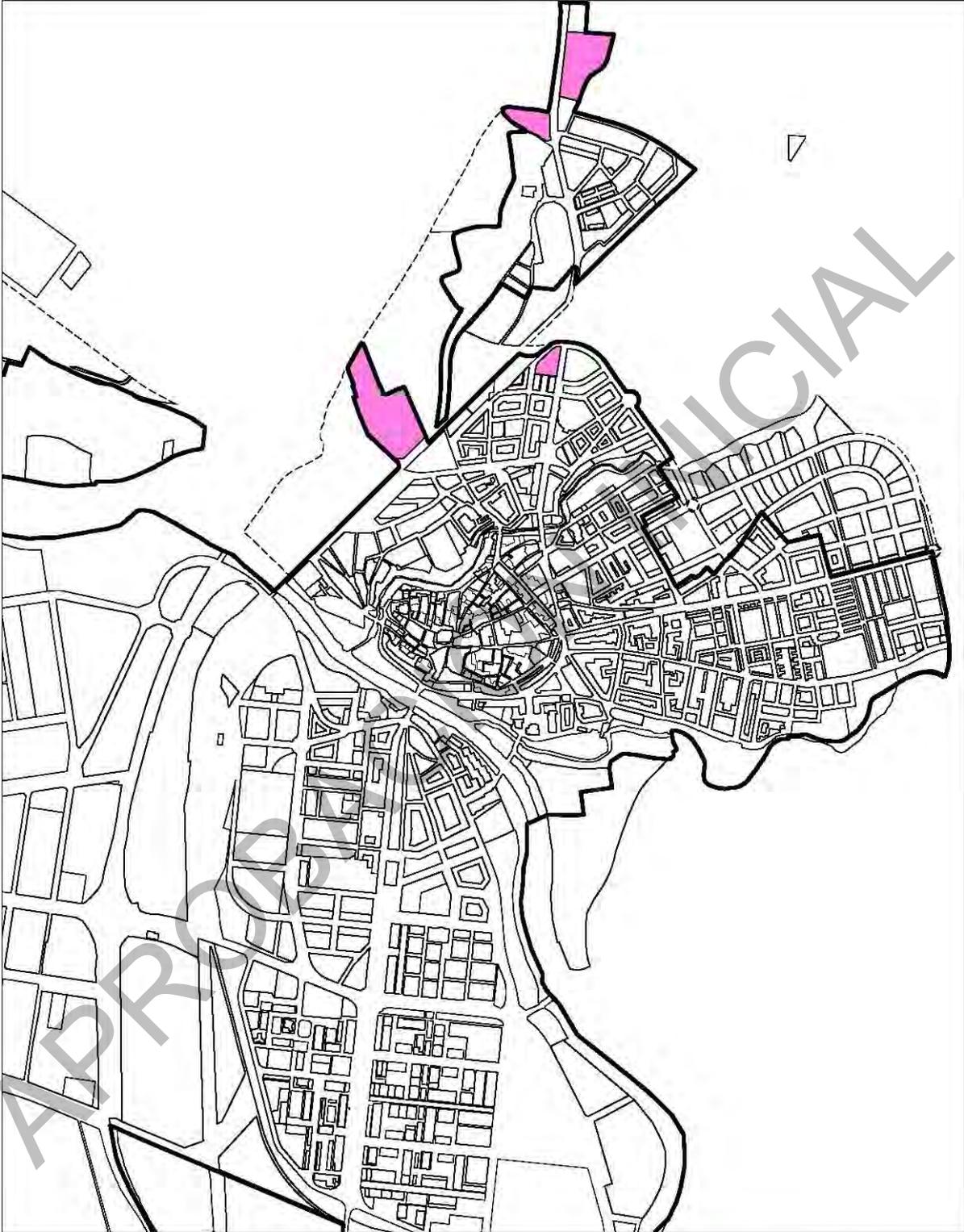
No se establecen condiciones de retranqueo a fachada y linderos. La ordenación del volumen será coherente con la tipología del entorno, permitiéndose los edificios adosados a linderos. Respecto al volumen de la edificación, la edificabilidad será el resultado de la aplicación las condiciones de altura máxima y fondo edificable de la zona en la que se realice la implantación.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ESTACIÓN DE SERVICIO

Serán de aplicación las determinaciones establecidas al efecto en el artículo 75 de la Normativa Urbanística.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial	T-17
-------------------	---------------------	------



 T-17 TERCIARIO COMERCIAL

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO Comercial	T-17
-------------------	---------------------	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada.
-----------	----------------------

### USOS

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Centro Comercial y usos complementarios					
<b>Usos compatibles</b>					
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
	Oficinas		X		X
	Actividades recreativas	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III	X		X
	Otros servicios terciarios		X		X
	Estación de Servicio		X		
<b>Usos prohibidos</b>					
Industriales y Residenciales no vinculados al Centro comercial.					

A. En edificio exclusivo.

B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.

C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

### PARCELACIÓN Y VOLUMEN

	Grado 17.a	Grado 17.b
Parcela mínima	2.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	25 m	
Retranqueos mínimos	Fachada	5 m
	Linderos	15 m
	A edificios colindantes dentro de la parcela	5 m
	H/2 (Altura del edificio más alto), con un mínimo de 4 m.	
Edificabilidad	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	50%	30%
Altura máxima	3 plantas, 13,50 m (la 3ª planta retranqueada)	
Sótano	Permitido	
Ático/ Bajo cubierta	Prohibido	

### CONDICIONES DE VOLUMEN

**Con carácter general:** Las piezas habitables de uso compatibles situadas en planta semisótano y sótano computan a efectos del cálculo de la edificabilidad total del edificio.

#### **Condiciones específicas para el Grado 17.a en manzana cerrada**

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación. Atendiendo a los requerimientos técnicos de la legislación sectorial de aplicación.

En las parcelas donde se desarrolle uso comercial en edificio exclusivo a la entrada en vigor de este Plan General se mantendrán las condiciones de volumen existentes.

#### **CONDICIONES ESPECÍFICAS para el GRADO 17.b**

- La parcela dispondrá de arbolado en todo el perímetro.
- El 50% de las plazas de aparcamiento serán cubiertas.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ-18
-------------------	--------------	-------

TIPOLOGÍA	<p>Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Grado 18.a:</b> Equipamientos en general</li> <li>▪ <b>Grado 18.b:</b> Equipamientos deportivos</li> </ul>
-----------	---

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Uso específico</b>					
Equipamiento	Educativo-Docente (EQ-E)		X		X
	Cultural (EQ-T)		X		X
	Sanitario (EQ-S)		X		X
	Social, Asistencial (EQ-A)		X		X
	Religioso (EQ-L)		X		X
	Espectáculos (EQ-O)				
	Deportivo (EQ-D)		X		X
	Administrativo		X		X
	Seguridad		X		
Servicios urbanos (EQ-V)		X			
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					
Se permite el uso residencial como uso compatible únicamente como vivienda familiar de quien custodie el edificio.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

**SITUACIÓN 1**

**GRADO 18.a**

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.

**PARCELACIÓN Y VOLUMEN**

Parcela mínima	No se fija	
Frente mínimo	No se fija	
Retranqueos	Fachada	Libre
	Linderos	Libre
Edificabilidad	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación	60%	
Altura máxima	12 m, 3 plantas	
Sótano	Permitido	
Bajo cubierta/ Ático	Permitido	

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>EQ-18</b>
--------------------------	---------------------	--------------

**SITUACIÓN 2**

**GRADO 18.a**

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

**CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos GRADO 18.a**

- Los equipamientos existentes en ningún caso se considerarán disconformes con el planeamiento, ni fuera de ordenación. A estos efectos, se entenderá por equipamientos existentes, aquellos que existan o estén previstos a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General, siempre que se adecuen a la definición del uso de equipamiento contenida en estas Normas.
- Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:
  - Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Ocupación sobre rasante: 35%
  - Ocupación bajo rasante: 50%
  - Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
  - Altura máxima de la edificación: 6 plantas

**CONDICIONES DE VOLUMEN para Equipamiento Deportivo en todas las situaciones GRADO 18.b**

<b>PABELLÓN CUBIERTO</b>	
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación de parcela</b>	60%
<b>Altura máxima</b>	Se ajustará a la normativa correspondiente.
<b>Sótano</b>	1 planta.
<b>INSTALACIONES AL AIRE LIBRE</b>	
<b>Edificabilidad</b>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación de parcela</b>	La necesaria para la instalación.
<b>Altura máxima</b>	4,5 m, 1 planta
<b>Sótano</b>	Permitido
Deberá destinarse al menos un 25% de la parcela para ajardinamiento y arbolado	

**CONDICIONES PARTICULARES para el desarrollo de los equipamientos públicos**

- En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a la edificabilidad.

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	EQ-18
-------------------	--------------	-------

**CONDICIONES OBLIGATORIAS ESPECÍFICAS PARA LOS SIGUIENTES USOS:**

**EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES** (Estaciones de autobuses y FFCC)

	Comprende el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte de personas, como estación de autobuses, Servicios ferroviarios y todos los de naturaleza análoga.
<b>Edificabilidad</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación de parcela</b>	50% sobre rasante
<b>Retranqueos mínimos</b>	5 m a todos los linderos
<b>Altura máxima</b>	12m, 2 plantas (Estación de autobuses) 12 m, 3 plantas (Servicios ferroviarios)

**EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS**

	- Las actividades complementarias diferentes de las de culto no podrán superar el 50% de la superficie destinada a tal fin.
--	---

**SERVICIOS FUNERARIOS**

<b>Edificabilidad</b>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Ocupación de parcela</b>	60% sobre rasante
<b>Retranqueos mínimos</b>	3 metros a todos los linderos
<b>Altura máxima</b>	12m, 2 plantas.

**EQUIPAMIENTOS PARA SERVICIOS URBANOS**

Las condiciones de parcelación y volumen serán las que requieran el servicio urbano correspondiente, derivadas de su programa interno, de acuerdo con la legislación específica que los regule

**USOS, PARCELACIÓN Y VOLUMEN para EQUIPAMIENTOS PRIVADOS**

Se regularán por las condiciones establecidas al efecto en los correspondientes Planes Parciales.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO HUERTOS	EQ-19
-------------------	----------------------	-------

TIPOLOGÍA	Desarrollo de huertos con capacidad agrológica.
-----------	---

USOS

<b>Uso específico</b>	
Equipamiento	Huertos
<b>Usos compatibles</b>	
Oficinas y almacenes vinculados a la actividad	
<b>Usos prohibidos</b>	
El resto de los no mencionados.	

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	4,5 m, 1 planta.

CONDICIONES de los usos

- Se deberá mantener la capacidad agrológica de los suelos, admitiéndose movimientos de tierras superficiales.
- Las redes de infraestructura que fuera necesario implantar serán soterradas, excepto las relacionadas con el riego de las huertas que podrán discurrir en canal abierto.
- Se podrá realizar una edificación para aperos, mantenimiento y servicios, que deberá ser única, situada en las zonas de acceso a la parcela.

CONDICIONES ESTÉTICAS para las construcciones auxiliares

- Los materiales de fachada y cubierta armonizarán con el entorno.
- La cubierta será a dos aguas, con pendiente constante.
- Las fachadas estarán formadas por planos continuos sin salientes
- Se prohíbe la construcción de edificaciones con tipología de nave industrial o agrícola.
- Los cerramientos de las unidades de Huertos deberán ser vegetales, acompañados o no de tela metálica de carácter ligero.

APROBACIÓN INICIAL

ZONA DE ORDENANZA	TRANSPORTE Y LOGÍSTICA	EQ-20
-------------------	------------------------	-------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada.
-----------	----------------------

**USOS**

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
<b>Usos específicos</b>					
Transporte y logística	Centros logísticos de transporte		X		
<b>Usos compatibles</b>					
Garaje-aparcamiento	Privado				X
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X
	Establecimiento Restauración		X		X
	Comercial	Autoservicio	X		X
	Oficinas		X		X
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II,		X	X
	Otros servicios terciarios			X	X
	Estaciones de Servicio			X	
Equipamiento	Educativo/ Docente		X		
	Cultural		X		
	Sanitario		X		
	Social y Asistencial		X		
	Deportivo		X		
	Administrativo		X		
	Seguridad		X		
	Servicios urbanos		X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los usos compatibles podrán desarrollarse exclusivamente en la manzana situada en el frente de la N-1.</li> <li>- Los Servicios públicos, Servicios Urbanos y usos de taller englobados en la Industria Urbana que, por condiciones de proximidad, sean necesarios para el funcionamiento del Centro de Transportes en la manzana interior, estarán permitidos con una ocupación máxima del 25% de la superficie edificable de la manzana.</li> </ul>					
<b>Usos prohibidos</b>					
El resto de los no mencionados.					

A. En edificio exclusivo

C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

**VOLUMEN**

Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación de parcela	50% sobre rasante
Retranqueos mínimos	5 m a todos los linderos
Altura máxima	12m, 3 plantas

**CONDICIONES ESPECÍFICAS para la manzana con frente a la N-1**

- La manzana ocupada actualmente por las instalaciones del Centro de Transportes podrá ser objeto de renovación integral, mediante la realización de un Plan Especial de la totalidad del ámbito.
- Como resultado del Plan Especial, en dicho ámbito será de aplicación la ordenanza T-16 TERCARIO, con la excepción de la limitación de la edificabilidad a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

APROBACIÓN INICIAL

<b>ZONA DE ORDENANZA</b>	<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>	<b>EL-21</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EL-Z. Zonas verdes</li> <li>- EL-P. Parque y Jardín urbano</li> <li>- EL-O. Áreas de ocio y recreo</li> <li>- EL-J. Juego infantil</li> <li>- EL-V. Asociado a viario</li> </ul>	

**USOS**

<b>Específico</b>	Espacios libres de uso público.
<b>Compatibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espectáculos al aire libre.</li> <li>▪ Equipamiento deportivo abierto al aire libre.</li> <li>▪ Servicios asociados al disfrute de la zona verde.</li> </ul>
<b>Prohibidos</b>	El resto de los no mencionados

**VOLUMEN**

<b>Edificabilidad</b>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Ocupación*</b>	<b>Uso deportivo</b>	25% para parcelas superiores a 5.000 m <sup>2</sup>
	<b>Uso espectáculos</b>	15%
	<b>Edificación auxiliar</b>	5%
<b>Altura</b>	4 m, 1 planta	
<b>Retranqueos a todos los linderos</b>	3 m mínimo.	
* Los usos compatibles no podrán ocupar una superficie superior al 25% de la parcela.		

**CONDICIONES ESPECÍFICAS**

- Sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetos, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc.
- No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.
- En los espacios ajardinados existentes el grado de intervención será mínimo, adoptando soluciones de urbanización blandas, respetando los pies arbóreos que pudieran existir y, en general, no comprometiendo la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas.
- Deberá garantizarse el **índice de permeabilidad** de los espacios libres destinándose a la plantación de especies vegetales como mínimo el 60% de su superficie.
- **Espacios libres en parcelas superiores a 5.000 m<sup>2</sup>:**
  - La ocupación del suelo por todos los usos permitidos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
  - En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100). La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín.
  - En el caso de tratarse de usos recreativos de implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial.

APROBACIÓN INICIAL

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

APROBACIÓN MUNICIPAL

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

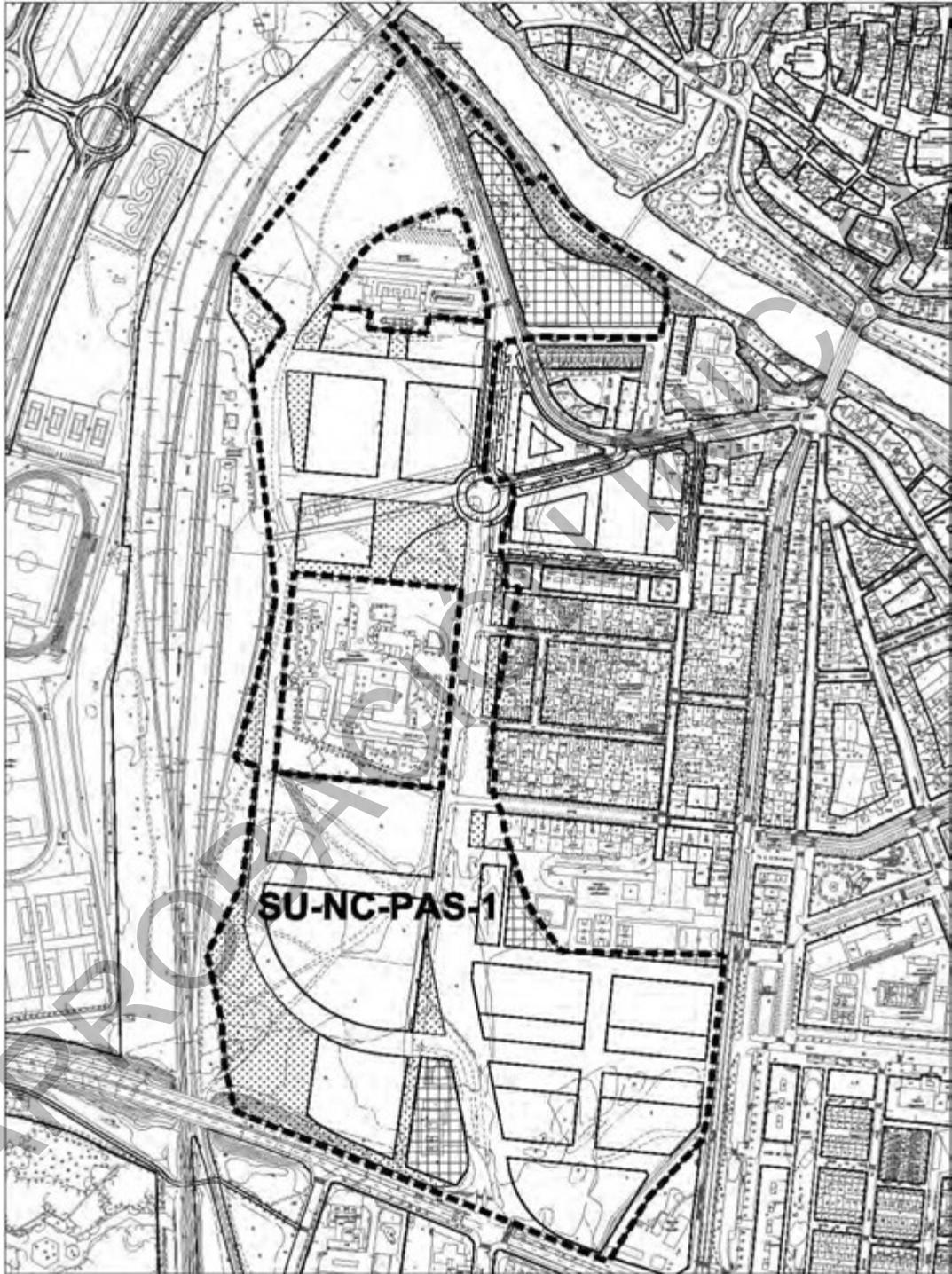
**SECTORES CON PLANEAMIENTO ASUMIDO**

APROBACIÓN INICIAL

PLANEAMIENTO ASUMIDO

PRAU Centro Cívico

SU-NC-R-PAS-1



escala 1/6000

<b>PLANEAMIENTO ASUMIDO</b>	<b>PRAU Centro Cívico</b>	<b>SU-NC –R-PAS-1</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES</b>	
<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Plan Regional Actuación de Urbanización Centro Cívico en Aranda de Duero	Decreto 6/2010, de 11 de febrero (BOCyL 17-2-2010)
Proyecto de Actuación	Orden FOM/1285/2010, de 6 de septiembre (BOCyL 7 de octubre)
Modificación del Plan Regional	Decreto 40/2012, de 5 de diciembre (BOCYL de 12 de diciembre)
Modificación Proyecto de Actuación (incluye P. de Reparcelación y P. de Urbanización)	Orden FYM/1087/2012, BOCYL de 17 de diciembre)

<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Pública
<b>Sistema de actuación</b>	Concurrencia

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Superficie del sector</b>	239.864,30 m <sup>2</sup>		
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Terciario, Equipamiento.		
<b>Usos prohibido</b>	Industrial		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>	24.787,09 m <sup>2</sup>	Canal de la Nava
<b>Índice de de variedad de usos</b>	<b>Residencial</b>	90% s/E total	
	<b>Terciario- Comercial- Equipamiento</b>	10% s/E total	
<b>Índice de Integración Social</b>	80%		
<b>Densidad de la edificación</b>	8.089,8 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Densidad residencial</b>	67,17 viviendas/ha		
<b>Nº máximo de viviendas</b>	1.792 (computables 1.435)		
<b>Aprovechamiento medio</b>	0,7352 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Manzana cerrada y bloque lineal Vivienda unifamiliar adosada		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	PB +5		
<b>Superficie sistemas locales</b>	<b>Equipamientos</b>	20.141,48 m <sup>2</sup>	
	<b>Espacios libres de uso público</b>	25.103 m <sup>2</sup>	
<b>Plazas de aparcamiento en dominio público</b>	1.755		

<b>PLANEAMIENTO ASUMIDO</b>	<b>PRAU Centro Cívico</b>	<b>SU-NC-R- PAS-1</b>
-----------------------------	---------------------------	-----------------------

**DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA**

<b>Zona de ordenanza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial Plurifamiliar Cerrada. RP1</li> <li>• Residencial Plurifamiliar Abierta. RP2</li> <li>• Residencial Plurifamiliar en Bloque. RP3</li> <li>• Residencial Mixto, Plurifamiliar/Viv. Unifamiliar en hilera. RM</li> <li>• Edificación Comercial. CC</li> <li>• Centro Terciario. CT</li> <li>• Dotacional General. Dg</li> <li>• Sistema General Equipamiento. Ge</li> <li>• Sistema General Espacio Libre Público. GI</li> <li>• Parques y Jardines. J</li> <li>• Viario y Comunicación</li> </ul>
--------------------------	---

**DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL SECTOR**

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

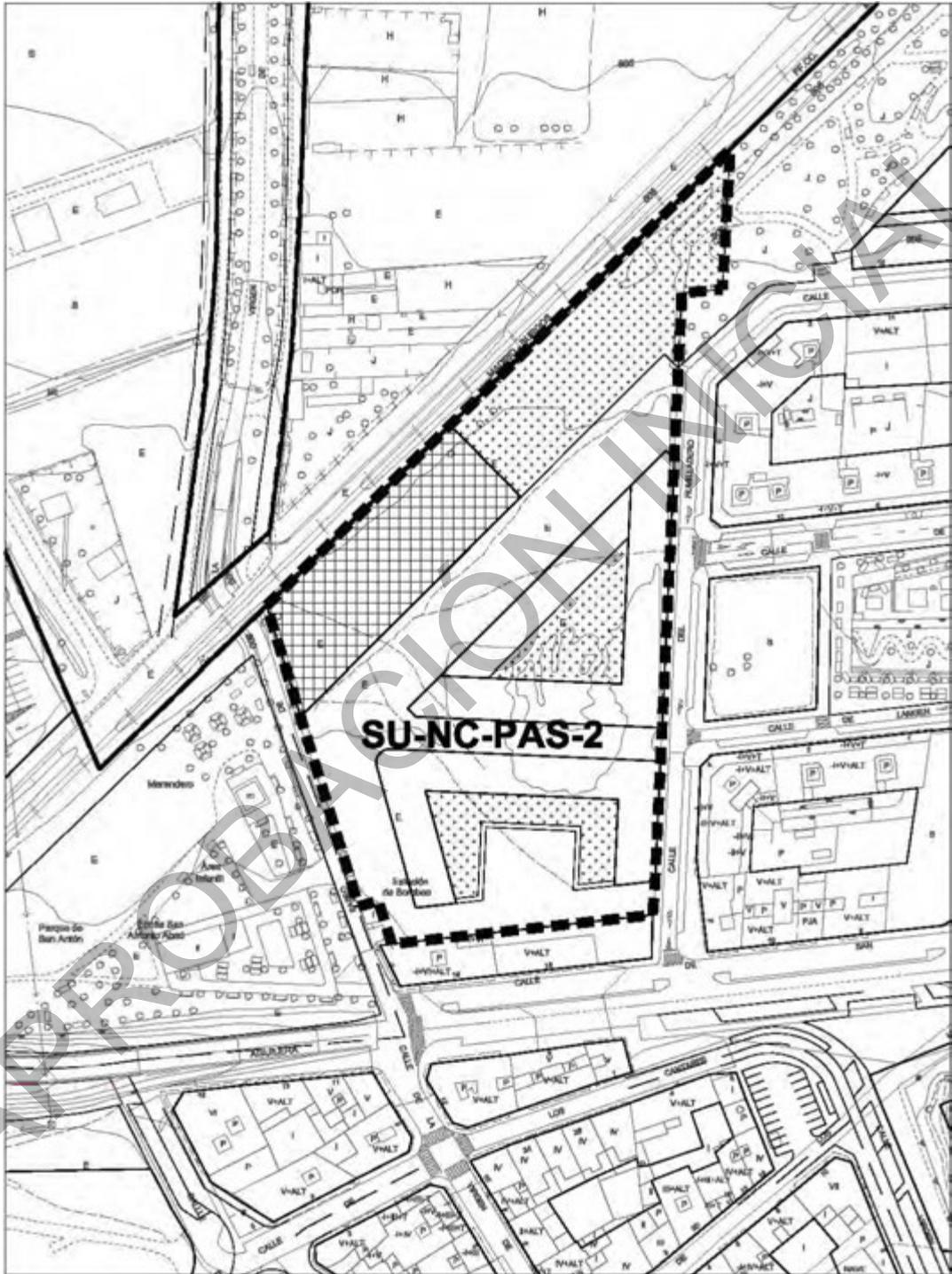
APROBACIÓN MUNICIPAL

APROBACIÓN INICIAL

PLANEAMIENTO ASUMIDO

San Antón

SU-NC-R-PAS-2



escala 1/2000

<b>PLANEAMIENTO ASUMIDO</b>	<b>San Antón</b>	<b>SU-NC –R-PAS-2</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES</b>	
<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Modificación puntual del PGOU. UE-36.San Antón	Orden Consejería Fomento 1048/2003, de 4 de agosto. (BOCyL 18-8-2003)
Proyecto de Actuación y Reparcelación	7-febrero-2008
Proyecto de Urbanización	

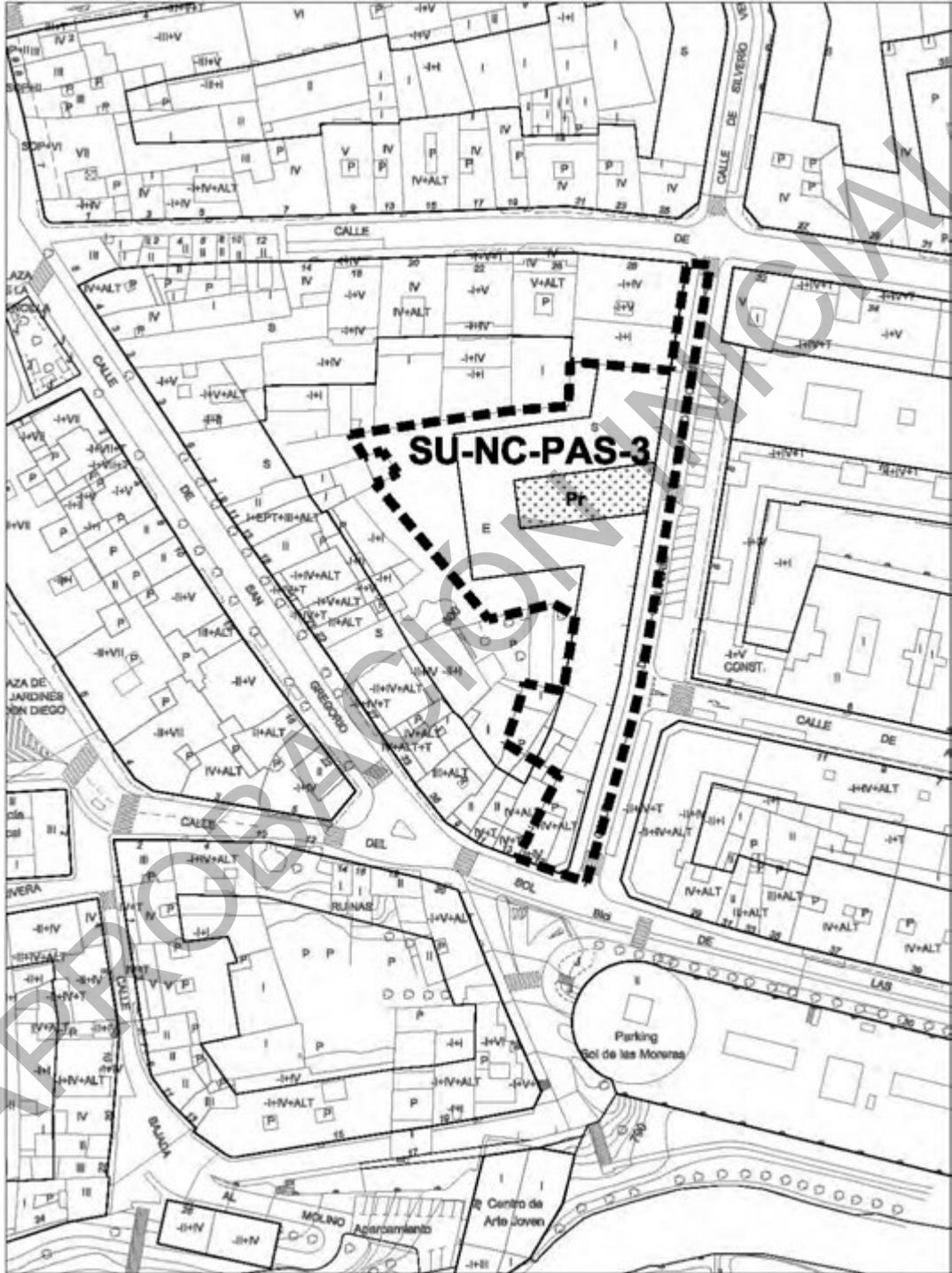
<b>CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
<b>Superficie del sector</b>	16.213 m <sup>2</sup>	
<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Usos compatibles</b>	Terciario, Dotacional e Industrial.	
<b>Edificabilidad máxima</b>	10.000 m <sup>2</sup> /Ha	
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>	
	<b>Interiores (SGI)</b>	
<b>Índice de de variedad de usos</b>	<b>Residencial</b>	90% s/E total
	<b>Terciario- Dotacional- Industrial</b>	10% s/E total
<b>Densidad residencial</b>	70 viviendas/ha	
<b>Aprovechamiento medio</b>	0,9552 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA</b>		
<b>Tipología de la edificación</b>	Bloque lineal	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas	
<b>Zona de ordenanza</b>	• Zona 4. Edificación en bloque abierto, grado 1	
<b>Superficie sistemas locales</b>	<b>Equipamientos</b>	2.327 m <sup>2</sup>
	<b>Espacios libres de uso público</b>	2.331 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento en dominio público</b>	1.728	
Se mantiene la Estación de bombeo "San Antón".		

<b>DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL SECTOR</b>
Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

PLANEAMIENTO ASUMIDO	C/ Moreras Pedrote I	SU-NC-R-PAS-3
----------------------	----------------------	---------------



<b>PLANEAMIENTO ASUMIDO</b>	<b>C/ Moreras Pedrote I</b>	<b>SU-NC -PAS-3</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES**

<b>Denominación</b>	<b>Aprobación definitiva</b>
Modificación puntual del PGOU. UE-15. (Moreras Pedrote I)(2002)	14 de marzo de 2002 (BOCyL 17 de febrero)
Estudio de Detalle. UE-15 y UE-16 (2004)	28 de abril de 2004
Proyecto de Actuación y Reparcelación	4 de abril de 2006
Proyecto de Urbanización	20 de junio de 2006

**CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

<b>Iniciativa de planeamiento</b>	Privada
<b>Sistema de actuación</b>	Compensación

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Superficie del sector</b>	4.024 m <sup>2</sup>		
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Aprovechamiento lucrativo</b>	9.658m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Aprovechamiento tipo AR</b>	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

**DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Manzana cerrada		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas		
<b>Zona de ordenanza</b>	• Zona 3. Manzana cerrada, grado 1		
<b>Superficie sistemas locales</b>	<b>Equipamientos</b>	858 m <sup>2</sup>	
	<b>Espacios libres de uso público</b>	300 m <sup>2</sup>	

**DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE APLICACIÓN AL SECTOR**

Serán de aplicación las determinaciones de la Normativa Urbanística de este Plan General de Ordenación Urbana contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

APROBACIÓN INICIAL

**SECTORES CON ORDENACION DETALLADA**

APROBACIÓN INICIAL

Las siguientes fichas establecen las condiciones que deben cumplir los Planes Especiales que establezcan la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado en caso de que se modifique la ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

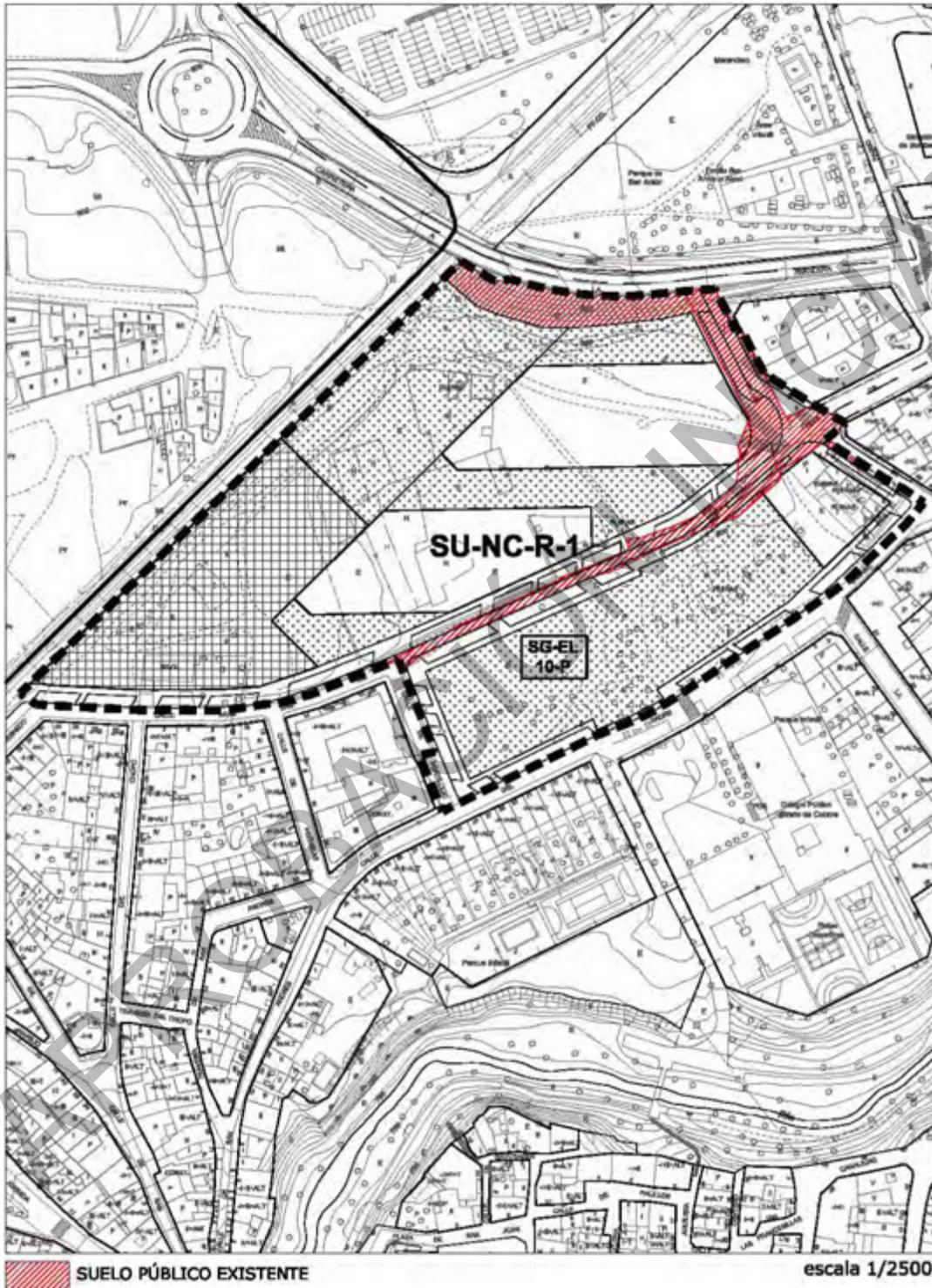
APROBACIÓN MUNICIPAL

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Eras de San Gil

SU-NC-R-1



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Eras de San Gil</b>	<b>SU-NC-R-1</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenación del vacío urbano noroeste con límite norte las vías del ferrocarril, engloba las antiguas eras de San Gil y antiguo Cementerio.
---------------	--

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	7.670 m <sup>2</sup> /Ha			
<b>Superficie del sector (S)</b>	36.374,54 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>			
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	SG-V-5.1 (talud)	1.166 m <sup>2</sup>
		<b>Propuestos</b>	SG-EL-10-P	6.333,89 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	28.874,65 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	36.374,54 m <sup>2</sup>			
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	61 viviendas/ Ha		
	<b>Mínima</b>	50 viviendas/ Ha		
<b>Índice de integración social</b>	17 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP (mínimo)			
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15% s/E total	
		<b>Mínimo</b>	10% s/E total	
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	Viv. colectiva bloque abierto		85% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	Viv. Colectiva manzana cerrada		15% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las tipologías de vivienda colectiva en bloque abierto se consolidarán en el frente norte, junto a los sistemas locales verde y de equipamiento que configuran la fachada al FFCC, tratando de que éste genere el menor impacto posible.</li> <li>Se dará continuidad a la C/ Eras de San Gil, hasta enlazar con la C/ de los Cantares.</li> <li>Se conformará una manzana cerrada en el límite sureste con frente a la C/ Fuenteminaya.</li> </ul>				

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>				
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda colectiva en bloque abierto, y en manzana cerrada.			
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas			
<ul style="list-style-type: none"> <li>La localización de espacios libres públicos contenido en la ordenación es vinculante.</li> <li>La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>				

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>				
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada			
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>		
Plan Especial	2	Aprobación del Plan General		
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial		

ORDENACIÓN DETALLADA	Eras de San Gil	SU-NC-R-1
----------------------	-----------------	-----------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

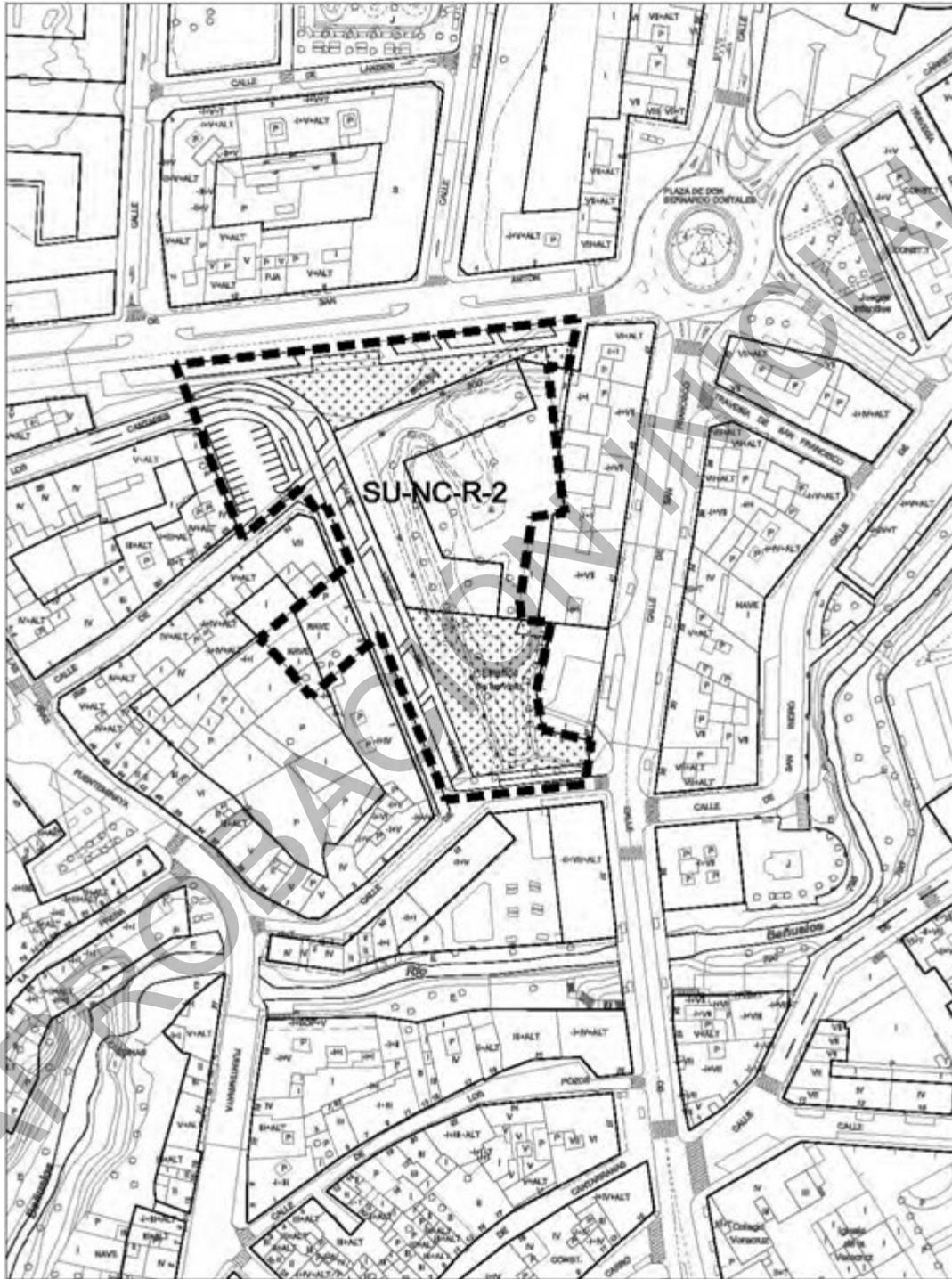
- **Abastecimiento:** Tubería de fundición de 100 mm Ø, que conecta en C/Eras de San Gil y en C/ de los Cantares, con tubería existente de fundición de 100 mm. Completar la malla perimetral con tubería de 100 mm Ø en C/ Padre Janáriz y C/ Fuenteminaya.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ Eras de San Gil y Portillejo.
- **Pluviales:** Aportación al colector previsto al otro lado del ferrocarril (con hincas bajo las vías). El colector al que se propone la acometida es de 800 mm Ø, y da servicio al SUR R-2 y al SUNC 8, e incorpora las aguas pluviales al Duero, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - Nuevo Parque urbano “Eras de San Gil”, con un 70% de su superficie permeable al agua.
  - Estanques de retención de agua de lluvia dentro del Parque y Jardines de lluvia en el área verde junto al FFCC
  - Paseos arbolados en calles que conectan con ejes arbolados perpendiculares al Río Bañuelos y a través de estos con sus riberas.
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permite permeabilidad visual hacia el Barrio de San Ignacio y hacia el nuevo Parque, reforzada con cuñas verdes entre los espacios privados que ponen en relación las diferentes zonas verdes.
  - Se integra en el *Corredor Verde*: Parque Virgen de las Viñas- Jardines de San Antón- Parque Eras de San Gil- Río Bañuelos.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Virgen del Carmen

SU-NC-R-2.



escala 1/2000

<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Virgen del Carmen</b>	<b>SU-NC-R-2.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenación y completación del suelo vacante en el barrio de San Francisco, y conformar la fachada de la salida de la ciudad por la carretera de La Aguilera.
---------------	--

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	9.420 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	9.895,40 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	9.895,40 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	9.895,40 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	70 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	60 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	18 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	20% s/E total
		<b>Mínimo</b>	15% s/E total
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	No se fija		

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Dar continuidad a la C/ de los Cantares y C/ Virgen del Carmen.
- Localización de sistemas locales de espacios libres en el entorno de la Estación de Servicio, recogiendo la zona con desniveles topográficos, enfatizando su singularidad.
- Cierre de la C/ de los Monjes enlazando los recorridos con otras calles perpendiculares evitando su entronque con C/ San Antón.

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en manzana cerrada		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se deberá conformar una plaza pública con frente a las calles Mansilla y Virgen del Carmen.</li> <li>• La ordenación podrá localizar el sistema local de equipamiento en planta baja, y el uso terciario en planta baja y primera.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>		

#### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada		
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>	
Plan Especial	6	Aprobación del Plan General	
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial	

ORDENACIÓN DETALLADA	Virgen del Carmen	SU-NC-R-2.
----------------------	-------------------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** Tubería de fundición de 100 mm  $\varnothing$ , en C/ Virgen del Carmen y completar malla de 200 mm  $\varnothing$ , en fundición, prevista en el Plan Director.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ de Los Monjes y C/ Virgen del Carmen.
- **Pluviales:** Incorporación al Bañuelos a través de colector de 400 mm en C/ San Francisco.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - Jardines de lluvia en la Plaza del Carmen junto a la Estación de Servicio, aprovechando los desniveles naturales.
  - Sistema de plazas arboladas (norte y sur) con un 60% de su superficie permeable al agua conectadas con paseo arbolado a través de la C/ Virgen del Carmen y C/ San Francisco hasta las riberas del Río Bañuelos.

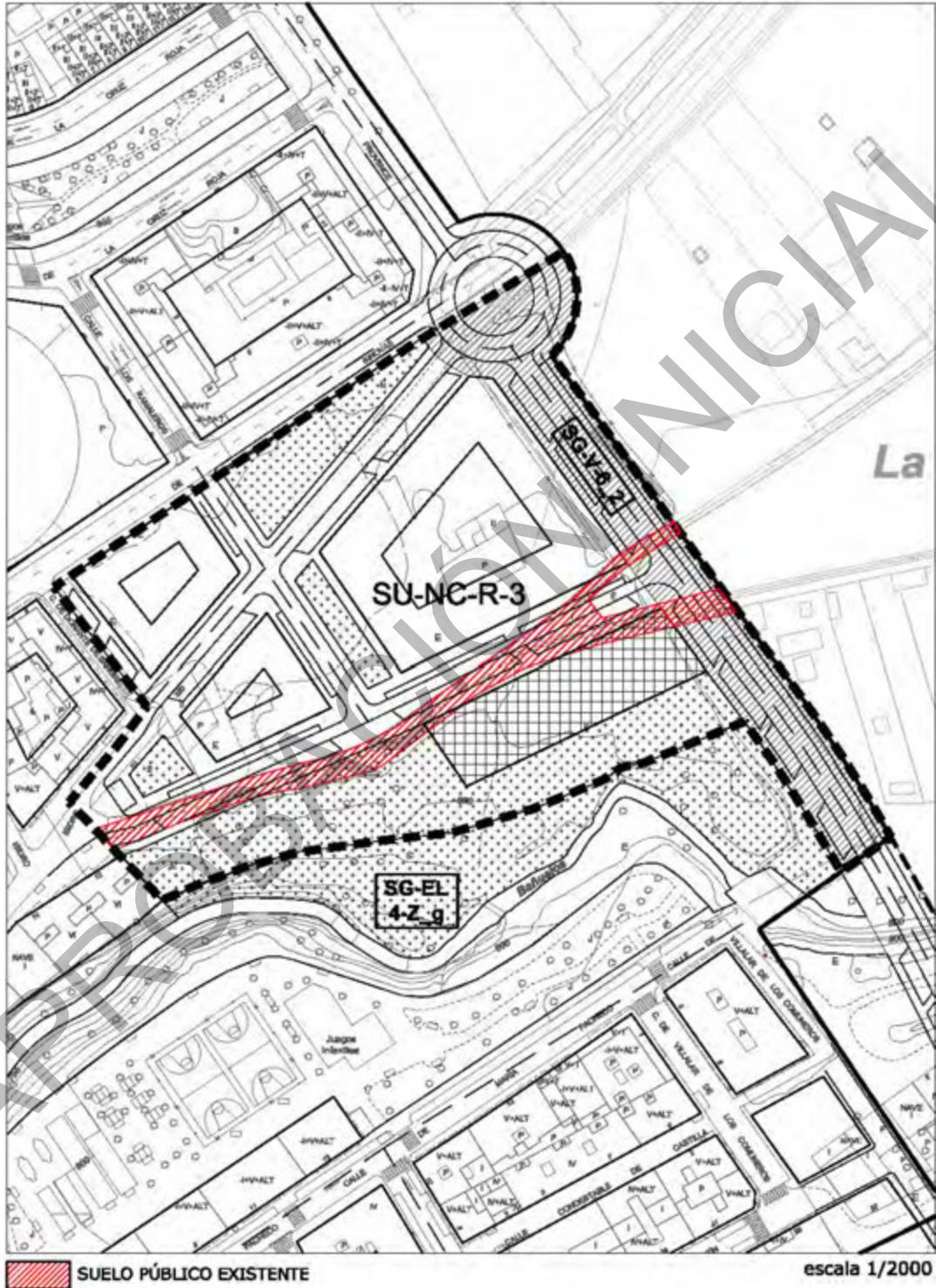
APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Bañuelos

SU-NC-R-3.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Bañuelos</b>	<b>SU-NC-R-3.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	
<b>Objeto</b>	Ordenación del borde urbano noreste, entre la carretera de Sinovas y el Río Bañuelos, que cierra el frente norte del río y contribuye a completar el barrio de la plaza de toros haciendo más visibles las riberas del río.	

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

<b>Uso predominante</b>	Residencial			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	9.874 m <sup>2</sup> /Ha			
<b>Superficie del sector (S)</b>	24.664,50 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		SG-EL-4-Z-g	4.220 m <sup>2</sup>
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	SG-V-6-2	225,00 m <sup>2</sup>
		<b>Propuestos</b>	SG-V-6-2	3.809,32 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	20.373,55 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	25.456,96 m <sup>2</sup>			
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	70 viviendas/ Ha		
	<b>Mínima</b>	55 viviendas/ Ha		
<b>Índice de integración social</b>	17 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo			
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	20% s/E total	
		<b>Mínimo</b>	15% s/E total	
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>		
	No se fija			

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- Dar continuidad a la C/ San Isidro y C/ Ramaleros, ensanchando su sección para que contenga una zona arbolada que sirve como nexo con el Parque Bañuelos.
- Localización de sistemas locales en conexión con el Parque Bañuelos.
- Continuidad y cierre de la C/ Salón de Provence que sirve de cierre al tejido residencial.
- El Equipamiento propuesto al sur de la C/ San Isidro deberá materializarse con edificaciones fragmentadas que permitan la permeabilidad visual hacia el Parque del río Bañuelos.

#### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en manzana cerrada	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	4 plantas	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el Parque del Río Bañuelos, sobre el que configurará su fachada norte.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>		

#### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	4	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	Bañuelos	SU-NC-R-3.
----------------------	----------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

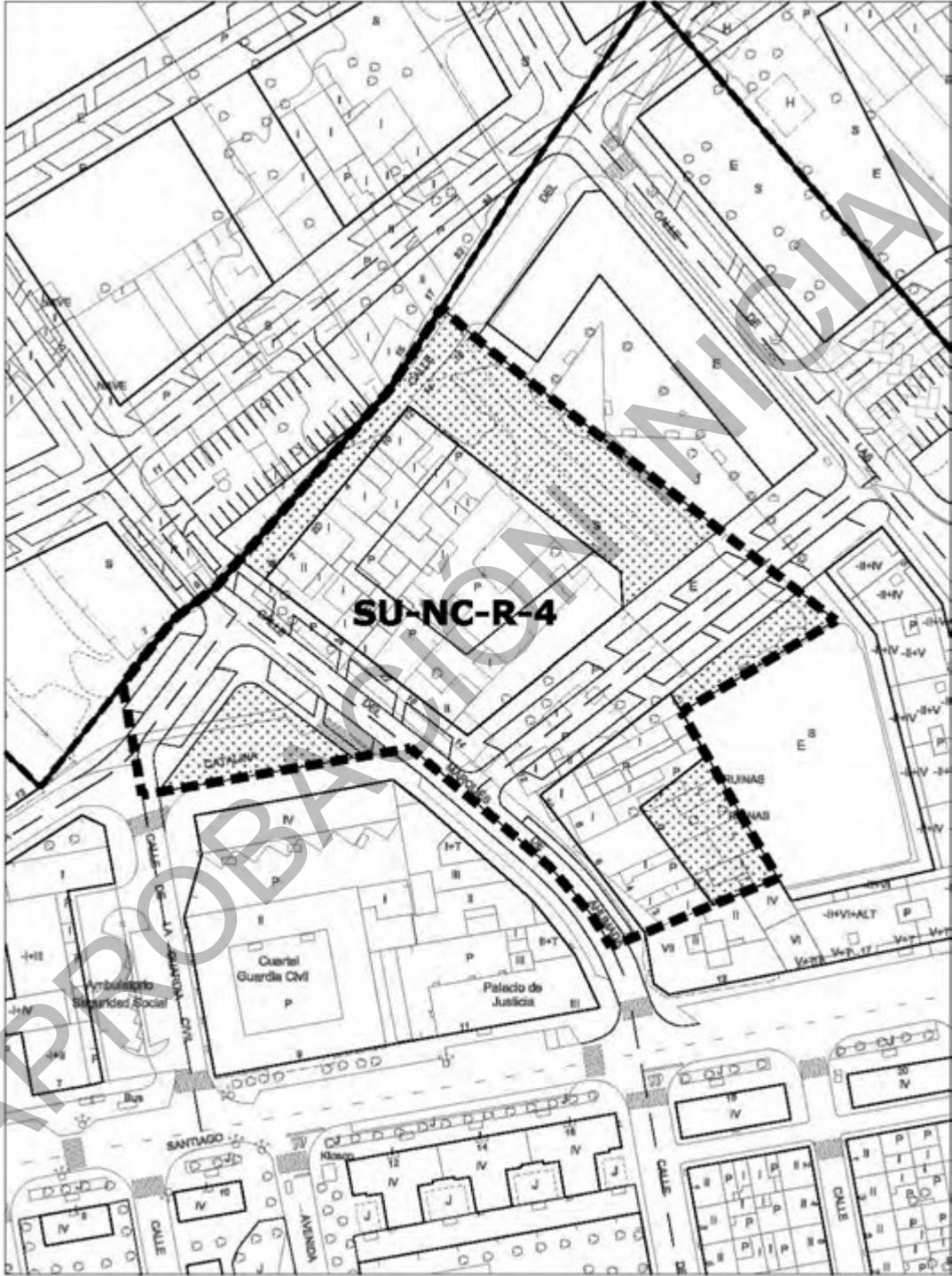
- **Abastecimiento:** Ejecución de tuberías de 150 y 100 mm, previstas en Plan Director, y conexión con tubería de 200 mm, en C/ San Isidro (cierre de mallas). Ejecución de tramo de tubería de 200 mm para conectar con tubería existente, de 200 mm en C/María Pacheco-Villalar de los Comuneros.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ San Isidro.
- **Pluviales:** Incorporación al Bañuelos a través de colector de 400 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - Ampliación del “Parque Río Bañuelos”. Al menos un 80% de su superficie deberá ser permeable al agua.
  - Estanques de retención de agua de lluvia dentro del Parque y Jardines de lluvia.
  - Paseo arbolado en calle prolongación de C/ Los Ramaleros que conectan con las riberas del Río Bañuelos.
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta de equipamiento al sur de la C/ San Isidro, suprimiendo toda edificación residencial para hacer más visible el Parque y sus riberas.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en Avda. Salón de Provence que une el Parque Río Bañuelos con la Plaza “Glorieta de la Cruz Roja”.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Bernardas

SU-NC-R-4.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Bernardas</b>	<b>SU-NC-R-4.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Completar el tejido urbano en el entorno del complejo dotacional de la C/ Santiago, junto a la UE del Monasterio Ntra. Sra. del Valle, y reordenar los espacios libres públicos.
---------------	--

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	9.970 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	11.033,45 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	11.033,45 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	11.033,45 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	70 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	60 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	12 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	25% s/E total
		<b>Mínimo</b>	15% s/E total
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	No se fija		

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Conformar un tejido de remate que apoye y refuerce el complejo dotacional de los juzgados y centro de salud norte.</li> </ul>			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en manzana semiabierta		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas		
<ul style="list-style-type: none"> <li>La ordenación del ámbito deberá integrarse con la ordenación del ámbito de la Modificación puntual del PGOU Monasterio Ntra. Sra. del Valle, dando continuidad y completando los espacios libres públicos previstos en ésta.</li> <li>La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>			
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada		
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>	
Plan Especial	8	Aprobación del Plan General	
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial	

ORDENACIÓN DETALLADA	Bernardas	SU-NC-R-4.
----------------------	-----------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

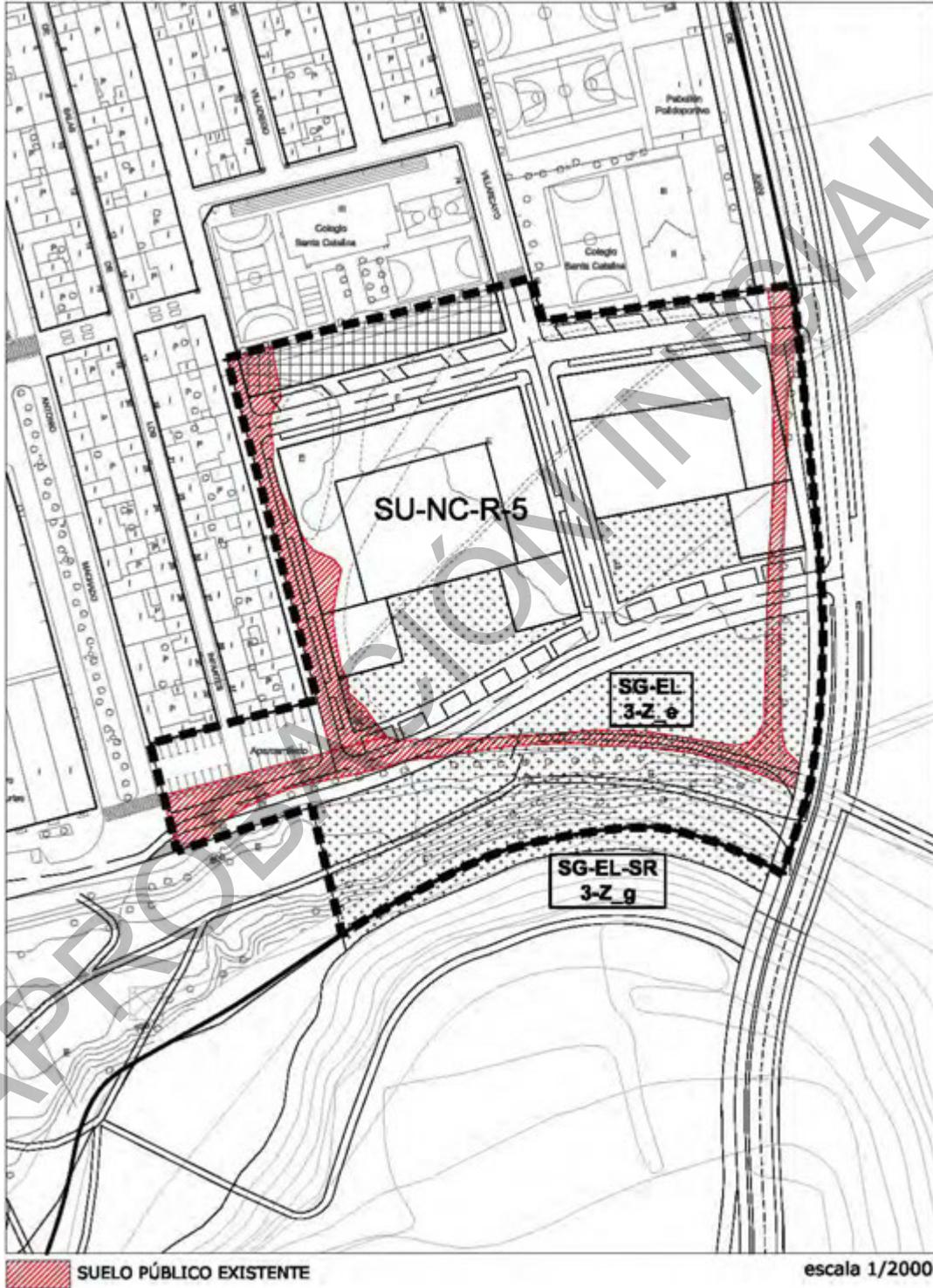
- **Abastecimiento:** Ejecución de tuberías de 100 mm en C/Marqués de Ahumada para cerrar malla, prevista en Plan Director, y conexión con tubería de 150 mm existente en C/ Bernardas, a través de tubería de 100 mm (interior a la actuación).
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ Santa Catalina y C/Marqués de Ahumada.
- **Pluviales:** Incorporación al Bañuelos a través de colector de 500 mm, (600 en Eras de Santa Catalina) previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10. Este colector de pluviales ha de pasar por el ámbito SUR-R-1 Eras de Santa Catalina.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - Paseo arbolado en C/ Marqués de Ahumada, cuya prolongación a través del suelo urbanizable SUR-R-1 se conecta con las riberas del Río Bañuelos.
  - Reorganización de los espacios públicos del entorno: nueva Plaza junto al Cuartel que se relaciona a través de calles arboladas con el paseo central del extremo noreste del ámbito.
  - Utilización de pavimentos permeables en el paseo central.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Arandilla

SU-NC-R-5.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Arandilla</b>	<b>SU-NC-R-5.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar el tejido urbano del borde sureste, en las márgenes del Río Arandilla, junto al barrio de los Labradores.
---------------	---

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	7.323 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	28.196,80 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>	SG-EL-SR-3-Z_g	816,26 m <sup>2</sup>
	<b>Interiores (SGI)</b>	SG-EL-3-Z_e	6.921,52 m <sup>2</sup>
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	21.275,28 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	29.013,06 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	60 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	50 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	12 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	Máximo	20% s/E total
		Mínimo	10% s/E total
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	No se fija		

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

- El trazado de la continuación de la C/ Pizarro hasta el *sistema general viario este* es vinculante según se detalla gráficamente.
- Dar continuidad a la C/ Villarcayo hasta la prolongación de la C/ Pizarro.
- Localización del sistema local de equipamientos en planta baja de las edificaciones residenciales.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en manzana abierta
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación del ámbito se abrirá hacia el Parque de las Riberas del Río Arandilla.</li> <li>• Los volúmenes edificables deberán guardar una gradación de alturas desde las tres plantas en contacto con los equipamientos y la Colonia de Labradores hasta las 5 plantas en volúmenes singularizados que se abren hacia el Parque.</li> <li>• Los usos terciarios se localizarán preferentemente en las plantas bajas de las edificaciones torre, vinculados con las plazas públicas, y a través de estas con el Parque. También en las plantas bajas de las edificaciones residenciales con frente a los equipamientos docentes.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>	

ORDENACIÓN DETALLADA	Arandilla	SU-NC-R-5.
----------------------	-----------	------------

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada	
PROGRAMACIÓN	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	6	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

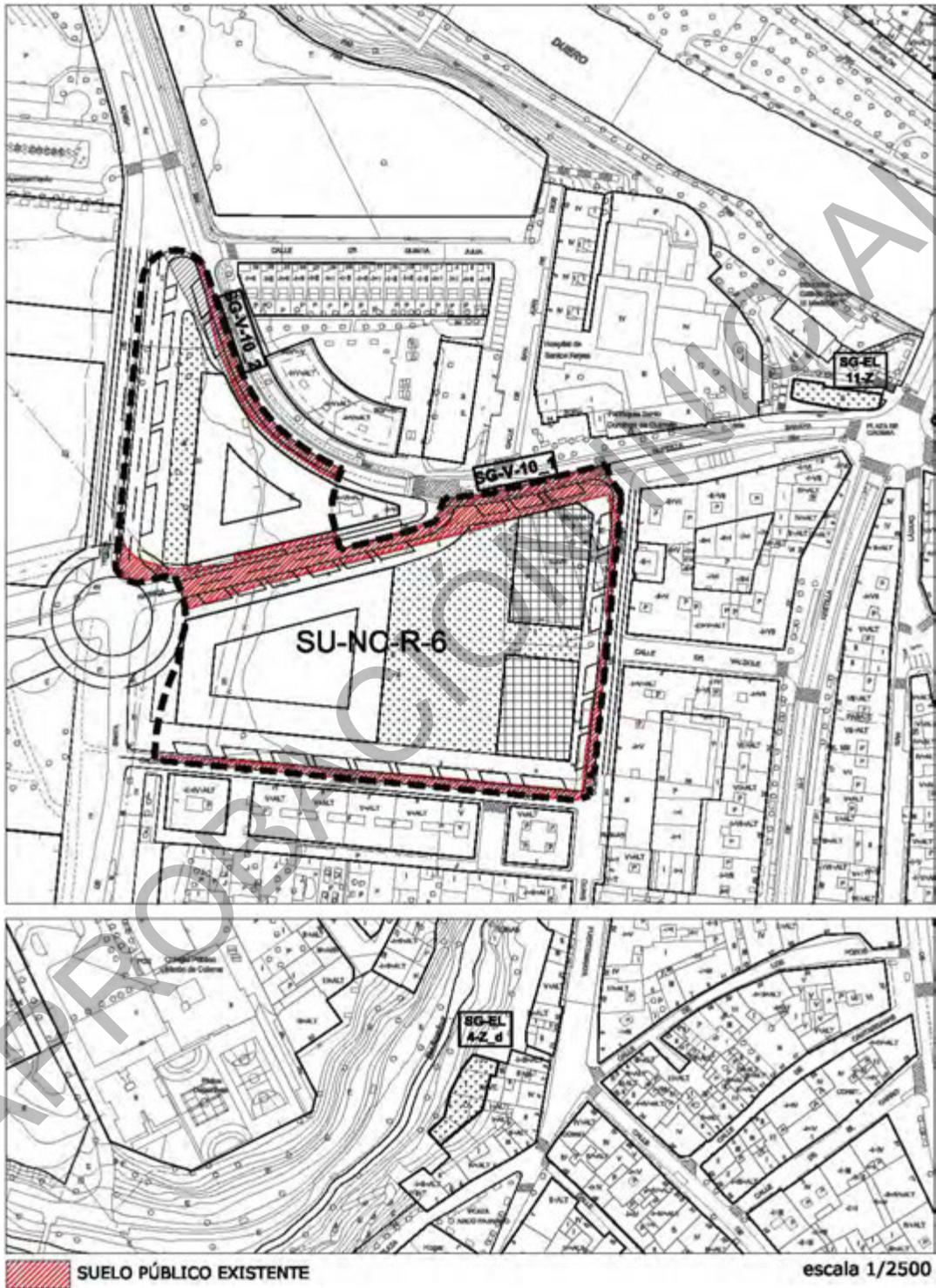
- **Abastecimiento:** Ejecución de red perimetral de 200 mm de fundición, prevista en Plan Director. Ejecución de red interior de 100 mm.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente el aparcamiento del final de la C/ Infantes.
- **Pluviales:** Incorporación al Río Arandilla a través de colector de 400 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - Ampliación del “Sistema General Parque Río Arandilla”. Al menos el 80% de su superficie deberá ser permeable al agua.
  - Estanques de retención de agua de lluvia dentro del Parque y Jardines de lluvia.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en calle de borde este en dirección norte sur que conectan las riberas de los Ríos Arandilla y Bañuelos.
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que se abre al Parque, con el que se relaciona a través de una sucesión de espacios libres desde lo público a los privados interiores a las parcelas.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie; y en los libres públicos al menos el 60%.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Ruperta Baraya

SU-NC-R-6.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Ruperta Baraya</b>	<b>SU-NC-R-6.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar el suelo vacante colindante al actual Hospital y al ámbito del PRAU Centro Cívico.
---------------	--

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial			
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario			
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	9.950 m <sup>2</sup> /Ha			
<b>Superficie del sector (S)</b>	22.453,11 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>	SG-EL-4-Z_d	381,98 m <sup>2</sup>	
		SG-EL-11-z	274,00 m <sup>2</sup>	
	<b>Interiores (SGI)</b>	<b>Existentes</b>	SG-V-10-1	286,00 m <sup>2</sup>
			SG-V-10-12	698,00 m <sup>2</sup>
		<b>Propuestos</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	22.453,11 m <sup>2</sup>			
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	23.109,09 m <sup>2</sup>			
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	70 viviendas/ Ha		
	<b>Mínima</b>	60 viviendas/ Ha		
<b>Índice de integración social</b>	12 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo			
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	25% s/E total	
		<b>Mínimo</b>	15% s/E total	
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>		
	No se fija			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar continuidad visual a la C/ Valdole.</li> <li>• Consolidar un conjunto dotacional que sirva a los barrios próximos muy densificados, con frente a la Avda. Ruperta Baraya.</li> <li>• Se deberá realizar un aparcamiento bajo el sistema local de espacios libres que garantizará la provisión de plazas de aparcamiento reglamentarias.</li> </ul>	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en manzana cerrada
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el tejido residencial del entorno, dando continuidad a las calles próximas.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>	

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	4	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	Ruperta Baraya	SU-NC-R-6.
----------------------	----------------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

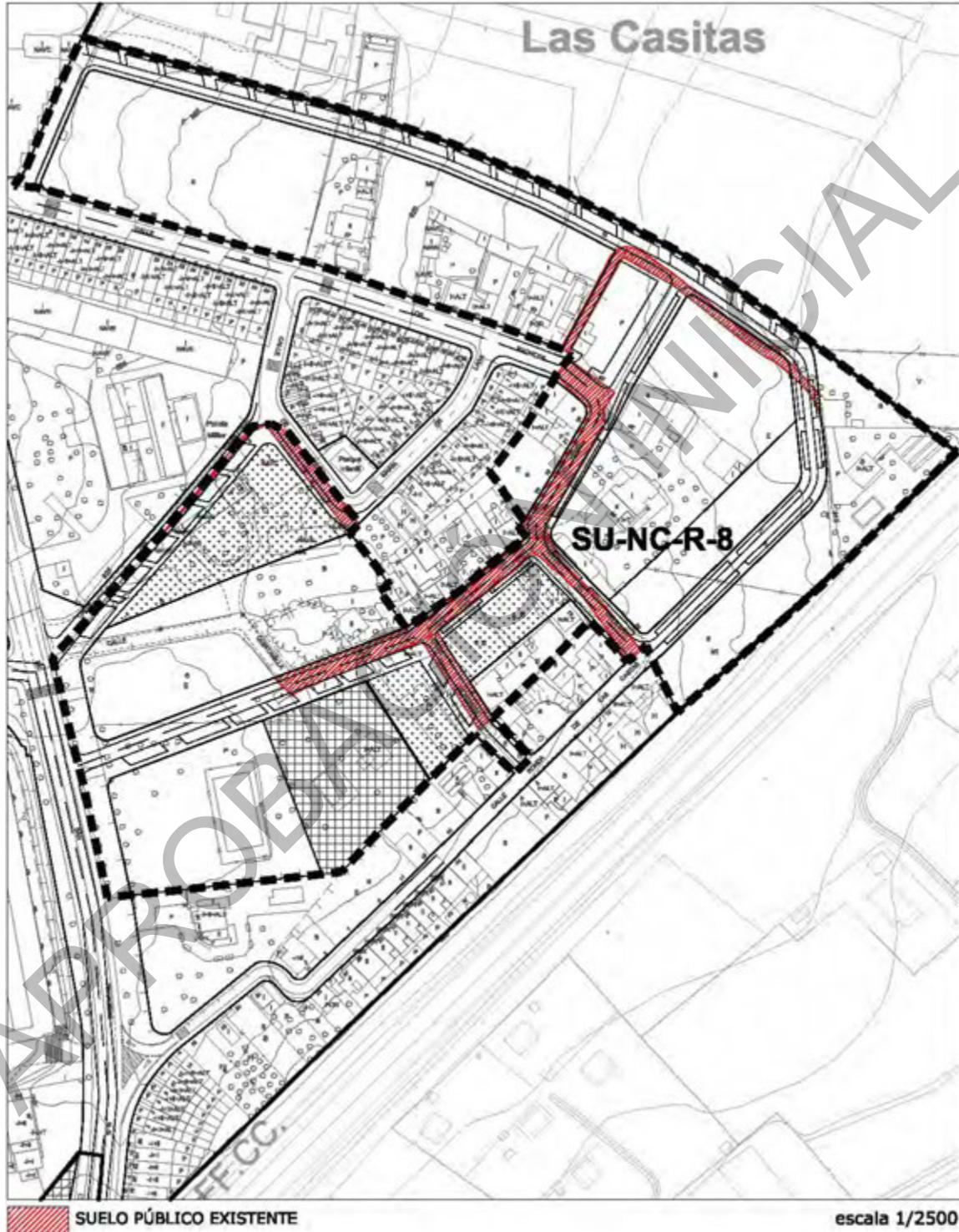
- **Abastecimiento:** Ejecución de red perimetral según Plan Director (100 mm en C/Santo Domingo de Guzmán y C/Simón de Colonia, y 150 mm en C/Santa Teresa de Jesús). Ejecución de red interna de 100 mm en C/Ruperta Baraya.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente el aparcamiento del final de la C/ Infantes.
- **Pluviales:** Incorporación al Río Duero a través de colector de 500 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua.
  - Se dispondrá dentro de éste un Jardín de lluvia.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en calle de borde este en dirección norte sur que conectan las riberas de los Ríos Duero, Arandilla y Bañuelos.
  - Permeabilidad del paisaje: conjuntos volumétricos que fragmentan las continuidades del tejido del entorno, permitiendo la permeabilidad visual.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Las Casitas

SU-NC-R-8.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Las Casitas</b>	<b>SU-NC-R-8.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar el barrio de las Casitas al norte de la ciudad, junto al Parque Virgen de las Viñas.
---------------	--

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	5.140 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	54.853,28 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	54.853,28 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	54.853,28 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	36 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	30 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	20 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	20% s/E total
		<b>Mínimo</b>	10% s/E total
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda unifamiliar</b>	70% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	<b>Vivienda colectiva</b>	30% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar continuidad a las calles existentes.</li> <li>• Conformar un centro de barrio con dotaciones y servicios que reactive la vida urbana del ámbito, introduciendo otros usos que completen la función residencial.</li> <li>• Fragmentación de la edificación en las parcelas del borde norte, de forma que se produzca permeabilidad visual desde el barrio hacia el entorno rural.</li> </ul>			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación colectiva abierta y viviendas unifamiliares		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	3 plantas		
	4 plantas, únicamente para las edificaciones en bloque en el frente de la C/ San Francisco.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el tejido residencial existente.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>			
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada		
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>	
Plan Especial	2	Aprobación del Plan General	
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial	

ORDENACIÓN DETALLADA	Las Casitas	SU-NC-R-8.
----------------------	-------------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

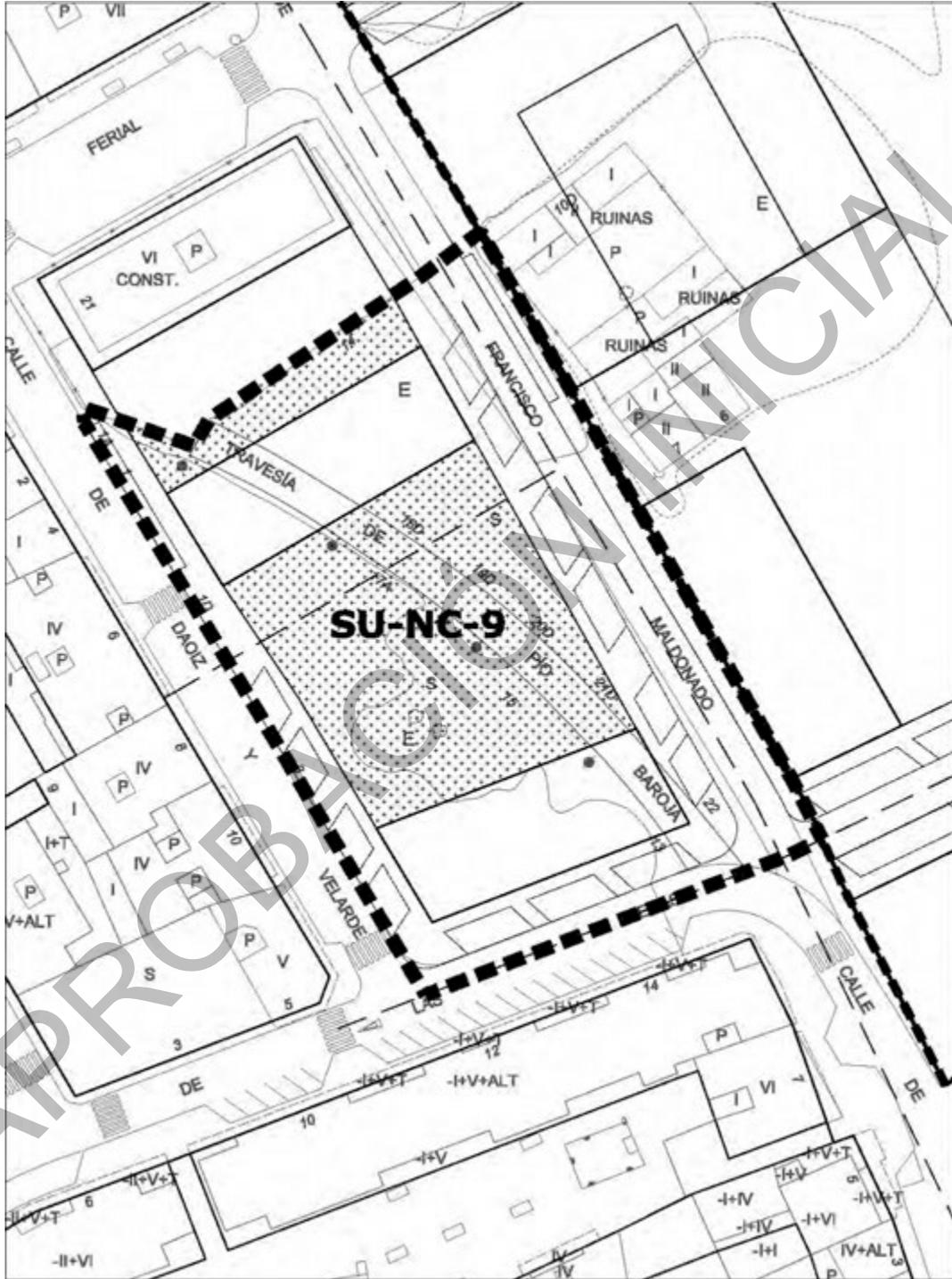
- **Abastecimiento:** Ejecución de red perimetral según Plan Director (100 mm en C/ Tomelloso e interiores de 100 mm en C/ Las Viñas y C/ Monsagro. Tuberías de refuerzo de aducción, en viario perimetral, de 150 y 250 mm, según indicaciones de Plan Director de Abastecimiento.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en C/ San Francisco y C/ Quintanilla.
- **Pluviales:** Incorporación al Río Duero a través de colector de 600 mm, posteriormente, 800 mm, que da servicio también a parte del SUR R 2 y al SUNC 1 Eras de San Gil, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua.
  - Estanque de retención de agua de lluvia dentro del Parque triangular.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en calle prolongación de C/ Viñas hasta C/ San Francisco, relacionando las plazas propuestas con el aparcamiento norte que deberá ejecutarse con pavimento permeable con arbolado intercalado; atraviesa el tejido urbano conectando con el medio rural.
  - Permeabilidad del paisaje: se prevé edificación abierta en el borde norte que permita la relación con el medio agrario.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

El Ferial

SU-NC-R-9.



escala 1/1000

<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>El Ferial</b>	<b>SU-NC-R-9.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Cierre del barrio del Ferial.
---------------	-------------------------------

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	9.705 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	6.180,94 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	6.180,94 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	6.180,94 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	70 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	60 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	20 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	20% s/E total
		<b>Mínimo</b>	15% s/E total
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	No se fija		

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar un frente edificado a C/ Pío Baroja.</li> <li>• Se enfatizará la conexión con el corredor verde transversal que comunica con el Parque Eras de Santa Catalina, reservando un espacio libre público que le de continuidad.</li> </ul>			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en bloque abierto		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	5 plantas		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación del ámbito deberá garantizar su integración con el Parque Eras de Santa Catalina.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>			
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada		
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>	
	Plan Especial	6	Aprobación del Plan General
	Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	El Ferial	SU-NC-R-9.
----------------------	-----------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** Conexiones a las redes existentes, y red nueva de 100 mm de diámetro a lo largo de la calle Francisco Maldonado.
- **Saneamiento y Pluviales:** Se propone sistema unitario, debida su pequeña entidad y el sobrecosto que supone la construcción de una red de alcantarillado separativa hasta conectar con el colector de pluviales de Eras de Santa Catalina. La red de saneamiento se resuelve mediante tuberías de 300 mm (hormigón) o de 315 mm de PVC o PE que acometen a la red existente en la Calle Pío Baroja o Avenida del Ferial.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua
  - *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación abierta que permite la permeabilidad visual, con espacios arbolados intercalados que sirven de conexión con los espacios verdes próximos.

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Sinovas norte</b>	<b>SU-NC-R-10.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar la zona norte del núcleo de Sinovas.
---------------	--

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	4.653 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	14.351,00 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	14.351,00 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	14.351,00 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	30 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	20 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	10 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15% s/E total
		<b>Mínimo</b>	10% s/E total

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La edificación debe consolidar los frentes de la C/ de la Fuente y Travesía de Pompeyo Zabaco.</li> <li>Localización de los sistemas locales en conexión con el tejido urbano consolidado.</li> </ul>	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá disponer un Paseo arbolado en la Travesía de Pompeyo Zabaco, de forma que conecte con los espacios ajardinados y con el entorno de la Iglesia San Nicolás de Bari.</li> <li>La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>	

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	6	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas norte	SU-NC-R-10.
----------------------	---------------	-------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector :

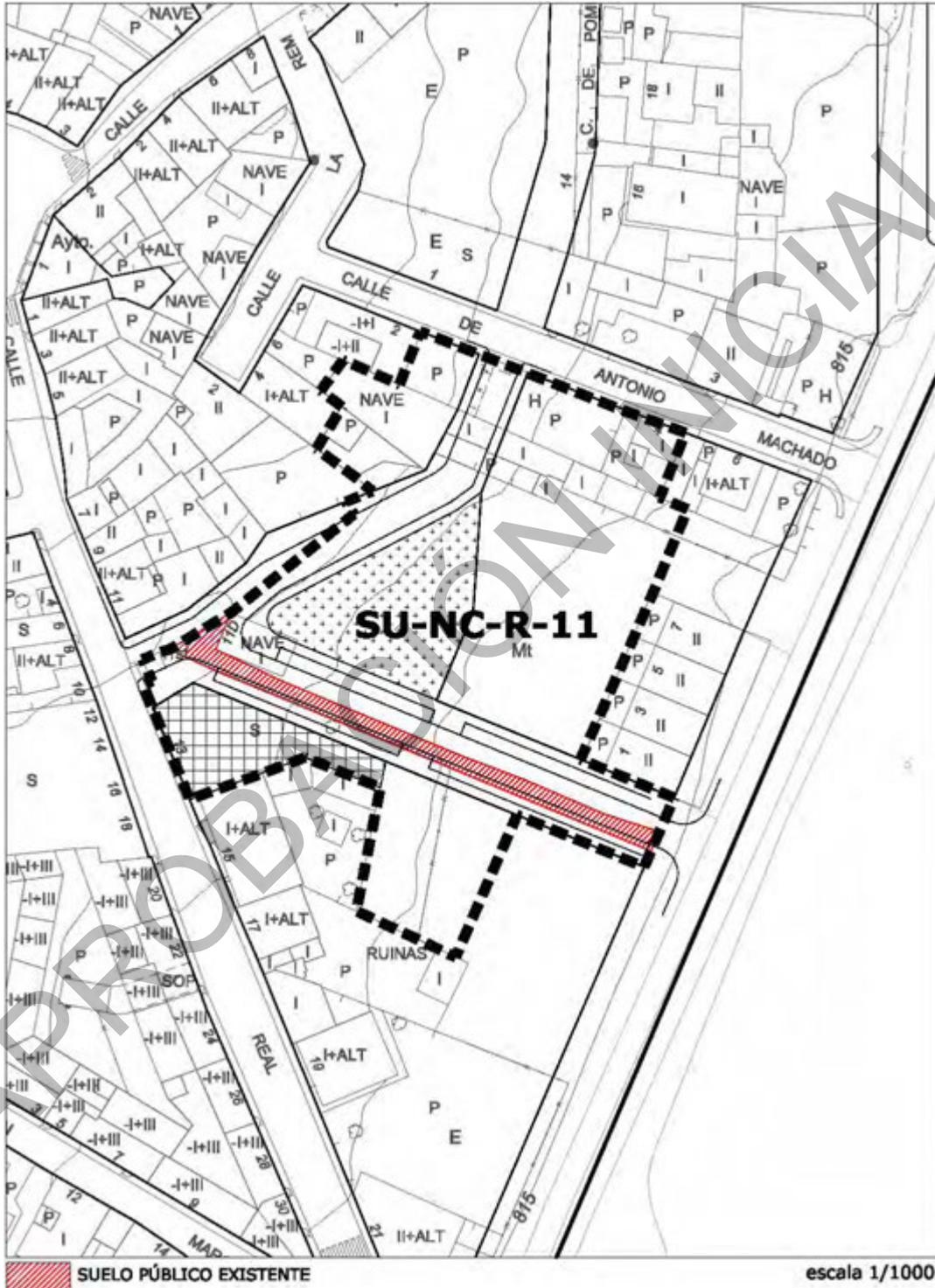
- **Abastecimiento:** Ejecución de red perimetral con tubería de 100 mm a lo largo de C/ de la Fuente y Travesía de Pompeyo Zabaco.
- **Saneamiento y Pluviales:** Se propone sistema unitario, debida su pequeña entidad y el sobrecosto que supone la construcción de una red de alcantarillado separativa que debería cruzar todo el ámbito de Sinovas. Se resuelve mediante tuberías de 300 mm (hormigón) o de 315 mm de PVC o PE que acometen a la red existente en las calles de La Fuente y Pompeyo Zabaco.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua
  - *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural, con el que se relacionan a través de calles arboladas.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Sinovas este

SU-NC-R-11.



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Sinovas este</b>	<b>SU-NC-R-11.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar un vacío central existente en el núcleo de Sinovas.
---------------	---

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	7.183 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	4.220,00 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	4.220,00 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	4.220,008 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	45 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	30 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	15 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15% s/E total
		<b>Mínimo</b>	10% s/E total

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

- Dar continuidad a la C/ de Pompeyo Zabaco hasta la C/ Real.
- Ensanchar la calle transversal existente hasta el Paseo Carretera.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>	

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	4	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas este	SU-NC-R-11.
----------------------	--------------	-------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

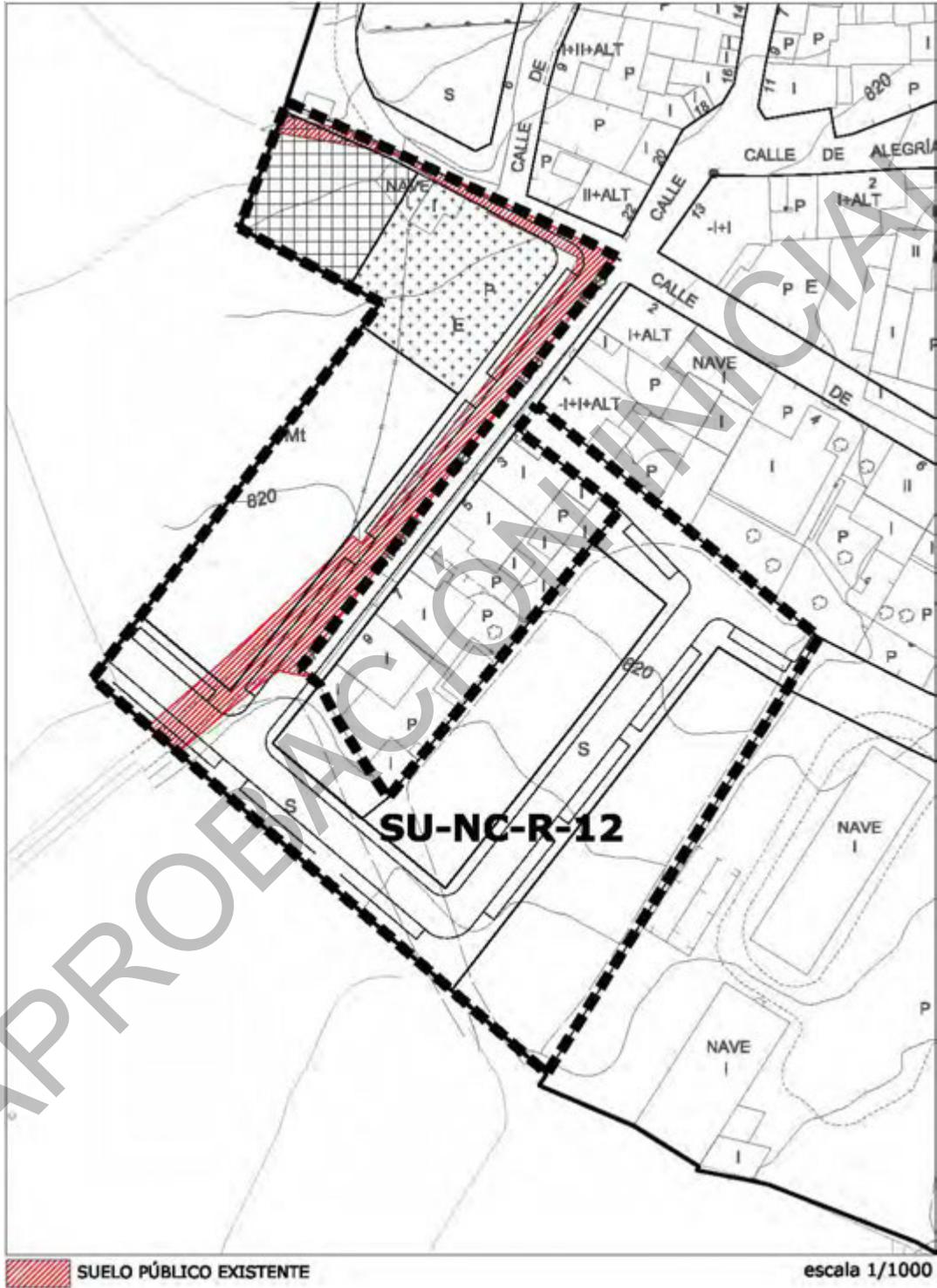
Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** Prolongación de tuberías de 100 mm de diámetro por las calles Real y Antonio Machado. Para cerrar malla, llegar hasta la Plaza del Príncipe de España, y ejecutar tubería en calle de la Rem y calle de Pompeyo Zabaco.
- **Saneamiento y Pluviales:** Sistema unitario y conexión a red existente, mediante tuberías de 300 mm de hormigón o de 315 mm de PVC o PE.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua
  - *Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 25% de su superficie.

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas sur	SU-NC-R-12.
----------------------	-------------	-------------



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Sinovas sur</b>	<b>SU-NC-R-12.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar la zona suroeste del núcleo de Sinovas.
---------------	---

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	5.893 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	6.495,22 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	6.495,22 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	6.495,22m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	40 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	30 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	12 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15% s/E total
		<b>Mínimo</b>	10% s/E total

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar continuidad a la C/ Virgen de las Viñas, enlazando con el Camino rural.</li> <li>• Localización del sistema local de espacios libres conformando una plaza que pueda tener continuidad.</li> </ul>	

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizar el sistema local de equipamiento vinculado a la C/ Don Marcos.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>	

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	Sinovas sur	SU-NC-R-12.
----------------------	-------------	-------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** Para dotar a esta actuación es necesario ejecutar una tubería de 100 mm a lo largo de la C/ San Marcos y ejecutar una red perimetral.
- **Saneamiento y Pluviales:** Sistema unitario y conexión a red existente, mediante tuberías de 300 mm de hormigón o de 315 mm de PVC o PE.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 50% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua
  - *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural, con el que se relacionan a través de calles arboladas.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 25% de su superficie.

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>La Aguilera</b>	<b>SU-NC-R-13.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenar y completar el núcleo de La Aguilera en su borde sureste, hasta el límite con la zona de bodegas.
---------------	---

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	3.563 m <sup>2</sup> /Ha <sup>2</sup>		
<b>Superficie del sector (S)</b>	13.963,53 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	13.963,54 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	13.963,54 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>Máxima</b>	30 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	20 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	10 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	15% s/E total
		<b>Mínimo</b>	10% s/E total

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El sistema viario debe respetar las trazas de los viarios principales rurales existentes.</li> <li>Localizar el sistema local de equipamiento vinculado a la C/ de la Solana.</li> </ul>			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Vivienda unifamiliar o colectiva de baja altura adosada, agrupada o entre medianeras que forma parte de una manzana.		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 plantas		
<ul style="list-style-type: none"> <li>La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>			
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada		
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>	
	Plan Especial	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial	

ORDENACIÓN DETALLADA	La Aguilera	SU-NC-R-13.
----------------------	-------------	-------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** En esta zona, la red existente de La Aguilera es de Polietileno, de 63 mm y de 125 mm. La colocación de una tubería que refuerce la malla existente, de 63 mm de diámetro, es suficiente para abastecer a esta actuación.
- **Saneamiento y Pluviales:** La actuación se encuentra en la cabecera de la red de La Aguilera. Se propone la implantación de sistema unitario conectando a la red existente mediante tuberías de 315 mm de PVC o PE.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua
  - *Corredor Verde y Permeabilidad del paisaje:* Edificación de baja altura que permite la permeabilidad visual con el entorno rural, con el que se relacionan a través de calles arboladas.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 25% de su superficie.

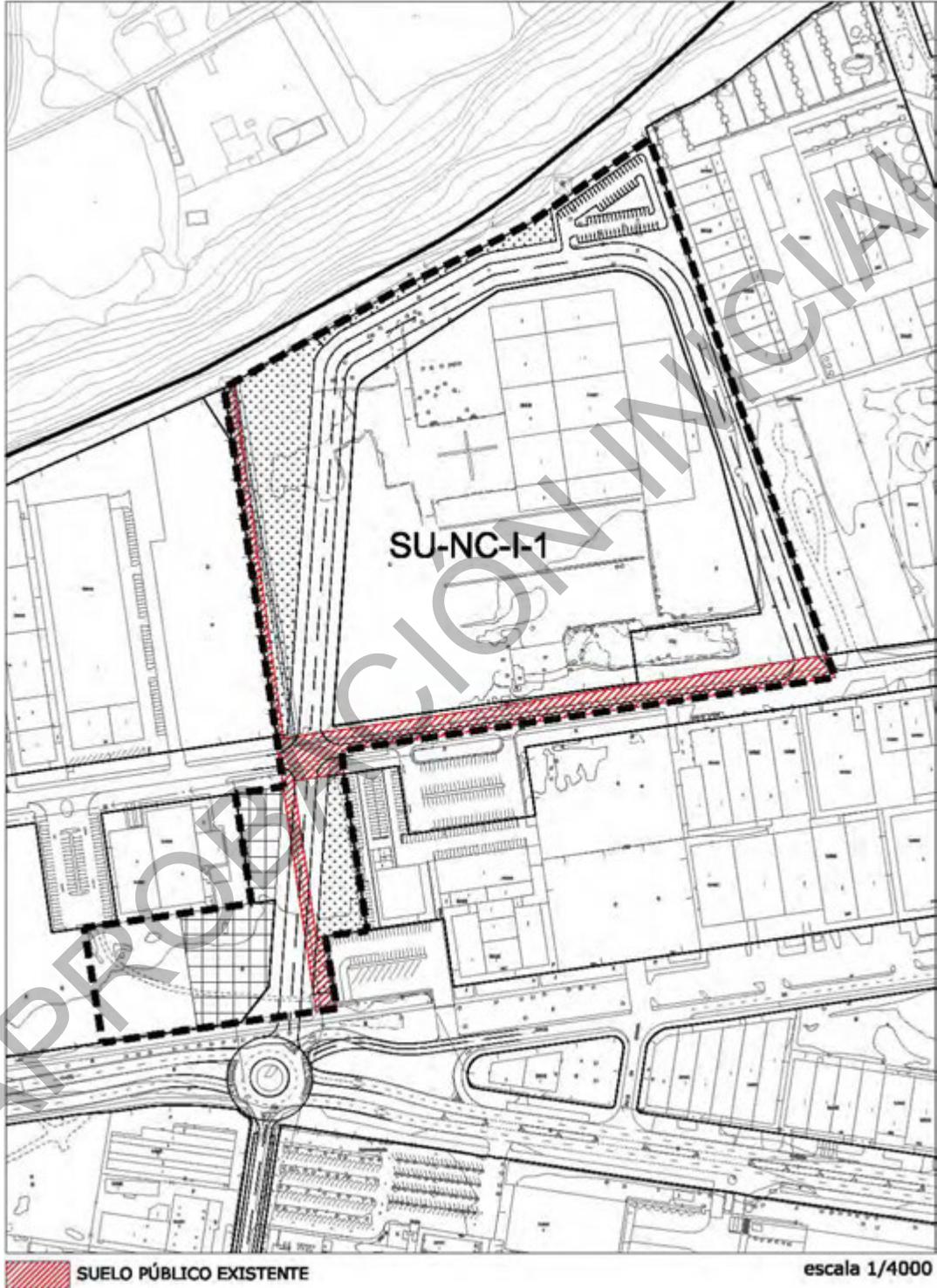
APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

ORDENACIÓN DETALLADA

Allenduedero

SU-NC-I-1



<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	<b>Allenduedero</b>	<b>SU-NC-I-1</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Apertura de viarios y espacios libres en el norte de polígono industrial de Allenduedero hasta la ribera del río Duero, incluyendo la reordenación de parcelas.
---------------	---

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

<b>Uso predominante</b>	Industrial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	4.370 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	103.851 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	103.851 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	103.851 m <sup>2</sup>		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	Máximo	20% s/E total
		Mínimo	10% s/E total

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA**

- La ordenación del viario interior prolongará la C/ Salamanca hasta la ribera del Río Duero y conecta con la nueva zona verde delimitada en los planos que se integra con las riberas arboladas del Río Duero.  
Es determinante la prolongación de este eje, que tiene que dar acceso además a las parcelas en su extremo norte, mientras que el cierre del anillo viario es indicativo.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación aislada en parcela única Edificación en naves modulares Edificación adosada
<b>Altura máxima de la edificación</b>	15 metros en naves y oficinas, 3 plantas
<ul style="list-style-type: none"> <li>La localización de equipamientos y espacios libres públicos contenido en la ordenación es vinculante, en los términos en que se refleja en las determinaciones potestativas.</li> <li>La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>	

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	6	Aprobación definitiva del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación definitiva del Plan Especial

ORDENACIÓN DETALLADA	Allendeduero	SU-NC-I-1
----------------------	--------------	-----------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** Ejecución de red perimetral según Plan Director (4 de 100 mm en Avenida principal o una tubería de 250), y red interior de 100 mm.
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en Avenida principal.
- **Pluviales:** Incorporación al Río Duero a través de colector de 1000 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - Remate del Parque de las Riberas del Duero, con un 80% de su superficie permeable al agua.
  - *Corredor Verde:* Paseo arbolado en calle longitudinal en dirección norte sur que conecta las riberas del Río Duero con el polígono Allendeduero y a través de la calle arbolada -C/ de Salamanca- se conecta con el polígono Prado Marina y con la vía pecuaria que discurre por su límite sur.

APROBACIÓN INCIAL

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

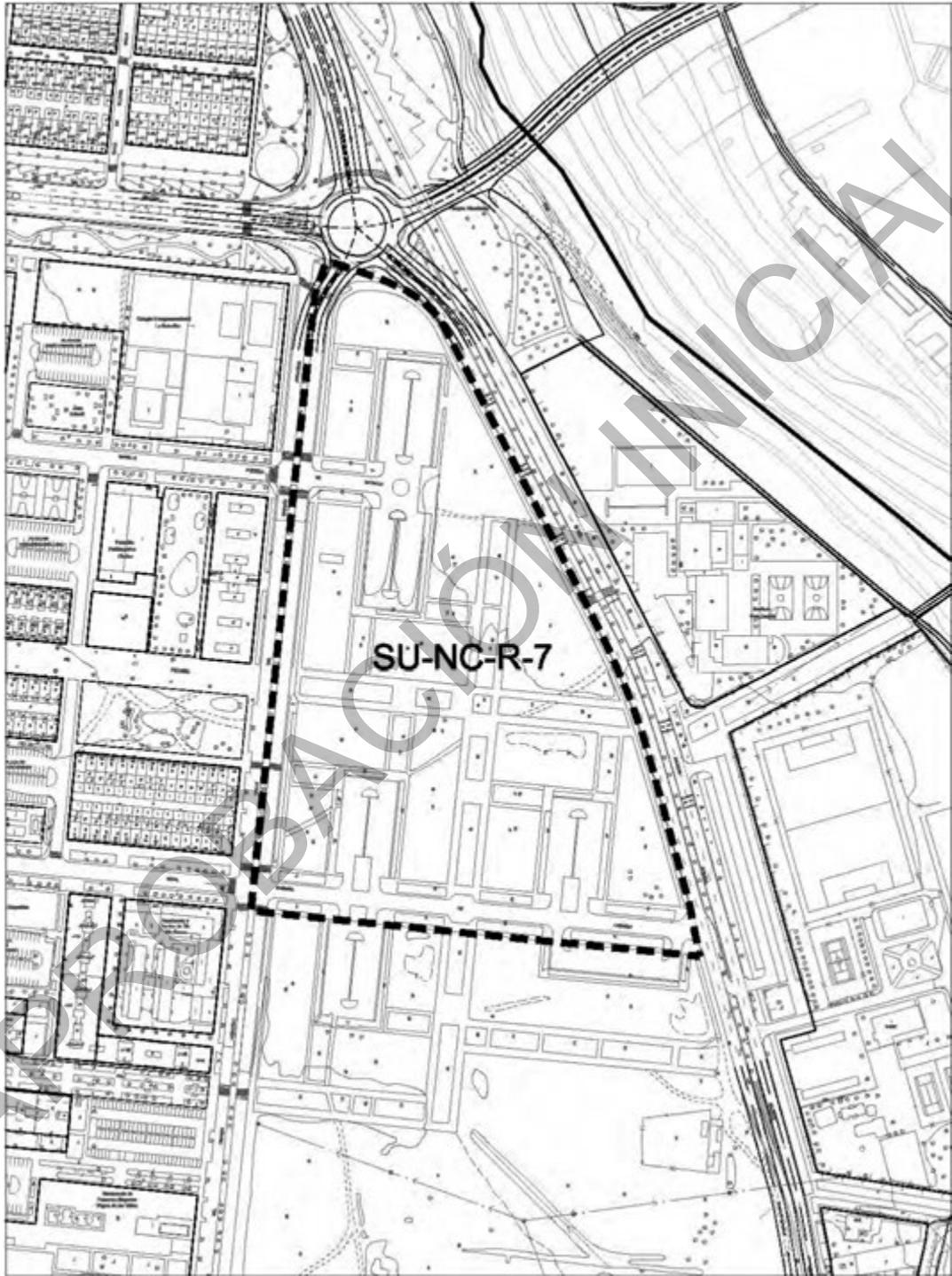
**SECTORES REMITIDOS  
A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

APROBACIÓN INICIAL

PLANEAMIENTO REMITIDO

Allenduedero Residencial

SU-NC-R-7.



escala 1/4000

<b>PLANEAMIENTO REMITIDO</b>	<b>Allendeduero</b>	<b>SU-NC-R-7.</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	Urbano no consolidado	

<b>Objeto</b>	Ordenación del sector público en Allendeduero.
---------------	--

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
<b>Uso predominante</b>	Residencial		
<b>Usos compatibles</b>	Equipamiento, Terciario		
<b>Edificabilidad máxima (E)</b>	8.000 m <sup>2</sup> /Ha		
<b>Superficie del sector (S)</b>	68.033,62 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie sistemas generales (SG)</b>	<b>Exteriores (SGE)</b>		
	<b>Interiores (SGI)</b>		
<b>Superficie del sector excluidos SGI</b>	68.033,62 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie total (S+SGE)</b>	68.033,62 m <sup>2</sup>		
<b>Densidad de viviendas<sup>(3)</sup></b>	<b>Máxima</b>	65 viviendas/ Ha	
	<b>Mínima</b>	55 viviendas/ Ha	
<b>Índice de integración social</b>	80 % s/ E <sub>RESIDENCIAL</sub> destinado a VP mínimo		
<b>Índice de variedad de usos</b>	<b>Terciario</b>	<b>Máximo</b>	30% s/E total
		<b>Mínimo</b>	20% s/E total
<b>Índice de variedad tipológica (mínimo sobre E residencial)</b>	<b>Vivienda colectiva</b>	100% s/E <sub>RESIDENCIAL</sub>	
	No se fija		

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dar continuidad a las calles del barrio de La Estación. Avda. de Murillo y Avda. de Oregon.</li> <li>• La ordenación deberá potenciar la continuación del Paseo de Picasso desde el barrio colindante de La Estación para enlazar con el paso peatonal que conecta con el Parque del Río Duero.</li> <li>• El 30% de los terrenos deberán estar destinados a la construcción de vivienda de protección pública destinada a alquiler social.</li> </ul>			

<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>Tipología de la edificación</b>	Edificación en bloque abierto y manzana semi abierta		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	6 plantas		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización preferente de usos terciarios en los frentes de Avda. de Oregon y C/ del Orfeón Arandino.</li> <li>• La localización del sistema local de espacios libres se localizará asociada a la prolongación del Paseo Picasso.</li> <li>• La edificación deberá ser con volumetrías fraccionadas que permitan la permeabilidad hacia el Parque del Duero.</li> <li>• La ordenación detallada del sector deberá cumplir las determinaciones que al efecto establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León artículos 101 a 108 y concordantes.</li> </ul>			

<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>		
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	Privada	
<b>PROGRAMACIÓN</b>	<b>Años</b>	<b>Inicio del plazo</b>
Plan Especial	8	Aprobación del Plan General
Proyecto de actuación	2	Aprobación del Plan Especial

PLANEAMIENTO REMITIDO	Allendeduero	SU-NC-R-7.
-----------------------	--------------	------------

**CONDICIONES PARTICULARES de las INFRAESTRUCTURAS**

Se deberán ejecutar las obras y conexiones necesarias para dar servicio al sector:

- **Abastecimiento:** Ejecución de red perimetral e interior según Plan Director (300, 200 150 y 100 mm de diámetro).
- **Saneamiento:** Tuberías de 300 mm (hormigón) 315 mm de PVC o PE, que acometen a la red existente en Avenida de Aragón.
- **Pluviales:** Incorporación al Río Duero a través de colector de 800 mm, previo paso por un aliviadero que permite una dilución 1/10.
- **Sistema de Infraestructuras Verdes:**
  - El 60% de la superficie del sistema local de espacios libres públicos será permeable al agua.
  - Estanque de retención de agua de lluvia dentro del Parque que se dispondrá junto al Paseo Picasso.
  - *Corredores Verdes:* Prolongación del Paseo Picasso hasta las riberas del Parque del Duero y avenidas arboladas en todo su perímetro.
  - Permeabilidad del paisaje: edificación abierta que permite transversalidad de vistas y un acercamiento visual con el Río y los equipamientos que se localizan en sus riveras.
  - Pavimentos permeables en los espacios libres privados, al menos el 50% de su superficie.

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN INICIAL

**SUELO URBANIZABLE**

APROBACIÓN INICIAL