



## **DOCUMENTO II. MEMORIA VINCULANTE**

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE HONTORIA DE LA CANTERA**

Hontoria de la Cantera (Burgos)

AUTOR DEL ENCARGO:

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HONTORIA DE LA CANTERA**

FEBRERO DE 2013

ARQUITECTOS:

*Leopoldo Arnaiz Eguren y José Carlos Garabito López*

## FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

### DATOS GENERALES :

#### DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
TIPO DE PLANEAMIENTO: GENERAL  
NOMBRE DEL MUNICIPIO: HONTORIA DE LA CANTERA BURGOS CÓDIGO: 9351  
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

#### OTROS DATOS DE INTERÉS:

POBLACIÓN : HONTORIA DE LA CANTERA  
SUPERFICIE MUNICIPAL:

#### CARTOGRAFÍA:

TIPO DE CARTOGRAF CATASTRAL FECHA:  
CARTOGRAFICA

#### REDACTORES:

ARNAIZ CONSULTORES S.L Y GL 99 ARQUITECTURA, URBANISMO Y GESTIÓN

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

#### CLASES DE SUELO

<b>SUELO URBANO</b> total m <sup>2</sup> :	<b>140.394,00</b>		
<b>SUELO URBANIZABLE</b> total m <sup>2</sup> :	<b>132.725,00</b>		
Residencial	12.538,00		
Industrial	<b>120.187,00</b>		
<b>SUELO RÚSTICO</b> total m <sup>2</sup> :	<b>19.270.265,00</b>		
Común:	14.727.355,00		
Protección Natural. Caminos tradi	160.472,00		
Protección Natural Montes (total r	3.818.244,00		
Protección Natural. Cauces y Ribe	199.253,00	Protección agropecuaria	15.271,00
Infraestructuras (total m <sup>2</sup> ):	115.744,00		
Protección Cultural(m2):	233.926,00		

### AMBITO DE PLANEAMIENTO

#### SECTORES EN SUR:

SUR-R  
SUR-I

#### SECTORES EN SU-NC:

## ÍNDICE GENERAL

<b>MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>11</b>
<b>TÍTULO I.- Objetivos y propuestas de Ordenación .....</b>	<b>11</b>
Capítulo 1.- Conveniencia y Oportunidad .....	11
Capítulo 2.- Objetivos y Propuestas de Ordenación .....	12
Sección 1. Diagnóstico .....	12
Sección 2. Objetivos, criterios y fines de la Ordenación. ....	12
Sección 3. Descripción de la Propuesta .....	13
Capítulo 3.- Conveniencia y oportunidad. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art. 81 RUCYL y los instrumentos de ordenación del territorio .....	14
Capítulo 4. Determinaciones de Protección de Patrimonio Arqueológico .....	16
<b>TITULO II.- Determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada .....</b>	<b>17</b>
Capítulo 1.- Clases y categorías de suelo .....	17
Capítulo 2.- Cifras del planeamiento general .....	20
Capítulo 3.- Sectores de Urbanizable .....	21
Capítulo 4.- Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas .....	23
Gestión de las dotaciones públicas .....	23
Capítulo 5.- Descripción de las determinaciones de ordenación detallada .....	24
<b>Título III.- Régimen Urbanístico y Gestión del Suelo .....</b>	<b>25</b>
Capítulo 1.- Régimen Urbanístico .....	25
Capítulo 2.- Derechos y Deberes en el Suelo Urbano Consolidado.....	25
Capítulo 3.- Derechos y Deberes en el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.....	26
Capítulo 4.- Derechos y Deberes en el suelo urbanizable.....	26
Capítulo 5.- Suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada .....	27
Capítulo 6.- Derechos y deberes del suelo rústico .....	27
<b>TITULO IV.- Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>29</b>
Capítulo 1.- Modificación de la ordenación vigente.....	29
Capítulo 2.- Suspensión de licencias y tramitación de otros instrumentos de planeamiento .....	29
<b>TITULO V.- Informe de Sostenibilidad Económica .....</b>	<b>30</b>
Capítulo 1.- Impacto en la Hacienda Local .....	30
Capítulo 2.- Adecuación de los usos productivos .....	30
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>31</b>
<b>Título I.- Disposiciones Generales .....</b>	<b>31</b>
Capítulo 2. Disposiciones generales .....	31
Art. 1. Objeto y fundamento de estas Normas Urbanísticas .....	31
Art. 2. Vigencia y ámbito de aplicación .....	31
Art. 3. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales .....	31
Art. 4. Conocimiento obligado de las Normas .....	31
Art. 5. Ordenanzas Complementarias.....	32
Art. 6. Competencias e interpretaciones.....	32
Art. 7. Corrección de Error Material .....	32
Art. 8. Inspección y control para su correcta aplicación.....	33
Art. 9. Modificaciones de las NUM .....	33
Art. 10. Revisión de las NUM.....	33

Capítulo 3. Régimen del suelo.....	34
Sección 1ª. Conceptos y regulación.....	34
Art. 11. Concepto de suelo y su división o parcelación.....	34
Art. 12. Parcelación del suelo.....	34
Art. 13. Regulación del régimen aplicable al suelo.....	35
Sección 2ª. Clasificación del suelo del término municipal.....	35
Art. 14. Suelo urbano.....	35
Art. 15. Suelo Urbanizable.....	35
Art. 16. Suelo Rústico.....	36
Art. 17. Definición de los sistemas. Sistemas Generales y Sistemas Locales.....	36
Sección 3ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.....	36
Art. 18. Función social de la Propiedad.....	36
Art. 19. Derechos y obligaciones de la Propiedad.....	37
Sección 4ª. Régimen de las situaciones preexistentes.....	37
Art. 20. Construcciones, instalaciones y usos inadecuados y fuera de ordenación.....	37
Art. 21. Prescripción de infracciones urbanísticas y de sanciones.....	38
Art. 22. Legalización de actos de uso del suelo.....	38
Art. 23. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.....	38
Art. 24. Situaciones de reducción de la superficie de parcela por corrección de la alineación.....	38
Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.....	39
Sección 1ª. Competencia e intervención.....	39
Art. 25. Competencia.....	39
Art. 26. Intervención municipal.....	39
Sección 2ª. Actividades sujetas a licencia.....	39
Art. 27. Actos sujetos a licencia.....	39
Art. 28. Actos constructivos:.....	39
Art. 29. Actos no constructivos:.....	40
Art. 30. Actividades no sujetas a licencia.....	40
Art. 31. Actos promovidos por las administraciones públicas.....	40
Sección 3ª. Régimen general de concesión de licencias.....	41
Art. 32. Concesión de licencias.....	41
Art. 33. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.....	41
Art. 34. Tipos de licencias y condiciones exigibles.....	42
Art. 35. Licencias de Segregación y Parcelación.....	42
Art. 36. Aprobación y autorización de proyectos de urbanización.....	43
Sección 4ª. Licencias de Edificación.....	44
Art. 37. Actos sujetos a licencia de Edificación.....	44
Art. 38. Licencias de Obra Mayor.....	45
Art. 39. Licencias de Obra Menor.....	46
Art. 40. Licencias de Primera Ocupación.....	49
Sección 5ª. Licencias relacionadas con las actividades.....	50
Art. 41. Objeto de las licencias.....	50
Art. 42. Clases de autorizaciones.....	50
Art. 43. Autorización ambiental.....	50
Art. 44. Licencia ambiental.....	51

Art. 45.	Actividades sometidas a comunicación.....	52
Art. 46.	Licencias de Apertura y Autorización de inicio .....	52
Sección 6ª.	Otras autorizaciones y documentos municipales.....	53
Art. 47.	Usos y obras Provisionales .....	53
Sección 7ª.	Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación.....	53
Art. 48.	Deber de conservación.....	53
Art. 49.	Ordenes de ejecución .....	53
Art. 50.	Expedientes de Ruina.....	54
Art. 51.	Venta y sustitución forzosa .....	55
Sección 8ª.	Actividad administrativa de protección de la legalidad.....	56
Art. 52.	Competencias municipales.....	56
Art. 53.	La inspección urbanística.....	56
Art. 54.	Medidas de protección y restauración de la legalidad.....	56
Art. 55.	Infracciones urbanísticas.....	57
Art. 56.	Otras medidas de protección de la legalidad .....	57
<b>Título II.- Condiciones Generales de los Usos .....</b>	<b>58</b>	
Capítulo 1. Características y grupos de usos urbanísticos .....	58	
Art. 57.	Definiciones.....	58
Sección 1ª.	Niveles y diferenciación urbanística de los usos.....	58
Art. 58.	Importancia .....	58
Art. 59.	Utilización.....	59
Art. 60.	Grupos de usos.....	59
Art. 61.	Situaciones de uso.....	59
Art. 62.	Cuadro Resumen de usos .....	60
Art. 63.	Regulación de los usos urbanísticos.....	62
Capítulo 2. Usos Residenciales (R) .....	62	
Art. 64.	Tipos de usos residenciales .....	62
Art. 65.	Condiciones específicas del uso residencial.....	62
Art. 66.	Condicionantes de diseño.....	63
Art. 67.	Dotación de aparcamiento.....	64
Art. 68.	Condiciones de los despachos profesionales domésticos .....	65
Art. 69.	Condiciones de los talleres domésticos .....	65
Capítulo 3. Usos Industriales (I).....	65	
Art. 70.	Definición y tipos.....	65
Art. 71.	TIPO 1.- Industria Taller (I-T).....	65
Art. 72.	TIPO 2.- Industria General (I-P).....	65
Art. 73.	TIPO 3.-Industria Almacén (I-M) .....	65
Art. 74.	TIPO 4.- Industria Agropecuaria (I-A).....	66
Art. 75.	TIPO 5.- Industria Extractiva (I-EX) .....	66
Art. 76.	Condiciones Generales de los Usos Industriales .....	66
Art. 77.	Condiciones específicas de los usos industriales.....	66
Capítulo 4. Usos Terciarios (T) .....	67	
Art. 78.	Definición y Tipos de Usos Terciarios.....	67
Art. 79.	TIPO 1.- Terciario Oficinas (T-O).....	68
	Condiciones específicas de los usos de oficinas .....	68

Art. 80.	TIPO 2.- Terciario Comercio (T-C)	69
Art. 80.1.	Condiciones específicas de los usos de comercio	69
Art. 80.2.	Clasificación de los establecimientos comerciales en función de su formato	69
Art. 80.3.	Clasificación en función de su volumen y superficie.	70
Art. 81.	TIPO 3.- Terciario Hotelero (T-H)	70
Art. 81.1.	Condiciones particulares del Tipo Hotelero	71
Art. 82.	TIPO 4.- Terciario Recreativo (T-R)	71
Art. 82.1.	Condiciones específicas Uso Terciario Recreativo	72
Art. 83.	TIPO 5.- Terciario Servicios del Automóvil (T-A)	74
Capítulo 5.	Usos Dotacionales	74
Art. 84.	Definición, Tipos y Categorías	74
Art. 85.	TIPO 1.- Equipamiento (EQ)	74
Art. 85.1.	Equipamiento Residencial Comunitario EQ-R	76
Art. 85.2.	Condiciones específicas del uso de Garaje	77
Art. 86.	TIPO 2.- SERVICIOS URBANOS (SU)	78
Art. 87.	TIPO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)	79
Art. 88.	TIPO 4.- VÍAS PÚBLICAS (VI)	79
Capítulo 6.	Uso de Infraestructuras Territoriales (IT)	80
Art. 89.	Definición	80
Art. 90.	Tipos de Infraestructuras Territoriales	80
Capítulo 7.	Usos Agropecuarios (AG)	80
Art. 91.	Definición	80
Art. 92.	Tipos de usos agropecuarios	81
Art. 93.	Condiciones generales de los usos agropecuarios	81
Art. 94.	Tipo 1 - Explotación Agrícola	81
Art. 95.	Tipo 2 - Explotación Ganadera	81
Art. 96.	Condiciones específicas de los Establecimientos ganaderos	82
Capítulo 8.	Usos naturales (N)	83
Art. 97.	Tipos de usos naturales	83
<b>Título III.- Condiciones Generales de la Edificación</b>		<b>84</b>
Capítulo 1.	Condiciones generales	84
Art. 98.	Alcance y ámbito de aplicación	84
Capítulo 2.	Condiciones de la parcela	84
Art. 99.	Parcela Bruta	84
Art. 100.	Parcela Neta	84
Art. 101.	Parcela edificable. Condición de solar	84
Art. 102.	Parcela mínima	84
Art. 103.	Superficie libre de parcela	84
Art. 104.	Linderos	85
Art. 105.	Línea límite de edificación	85
Art. 106.	Alineación	85
Art. 107.	Alineación oficial	85
Art. 108.	Rasantes	85
Capítulo 3.	Condiciones de la edificación	85
Art. 109.	Concepto de edificación	85
Art. 110.	Concepto de edificio	85

Art. 111.	Concepto de tipología edificatoria .....	86
Capítulo 4.	Condiciones del emplazamiento en la parcela .....	86
Art. 112.	Área de movimiento .....	86
Art. 113.	Líneas de edificación.....	86
Art. 114.	Fondo máximo edificable.....	87
Art. 115.	Retranqueos.....	87
Art. 116.	Distancia entre edificaciones.....	87
Art. 117.	Ocupación de parcela .....	87
Art. 118.	Superficie ocupada .....	87
Art. 119.	Superficie ocupable.....	87
Art. 120.	Computo de la ocupación.....	87
Capítulo 5.	Condiciones de aprovechamiento de las edificaciones .....	88
Art. 121.	Alturas de la edificación.....	88
Art. 122.	Medición de la altura sobre rasante .....	88
Art. 123.	Pendiente máxima de cubierta.....	89
Art. 124.	Envolvente de edificio.....	89
Art. 125.	Superficie construida de un edificio .....	89
Art. 126.	Superficie edificada o computable .....	89
Art. 127.	Edificabilidad .....	89
Art. 128.	Medición de la superficie edificada.....	89
Art. 129.	Densidad .....	90
Capítulo 6.	Características de las edificaciones.....	90
Art. 130.	Plantas de la edificación .....	90
Art. 131.	Medición de las alturas de las plantas .....	91
Art. 132.	Cerramientos de la edificación .....	92
Art. 133.	Huecos en los cerramientos.....	92
Art. 134.	Cuerpos de la edificación .....	92
Art. 135.	Cuerpos entrantes.....	93
Art. 136.	Cuerpos volados .....	93
Art. 137.	Elementos salientes .....	94
Capítulo 7.	Condiciones de accesibilidad .....	96
Art. 138.	Consideraciones generales .....	96
Art. 139.	Acceso a las edificaciones.....	96
Art. 140.	Puerta de Acceso .....	96
Art. 141.	Circulación interior .....	97
Art. 142.	Escaleras .....	97
Art. 143.	Aparatos elevadores .....	97
Capítulo 8.	Características de elementos complementarios a la edificación .....	98
Art. 144.	Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas .....	98
Art. 145.	Edificaciones auxiliares exteriores .....	99
Art. 146.	Instalaciones deportivas .....	99
Capítulo 9.	Condiciones de higiene y calidad en la edificación.....	99
Art. 147.	Condiciones que deben cumplir los edificios en su conjunto .....	99
Art. 148.	Definiciones .....	99
Art. 149.	Condiciones de ventilación .....	100

Art. 150.	Condiciones de iluminación .....	100
Art. 151.	Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial .....	100
Art. 152.	Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial .....	100
Art. 153.	Evacuación de humos .....	100
Art. 154.	Instalaciones de aire acondicionado .....	101
Art. 155.	Patios .....	101
Capítulo 10.	Dotaciones de servicios en las edificaciones .....	102
Art. 156.	Dotaciones obligatorias .....	102
Art. 157.	Dotación del servicio de abastecimiento de agua .....	102
Art. 158.	Saneamiento .....	102
Art. 159.	Energía eléctrica .....	103
Art. 160.	Agua caliente sanitaria .....	103
Art. 161.	Calefacción .....	103
Art. 162.	Servicios higiénicos .....	103
Art. 163.	Comunicaciones .....	103
Art. 164.	Dotación del servicio de aparcamiento .....	104
Capítulo 11.	Condiciones de seguridad .....	104
Art. 165.	Prevención de incendios .....	104
Art. 166.	Prevención de caídas y otros riesgos .....	104
Capítulo 12.	Condiciones estéticas generales .....	105
Art. 167.	Condiciones generales .....	105
Art. 168.	Diseño de la edificación .....	105
Art. 169.	Fachadas .....	106
Art. 170.	Carpintería .....	106
Art. 171.	Cubiertas .....	106
Art. 172.	Vallado .....	106
Art. 173.	Condiciones estéticas particulares de elementos catalogados .....	107
<b>Título IV.- Condiciones Generales de Protección.....</b>		<b>108</b>
Capítulo 1.	Protección del Medio Ambiente .....	108
Art. 174.	Vertidos sólidos de basuras .....	108
Art. 175.	Vertidos líquidos de aguas residuales .....	108
Art. 176.	Vertidos gaseosos .....	109
Art. 177.	Contaminación acústica y vibratoria .....	109
Capítulo 2.	Protección de la imagen y escena urbana .....	109
Art. 178.	Conservación de los espacios .....	109
Art. 179.	Elementos de servicios públicos .....	109
Capítulo 3.	Protección respecto a las Infraestructuras Territoriales .....	110
Art. 180.	Red de Carreteras .....	110
Art. 181.	Redes de Energía Eléctrica .....	113
Art. 182.	Gasoductos y oleoductos .....	113
Capítulo 4.	Normas de Protección del Patrimonio Edificado .....	113
Art. 183.	Condiciones generales .....	113
Art. 184.	Condiciones constructivas .....	114
Art. 185.	Deber de conservación .....	114
Art. 186.	Tipos de protección .....	115

Sección 1ª. Protección integral .....	115
Sección 2ª. Protección estructural.....	115
Sección 3ª. Protección ambiental.....	117
Capítulo 5. Catálogo de patrimonio edificado .....	118
<b>Título V.- Catálogo de patrimonio arqueológico.....</b>	<b>119</b>
<b>Título VI.- Condiciones Generales de Urbanización.....</b>	<b>120</b>
Capítulo 1. Condiciones generales .....	120
Art. 187. Alcance .....	120
Capítulo 2. Vías públicas.....	120
Art. 188. Tipos de vías públicas .....	120
Art. 189. Diseño de las vías públicas.....	120
Art. 190. Pavimentaciones y acabados .....	121
Art. 191. Elementos del viario urbano.....	124
Art. 192. Vías rurales .....	125
Capítulo 3. Espacios libres públicos .....	126
Art. 193. Diseño y características del arbolado y la jardinería .....	126
Capítulo 4. Servicios urbanos.....	127
Art. 194. Diseño y características de la red de distribución de agua.....	127
Art. 195. Diseño y características de la red de saneamiento y de depuración.....	128
Art. 196. Diseño y características de la red de energía eléctrica.....	129
Art. 197. Diseño y características de la red de alumbrado público.....	130
Art. 198. Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones .....	132
Art. 199. Diseño y características de la red de gas .....	133
Art. 200. Diseño y características de la recogida de basuras .....	133
<b>Título VII.- Condiciones Particulares en Suelo Urbano .....</b>	<b>134</b>
Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbano .....	134
Art. 201. Definiciones .....	134
Art. 202. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.....	134
Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación .....	136
Art. 203. Ordenanza Casco Consolidado (CC).....	136
Art. 203.1. Ficha resumen .....	136
Art. 203.2. Condiciones específicas.....	137
Art. 203.3. Condiciones de uso.....	139
Art. 204. Ordenanza Ampliación de Casco (AC) .....	140
Art. 204.1. Ficha resumen .....	140
Art. 204.2. Condiciones específicas.....	141
Art. 204.3. Condiciones de uso.....	142
Art. 205. Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (UNF) .....	143
Art. 205.1. Ficha resumen .....	143
Art. 205.2. Condiciones específicas.....	144
Art. 205.3. Condiciones de uso.....	145
Art. 206. Ordenanza Equipamientos (EQ).....	146
Art. 206.1. Condiciones generales .....	146
Art. 206.2. Condiciones de diseño urbano.....	146
Art. 206.3. Condiciones de aprovechamiento .....	146
Art. 206.4. Condiciones de uso.....	147

Art. 207.	Ordenanza Espacios Libres (EL).....	147
Art. 207.1.	Condiciones generales .....	147
Art. 207.2.	Condiciones de uso.....	148
Art. 208.	Ordenanza Red Viaria (RV).....	148
Art. 208.1.	Ámbito de aplicación.....	148
Art. 208.2.	Carácter de la zona .....	148
<b>Título VIII- Regulación específica del suelo Urbanizable .....</b>		<b>150</b>
Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbanizable.....		150
Art. 209.	Definición .....	150
Art. 210.	Régimen del Suelo Urbanizable con ordenación detallada.....	150
Art. 211.	Régimen del Suelo Urbanizable sin ordenación detallada.....	150
Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo.....		151
Art. 212.	Condiciones del planeamiento de desarrollo .....	151
Art. 213.	Red viaria .....	151
Art. 214.	Servicios Urbanos .....	152
Art. 215.	Espacios libres públicos .....	152
Art. 216.	Equipamientos.....	152
Art. 217.	Condiciones de la edificación y los usos .....	152
Capítulo 3. Condiciones específicas de los Sectores de Suelo Urbanizable .....		153
Art. 218.	Sistemas de actuación .....	153
Art. 219.	Planes parciales .....	153
Art. 220.	Unidades de actuación.....	153
Art. 221.	Ejecución de infraestructuras y sistemas generales .....	153
Art. 222.	Obras y proyectos de urbanización .....	153
Art. 223.	Derecho a edificar .....	153
Art. 224.	Edificación y urbanización simultánea.....	153
Art. 225.	Reparcelación.....	154
Art. 226.	Normas Particulares de cada Sector .....	154
Art. 227.	Normas de interpretación de las Fichas de Ordenación.....	154
<b>Título IX- Normas de Protección del Suelo Rústico.....</b>		<b>154</b>
Capítulo 1. Régimen del Suelo Rústico.....		154
Art. 228.	Definición .....	154
Art. 229.	Derechos en Suelo Rústico.....	154
Art. 230.	Deberes y limitaciones en Suelo Rústico .....	155
Art. 231.	Parcelaciones en Suelo Rústico.....	156
Art. 232.	Edificaciones Existentes.....	156
Art. 233.	Licencias y Autorizaciones Anteriores a la vigencia de estas Normas .....	156
Art. 234.	Protección del Dominio Público.....	156
Art. 235.	Expropiaciones.....	156
Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en Suelo Rústico.....		156
Art. 236.	Usos permitidos, autorizables y prohibidos.....	156
Art. 237.	Construcciones e instalaciones. Autorización de uso excepcional .....	157
Art. 238.	Normas genéricas de protección.....	159
Art. 239.	Protección del paisaje natural.....	160
Capítulo 3.- Condiciones particulares de la edificación en Suelo Rústico.....		160



Art. 240.	Condiciones Comunes de la Edificación .....	160
Art. 241.	Viviendas .....	163
Capítulo 4.	Condiciones específicas para las categorías de Suelo Rústico .....	163
Art. 242.	Categorías del Suelo Rústico.....	163
Art. 243.	Condiciones específicas del Suelo Rústico Común .....	164
Art. 244.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria .....	165
Art. 245.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras .....	167
Art. 246.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Cultural .....	168
Art. 247.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Natural .....	170
<b>Título X.-</b>	<b>Desarrollo y gestión de las Normas Urbanísticas.....</b>	<b>172</b>
Capítulo 1.	Condiciones generales de desarrollo .....	172
Art. 248.	Conceptos.....	172
Capítulo 2.	Planeamiento de desarrollo .....	172
Art. 249.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo .....	172
Art. 250.	Ejecución de la urbanización.....	173
Art. 251.	Proyectos de edificación.....	173
Art. 252.	Edificación y urbanización simultáneas .....	174
Capítulo 3.	Gestión Urbanística.....	174
Art. 253.	Concepto y alcance .....	174
Art. 254.	Gestión de las Actuaciones Aisladas.....	174
Art. 255.	Gestión de las Actuaciones Integradas .....	176
<b>Título XI.-</b>	<b>Ficha sector.....</b>	<b>178</b>
<b>1. FICHA DEL SECTOR SUR R .....</b>	<b>178</b>	
<b>1. FICHA DEL SECTOR SUR I.....</b>	<b>180</b>	

## MEMORIA VINCULANTE

### TÍTULO I.- Objetivos y propuestas de Ordenación

#### Capítulo 1.- Conveniencia y Oportunidad

La redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Hontoria de la Cantera, tiene una doble motivación, una de carácter jurídico y otra de carácter urbanístico.

La motivación jurídica se basa en la necesidad de dotar al municipio con un documento de planeamiento propio adaptado a la legislación urbanística de Castilla y León, a la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento (Decreto 22/2004, de 29 de Enero de 2004), que posteriormente se han visto modificados, respectivamente, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

Respecto a la motivación urbanística, el planeamiento pretende ser un documento que marque las directrices de un desarrollo urbanístico y socioeconómico, equilibrado y sostenible del municipio, el cual contribuya a una mejora de la calidad de vida de la población presente y futura.

Son varias las premisas que derivan en la conveniencia de establecer las proposiciones urbanísticas vinculadas a las necesidades del municipio, comenzando por su ubicación en el medio especialmente por hallarse situado a los pies de la N-234, a escasos 19 Km de Burgos capital.

De los datos analizados a través de la Memoria Informativa, así como del análisis y diagnóstico de su contenido, se desprende la oportunidad de marcar las pautas que guiarán las propuestas de ordenación que deban regir el futuro modelo territorial de Hontoria de la Cantera.

No podemos obviar que actualmente la agricultura, la cual incluso en la actualidad supone un alto porcentaje de la economía del municipio, debe ocupar en el presente documento un tratamiento respetuoso.

A su vez es preciso impulsar nuevas propuestas esperanzadoras de desarrollo y consolidación de un municipio vivo, como es Hontoria de la Cantera, a través la planificación de suelos industriales que marquen el impulso definitivo tanto para la economía como para la población del municipio.

No debemos olvidarnos de su potencial como municipio de segunda residencia y de ocio, derivado de la conexión del medio rural próximo a la capital.

Todo ello unido representa sin duda una serie de premisas idóneas para cambiar el rumbo de un municipio el cual puede verse abocado al deterioro.

Sin duda la situación económica del país, en el momento actual desaconseja hablar de tendencias de futuro, en cuanto al movimiento poblacional se refiere, en consecuencia es necesario desarrollar un planeamiento amplio en cuanto a sus posibilidades, tanto el desarrollo industrial y agrícola, como para la primera y segunda residencia, o las actividades turísticas.

Sin duda, a nivel industrial la producción de piedra ha sido una actividad fundamental durante siglos, lo que implica el poseer una materia prima, al menos protectora de la actividad laboral en el municipio.

En base a lo anteriormente expuesto el Ayuntamiento Hontoria de la Cantera, con la financiación y el apoyo de la Excm. Diputación de Burgos, ha decidido impulsar de manera inequívoca unas Normas Urbanísticas Municipales, que permita la coexistencia de un municipio activo con un entorno residencial envidiable.

## Capítulo 2.- Objetivos y Propuestas de Ordenación

### Sección 1. Diagnóstico

En virtud de los datos analizados, Hontoria de la Cantera es un municipio que, como la mayoría de la provincia, tiene una población formada principalmente por grupos de edades mayores. No obstante, en los últimos años ha aumentado el número de viviendas construidas, por resultar un lugar atractivo para primera incluso segunda residencia, además de tener próxima actividad económica por su cercanía a Burgos.

En cuanto a los nuevos crecimientos, debe plantearse un crecimiento residencial controlado y compacto a los núcleos actualmente existentes. Se establecerá una ordenanza residencial para el casco acorde con la tipología tradicional y otra tipología para nuevas zonas.

A fin de no cerrar las posibilidades del municipio, se preverá una bolsa de suelo urbanizable residencial, cercano al núcleo pero que necesitará de una actuación integrada para su desarrollo. El nuevo crecimiento residencial, además de colmatar el casco, se plantearán en el borde, ampliando y definiendo el núcleo existente.

Según los datos analizados, Hontoria de la Cantera puede tener cierto crecimiento por lo que se justifica la previsión de un suelo urbanizable residencial.

A mayor abundamiento, se facilitará en la mayor medida de lo posible las actuaciones individuales y aisladas, aprovechando los servicios existentes. Ésta forma de actuar, es acorde con los medios técnicos existentes en el municipio y con el tipo de actuaciones que vienen realizándose por parte de propietarios de forma individual.

Destacar la integración del suelo urbano existente al otro lado de la N 234, por albergar el mismo las determinaciones de tal clasificación de suelo, de hecho, hemos de destacar la existencia de un conjunto de viviendas, recientemente adquiridas por el municipio para fines de vivienda social u otros usos sociales.

### Sección 2. Objetivos, criterios y fines de la Ordenación.

La propuesta general de clasificación se hace partiendo del objetivo de definir un modelo territorial para Hontoria de la Cantera, que establezca una división de suelo que garantice una actividad urbanística equilibrada y sostenible del municipio, conservando sus aspectos más característicos, adaptándose a las necesidades tanto del propio núcleo como de su entorno.

Será así mismo objetivo de estas Normas Urbanísticas Municipales garantizar las posibilidades del municipio para el mantenimiento de la población y para su consolidación urbana e industrial, velando para el logro de las dotaciones urbanísticas necesarias y previendo medidas de impacto ambiental cuando sean necesarias.

Los criterios definidos para llegar a tal fin son los siguientes:

Protección de los valores ambientales del territorio, diversificando la delimitación de zonas específicas de especial protección en suelo rústico en función de los valores que las caracterizan (culturales, paisajísticos, faunísticos,...).

Protección de los valores patrimoniales y culturales existentes, generando un entorno adecuado a sus características y propiciando normas para su protección. Igual de importante será, que estas normas de protección del patrimonio, no impidan totalmente un normal desarrollo de las iniciativas particulares de construcción, sino que marquen un criterio de actuación.

Inventariar y proteger de manera específica, a través del Catálogo, los elementos de mayor singularidad arquitectónica y natural, garantizando su preservación.

Definir los criterios de crecimiento y consolidación del casco, en base a tipologías tradicionales no agresivas con el entorno, generando un tejido urbano compacto y que pueda gestionarse de forma individualizada. Se establecerá una ordenanza de edificación y condiciones de urbanización, así como de acondicionamiento de espacios libres públicos, para el casco. Se procederá de igual modo con los crecimientos de borde y unidades de actuación que se delimiten. La finalidad de estos criterios será estandarizar y dar criterios mínimos para la urbanización del casco y buscar una continuidad en el trazado de zonas verdes, espacios ajardinados y espacios libres públicos en general.

Acometer la mejora de la funcionalidad de las redes, de tal manera que los nuevos trazados sirvan para descargar y racionalizar su funcionamiento, evitando actuaciones inconexas que faltas de una programación provocan cargas de servicio superiores a los valores admisibles y costos elevados de mantenimiento y desarrollo que recaen, habitualmente, sobre los presupuestos municipales.

Se establecerán determinaciones de edificación para los crecimientos residenciales en suelos urbanizables, permitiendo mayor flexibilidad en las tipologías y condiciones estéticas para adaptarse a la demanda del mercado pero sin que causen impacto en el entorno.

Deberá estudiarse con especial detenimiento el impacto de las infraestructuras del municipio en los nuevos núcleos residenciales, de tal forma, que se adopten las medidas necesarias que aseguren la calidad urbana y calidad de vida de los mismos.

Se clasificará un área de suelo urbanizable residencial al oeste y otra industrial al norte. Ambos con el claro objeto de prever la necesidad futura de nuevos crecimientos, así como un suelo industrial dedicado a una previsible demanda en el tiempo, colindante con la N-234.

### **Sección 3. Descripción de la Propuesta**

La clasificación propuesta tiene como objetivos fundamentales los siguientes:

#### Suelo Urbano

Consolidar la trama urbana actual, respetando las tipologías urbanas y condiciones estéticas características del municipio.

Consolidar y mejorar con criterios determinados, el trazado tradicional de calles y plazoletas.

Crear zonas de esparcimiento en “Las Huertas de la Fuente”, las cuales se adaptarán a los usos y tipologías previstos en la normativa para que no contrasten con el núcleo existente.

Integrar el suelo urbano anteriormente ocupado por la Guardia Civil y la casa del médico, mediante actuaciones sociales destinadas a fijar población.

#### Suelo Urbanizable

La nueva zona residencial de expansión del municipio deberá vincularse con el núcleo existente integrándose en la malla urbana consolidada, tanto en el trazado de sus calles como de los servicios urbanos, dotaciones y espacios libres. Éste criterio se mantendrá siempre que el trazado de las carreteras y demás infraestructuras que atraviesan el municipio lo permitan, debiendo en cualquier caso, estudiarse los accesos a éstos nuevos desarrollos.

Los crecimientos urbanizables deberán garantizar el funcionamiento de los servicios urbanos necesarios para la nueva población, no sólo reforzando los existentes, sino generando nuevos cuando sea necesario.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán estudiar las medidas ambientales necesarias para asegurar la calidad urbana de los nuevos ámbitos residenciales.

#### Suelo rústico

Conservación de las actividades primarias.

Delimitación de los suelos con algún nivel de protección y establecimiento de los criterios de protección para los suelos que presenten valores naturales y arqueológicos que los hagan incompatibles con usos no característicos del suelo rústico.

Delimitación de los suelos vinculados a las afecciones de las infraestructuras. Se determinarán las zonas de afección correspondientes a las distintas infraestructuras (carreteras, oleoductos etc.) en aplicación de la normativa sectorial.

### Capítulo 3.- Conveniencia y oportunidad. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art. 81 RUCYL y los instrumentos de ordenación del territorio

La estructura urbanística general constituye el elemento físico definidor del modelo de utilización del suelo. Entendida como suma de partes, definida desde la calificación global de los suelos con sus aprovechamientos, articuladas por las redes de dotaciones sociales y de infraestructuras (comunicación, saneamiento, energía,...), es el fin básico de las NUM Y la base de su concepción.

El modelo parte de la aceptación y asimilación de la estructura general y orgánica actual del territorio. En este sentido, se define un crecimiento alrededor del núcleo existente, de forma que se van colmatando sus bordes, en base a una propuesta de respeto de los ejes de crecimiento planteados.

En general, el único ámbito de crecimiento más relevante se define al oeste del municipio, no obstante la presente revisión de NUM, está permitiendo la clasificación de nuevos terrenos como urbanos.

Dando comienzo a la justificación del crecimiento propuesto en Hontoria de la Cantera, en base al artículo 10 del Real decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se expone lo siguiente:

Para el estudio de la población de Hontoria de la Cantera se ha contado con el último Padrón Municipal proporcionado por el INE, con fecha de enero de 2010, ya que en el momento de la realización del documento de Normas Urbanísticas Municipales este padrón era el más actual. Por lo tanto, esta justificación se seguirá basando en la misma fecha y en el mismo número de población, es decir, 122 habitantes.

La proyección de una población consiste en ver lo que será esta después de un periodo de tiempo fijado, mediante la aplicación de una serie de cálculos que reflejan unas hipótesis que se han formulado previamente.

El periodo de proyección depende del grado de fiabilidad que se pretenda mantener hasta el final de la proyección. Por razones de fiabilidad un período de 10 a 15 años parece lo más aconsejable, ya que las posibilidades de que se produzcan cambios en las evoluciones de los distintos componentes que intervienen en el crecimiento de la población y, por consiguiente, la incertidumbre, crecen con el tiempo, a pesar de la inercia de los fenómenos demográficos.

Para ello se ha utilizado el método por extrapolación, es decir, aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento de la población. Esta fórmula es la siguiente:

$$P^{t+a} = P^t * (1+r)^a$$

Donde  $r$  es la tasa de crecimiento anual acumulada,  $a$  la amplitud del período contemplado y  $P^t$  es la población en el instante  $t$ .

Para obtener  $r$  se tiene en cuenta la evolución de la población de Hontoria de la Cantera en años anteriores, de tal manera que se observa un ligero crecimiento de la lineal de población.

Sin embargo, existen otros factores demográficos que influyen en el crecimiento de la población y que esta tasa de crecimiento constante no tiene en cuenta. Se expone detenidamente **con el fin de justificar en especial el Sector Urbanizable Residencial propuesto y su necesidad:**

- Uno de los aspectos de mayor importancia es la proximidad del municipio a Burgos. La influencia de la capital sobre el municipio tiene especial valor dado el tamaño de su población y su importancia como centro económico. Burgos puede influir en los flujos de población y por tanto en la economía de este.
- La proyección de los hogares es importante para conocer si el incremento futuro de éstos corresponde con el crecimiento poblacional o si, por el contrario, se producirán desequilibrios en uno u otro sentido. Estadísticamente, el hogar se define como la unidad social conformada por una persona o un grupo de personas que se asocian para compartir el alojamiento y la comida. Es decir, que hogar es el conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda o en parte de ella, que están unidas o no por lazos de parentesco, y que cocinan en común para todos sus miembros.
- Es importante destacar la evolución del número de viviendas en los últimos años. Comentar que según el último dato disponible de 2001, el número de viviendas principales ocupadas en el municipio era de 48 y el de viviendas secundarias ocupadas era de 83.

Esto supone que la población de temporada aumente, aproximadamente, en 216 habitantes, por lo tanto, los meses de verano llega a alcanzar más de 338 habitantes, aproximadamente.

Este dato no deja de ser significativo y en cualquier caso relevante.

- Geográficamente, Hontoria de la Cantera se encuentra muy bien comunicado encontrarse vertebrado por la N 234 y por su cercanía con la A-1. Sin duda las vías de comunicación las son un auténtico handicap en lo que al desarrollo de los municipios se refiere, y en ese aspecto Hontoria goza de una ubicación bastante aceptable.
- Sobre las actividades económicas de Hontoria de la Cantera hay que apuntar que la base económica es la industria, representando el 59% de los ocupados en el municipio. La actividad industrial se caracteriza por ser fundamentalmente manufacturera y estar relacionadas con la extracción de canteras. Consideramos este un dato significativo para un municipio rural.
- Para finalizar, cabe señalar la necesidad imperiosa de prever posibilidades de desarrollo con el fin de evitar la especulación que produce el poco suelo sobre el que se actualmente se puede crecer. Para evitar esa especulación, es necesario generar bolsas de suelo, que si un propietario sube el precio del suelo, se pueda desarrollar otro ámbito. Con el desarrollo de las Normas Urbanísticas del municipio se estima un crecimiento del número de viviendas.

Todos estos factores con los que no cuenta la proyección de población realizada mediante una tasa de crecimiento lineal, hacen que preveamos un aumento de población mayor.

Es por ello que nuestro análisis poblacional final prevea unas posibilidades de crecimiento reales en el futuro partiendo de las dos vertientes poblacionales, es decir, primera y segunda residencia.

La primera, basada en el potencial asignado a la población local dedicada a la explotación agropecuaria y la industria derivada de la piedra, y a la población móvil trasladada a Burgos diariamente a trabajar.

La segunda, vinculada a la segunda residencia para periodos vacacionales en un entorno rural próximos a los servicios que ofrece la capital.

Se exponen además otros factores que justifican la necesidad de proponer un Sector Urbanizable Industrial:

- Hontoria de la Cantera se encuentra bien comunicado en gran medida por albergar la N 234 como vía de unión Burgos- Soria, así como por su cercanía con la A-1, la cual facilita la comunicación del municipio con otras poblaciones de mayor envergadura, como Burgos, Aranda de Duero, Bilbao...

- En relación a las premisas de sostenibilidad y reducción de impacto ambiental, aclaramos que precisamente la aplicación de ésta teorías supone en la práctica la existencia de actividad industrial previa acompaña la previsión de ampliar las mismas aprovechando la concentración de crecimientos en áreas ya desarrolladas para minimizar el impacto por dispersión. Por lo que atendiendo a éstos criterios de sostenibilidad, Hontoria es un lugar idóneo para plantear crecimientos industriales .
- La base económica del municipio es el sector secundario, el cual supone mas del 59% de los ocupados del municipio.. Pero desde luego cabe estacar es el sector primario, el cial le sigue de cerca con gran actividad ganadera y agropecuaria.

Para evitar la especulación, es necesario generar bolsas de suelo, que si un propietario sube el precio del suelo, se pueda desarrollar otro ámbito. Con el desarrollo de las Normas Urbanísticas del municipio se estima un crecimiento del número de viviendas.

- La ubicación del sector industrial está justificada por varias razones: en primer lugar, el uso industrial previsto en la zona colindante al mismo, en segundo lugar indicar que hablamos de industria a media escala, por lo que es necesario que esté alejado del núcleo urbano a efectos de evitar olores, ruidos, vertidos y otros, que impacten en la calidad de vida en el municipio. En tercer lugar, es esencial que los polígonos industriales tengan buen y fácil acceso, por lo que su ubicación cerca de la carretera, es requisito imprescindible para que prospere. En tercer lugar, la orografía de los terrenos elegidos facilita el funcionamiento de las infraestructuras y evita grandes desniveles.

Hay que resaltar que las nuevas propuestas cumplen con las determinaciones reglamentarias establecidas. Conviene en concreto destacar el cumplimiento de las determinaciones del **Art. 81.2 del RUCyL:**

- a) No se generan nuevos núcleos de población. La capacidad y funcionalidad de las redes se ha justificado en el apartado anterior.
- b) Al menos el 50% de la suma de las viviendas existentes y las previstas se situarán en suelo urbano.

A éste respecto manifestamos que el urbanizable residencial genera como máximo 25 viviendas.

Siendo que en el casco actual existen 131 viviendas (año 2001), es por lo que de un total de 25 viviendas nuevas previstas, más las existentes suman 156 viviendas, de las cuales más del 50%, están dentro de la delimitación y clasificación de suelo urbano.

## Capítulo 4. Determinaciones de Protección de Patrimonio Arqueológico

De acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha elaborado el Catálogo municipal de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, realizado por el equipo técnico de CRONOS S.C. bajo la dirección de D<sup>a</sup> Carmen Alonso Fernández, el cual se acompaña en el Documento III Título II.

Dicho catálogo se ha llevado a cabo mediante una prospección arqueológica, analizando los espacios que cambian de clasificación con alcance arqueológico y revisando los yacimientos arqueológicos inventariados. Por cada elemento se consignan dentro del catálogo las normas de protección individualizadas.

El catálogo se conforma con 11 bienes municipales, precedidos por “TM-”, que en su práctica totalidad y a los efectos de clasificación del suelo mantienen la consideración de Suelo Rústico con Protección Cultural, excepción hecha en aquellos localizados en zonas urbanas consolidadas, en aplicación a lo establecido en el apartado 3º del citado artículo y en lo dispuesto en el apartado 2.3 del artículo 92 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

## TITULO II.- Determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada

### Capítulo 1.- Clases y categorías de suelo

Las Normas Urbanísticas Municipales dividen el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo II del RUCYL en las siguientes Clases de Suelo:

#### Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 23 del RUCYL, así como las que establece la LUCYL.

Se clasificarán como suelo urbano los terrenos 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, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

La delimitación del suelo urbano se ha producido sobre todas aquellas áreas en las que era posible, dado su alto grado de consolidación o de dotación de servicios, dejarlas sujetas a la aplicación directa de la ordenanza puesto que con ello no se modifica la imagen y unidad de su entorno.

En definitiva el criterio de redacción de las NUM respecto al Suelo Urbano es el mantenimiento de las áreas urbanas, incrementadas en aquellas de nuevo desarrollo; allí donde es necesario se introduce sobre esta clase de suelo la definición de sectores cuya ordenación y gestión posterior permitan la finalización de la urbanización deficientemente ejecutada o garantizar al Ayuntamiento que se realicen las cesiones y la urbanización correspondientes.

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías:

#### Suelo urbano consolidado

Está constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

En ésta categoría de suelo, podrán delimitarse ámbitos de planeamiento denominados Estudio de Detalle o Planeamiento Especial para mejorar la ordenación detallada.

#### Suelo urbano no consolidado

Se encuentra constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que se precisen actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos en los cuales el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente.

No se han delimitado sectores de suelo urbano residencial no consolidado, al no considerar ninguno de los suelos óptimo para el crecimiento con tal clasificación.

#### Suelo Urbanizable

A tenor de lo establecido en el artículo 14 de la (LUCYL), se clasificará como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, rotacionales o productivos.

Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Éste requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen de forma reglamentariamente:

Cuando el uso predominante sea industrial.

Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Éstos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los protege.

El Suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

Por un lado se ha delimitado un sector de suelo urbanizable residencial al oeste del casco, y un sector urbanizable industrial a los pies de la N234, por el hecho de tener el presente documento una expectativa de desarrollo poblacional además de dejar abiertas las expectativas de desarrollo poblacional.

### Suelo Rústico

Se clasificarán como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales:

Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

Se clasifican varias de las categorías de suelo rústico. Son suelos sobre los que se establecen condiciones de regulación que aseguran su puesta en valor y que garantizan la preservación de su naturaleza rústica y natural.

Una vez establecido el criterio de máxima preservación del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo se ha llevado a cabo la categorización del suelo rústico. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas y espacios de una mayor fragilidad y valor, marcan la gran diferencia entre el suelo rústico común y los rústicos protegidos.

### **Delimitación del Suelo Rústico Común.**

El Rústico Común está delimitado como los terrenos clasificados como suelo rústico y los que no se incluyan en otras categorías de esta clase.



### **Delimitación de los suelos rústicos protegidos.**

Para la delimitación de los suelos rústicos protegidos se ha procurado definir una serie de categorías que permitan dar continuidad a la protección de estos, tanto dentro del municipio como más allá de los límites del término. Esta decisión de continuidad, deviene del entendimiento del carácter supramunicipal de las afecciones de las políticas sectoriales de medio natural. Las NUM las asimilan, no como una imposición, sino como la pauta a seguir para reforzar el funcionamiento de los ecosistemas naturales y su no-asimilación a los límites administrativos.

Las categorizaciones recogen los siguientes tipos de intereses y objetivos, fruto de la legislación sectorial de aplicación y de múltiples estudios del medio físico que han llevado a establecer distintas categorías de protección:

- Protección Natural
- Protección Natural Cauces y Riberas
- Protección Natural Caminos Tradicionales
- Protección Cultural
- Protección de Infraestructuras
- Protección Agropecuaria

Cuando un suelo pueda ser incluido en varias categorías, se elegirá la que otorgue una mayor protección.

## Capítulo 2.- Cifras del planeamiento general

### Sección 1ª. Cifras de la clasificación y categorización del suelo

Clase de Suelo	Categorización	Superficie	(Ha)
Urbano	Consolidado	140.394 m <sup>2</sup> s	14,03
	TOTAL SUELO URBANO:	140.394 m <sup>2</sup> s	14,03
Urbanizable	Residencial	12.538 m <sup>2</sup> s	1,25
	Industrial	120.187 m <sup>2</sup> s	12,01
	TOTAL SUELO URBANIZABLE:	132.725 m <sup>2</sup> s	13,27
Rústico	Común	14.727.355 m <sup>2</sup> s	1472,73
	Protección Natural Caminos Tradicionales	160.472 m <sup>2</sup> s	16,04
	Protección infraestructuras	115.744 m <sup>2</sup>	11,57
	Protección De Protección Natural	3.818.244 m <sup>2</sup> s	381,82
	Protección Natural. Cauces y Riberas	199.253,54 m <sup>2</sup>	19,9
	Protección cultural	233.926 m <sup>2</sup> s	23,39
	Protección Agropecuaria	15.271,74 m <sup>2</sup> s	1,527
	TOTAL SUELO RÚSTICO:	19.270.265 m <sup>2</sup> s	1927,02

### Sección 2ª. Cifras de calificación del suelo urbanizable

Las cifras del Suelo Urbanizable Delimitado son:

Clave	Denominación	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad Max	Nº Max. viviendas
SUR	SUR-R	Residencial	12.538 m <sup>2</sup> s	20 viv/ha	25
SUR	SUR-I	Industrial	120.187 m <sup>2</sup> s	4500 m <sup>2</sup> c/ha	

## Capítulo 3.- Sectores de Urbanizable

### Ámbitos definidos Suelo urbanizable

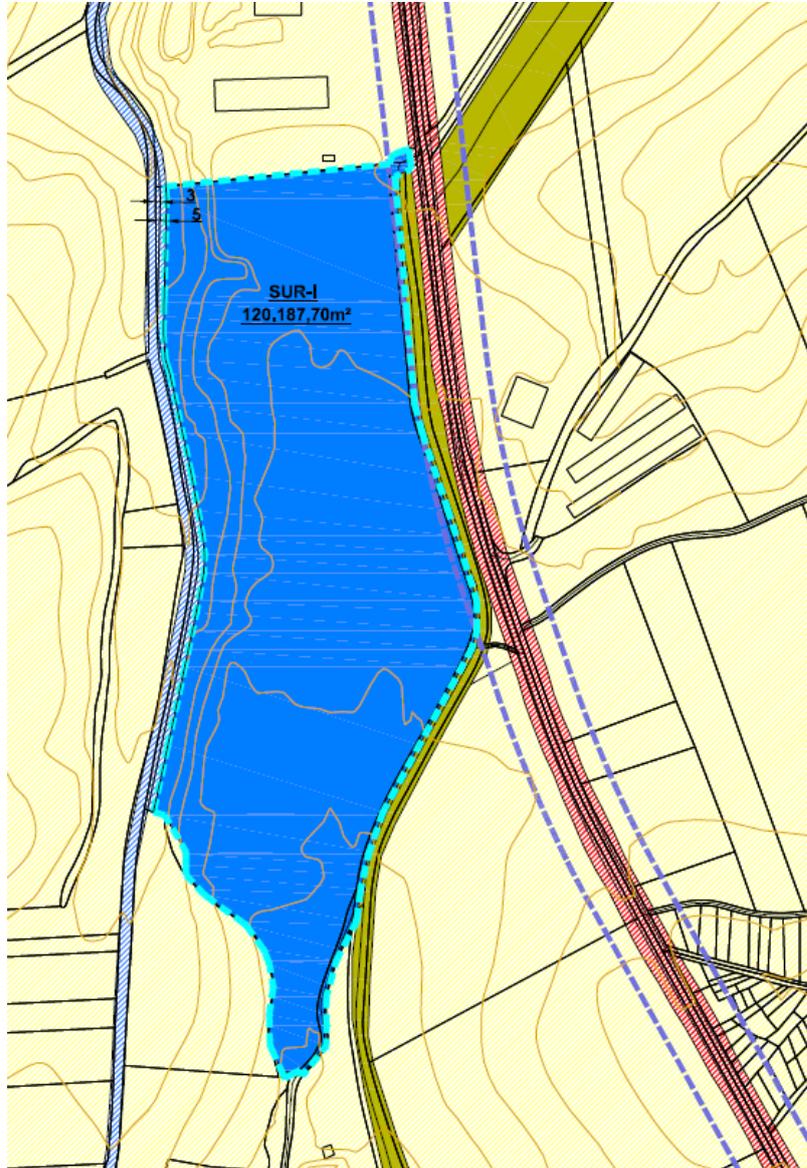
Se crea al oeste, el Sector urbanizable SUR-R, de carácter residencial, al este de la vía pecuaria que lleva al descansadero, próximo al Río.

- Se propone una densidad de entre 10 y 20 viviendas por hectárea. El objetivo es mantener una densidad baja, que permita una tipología de edificación poco compacta y de transición entre el núcleo urbano y el suelo rústico.



- Como opción garantizadora de posibles nuevos crecimientos se crea un sector urbanizable industrial.
- Rodeado de cierta vegetación y con objeto de respetar ésta, los accesos y de las zonas verdes, se ubicarán en una de las parcelas claves, como medida de transición entre la zona arbolada y las parcelas de secano integrantes del sector.

**SUR-I**



## Capítulo 4.- Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas

Al incrementarse el número de viviendas en una zona, también se incrementa la demanda que los ciudadanos hacen de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios.

Las Normas Urbanísticas Municipales señalan algunas de las dotaciones urbanísticas que deberán ejecutarse, como la nueva depuradora, para la cual se propone una nueva ubicación. Según prevé el Reglamento de Urbanismo, las Normas pueden dar una ubicación orientativa de las dotaciones urbanísticas no ejecutadas, definiendo los criterios para su ubicación definitiva. (Art. 120.3 Reglamento de Urbanismo). (Ver plano P.O.2 de ordenación: Plano de ordenación y gestión).

Todo ello independientemente de otras necesarias que surjan como consecuencia de los nuevos desarrollos. Las dotaciones se pueden ubicar sobre cualquier clase y categoría de suelo.

Son dotaciones urbanísticas: las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y los equipamientos.

### La red de vías públicas

El desarrollo de las propuestas de ordenación de las presentes NUM, supondrán la mejora de la red viaria del conjunto urbano final (suelo urbano y suelo urbanizable), y la jerarquización de la infraestructura viaria existente, logrando reforzar la interrelación entre los diferentes espacios que constituyen el continuo urbano de Hontoria de la Canterana

### Sistema de Equipamientos

Los equipamientos existentes actualmente en el núcleo de Hontoria, se encuentran dispersas por el núcleo urbano, a salvo de las piscinas municipales ubicadas al norte del casco.

## Gestión de las dotaciones públicas

- A) Las dotaciones urbanísticas ubicadas en suelo municipal y no adscritas a ningún sector, se ejecutarán por el Ayuntamiento asumiendo los costes o aprobando una contribución especial si se estima procedente y justificado.
- B) Las dotaciones urbanísticas que estén establecidas por las NUM y no incluidas ni adscritas en ningún sector, se obtendrán mediante la gestión de la actuación aislada en los términos del artículo 190 del Reglamento de Planeamiento.
- C) Las dotaciones urbanísticas que estén establecidas por las NUM y que estén incluidas o adscritas a sectores, se obtendrán por cesión gratuita con las gestiones del correspondiente ámbito y los terrenos forman parte del ámbito a todos los efectos de equidistribución de beneficios y cargas y a todos los demás efectos.

## Capítulo 5.- Descripción de las determinaciones de ordenación detallada

Las Normas Urbanísticas deben establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado y pueden facultativamente, establecer la ordenación detallada de sectores de urbano consolidado y urbanizable delimitado.

En la NUM de Hontoria de la Cantera se determina la ordenación detallada del suelo urbano consolidado y en relación a los sectores urbanizables, en algunos casos se establecen algunas determinaciones vinculantes, pero será necesario un instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Por lo tanto, son así mismo vinculantes las determinaciones de ordenación detallada establecidas para el suelo urbano consolidado, y cuyos parámetros son los siguientes:

- Asignación de usos y edificabilidad.
- Tipología edificatoria.
- Delimitación de ámbitos de planeamiento, denominados Estudio de Detalle o Planes Especiales, para completar o modificar determinaciones de ordenación detallada justificadamente.
- Delimitación de ámbitos de gestión, denominados unidades de normalización y urbanización, aunque estos ámbitos también pueden delimitarlos los Proyectos de Normalización.
- Relación de los usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.
- Determinación de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

La modificación cualquiera de las determinaciones de ordenación detallada dadas por las Normas Urbanística Municipales, requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, identificando claramente el cambio y justificándolo.

En el caso de que se modifique la ubicación y características de las dotaciones urbanísticas establecidas por las NUM, las nuevas ubicaciones de las dotaciones deberán de forma general, mejorar la propuesta por las Normas y en concreto deberán:

- Mejorar la conexión del ámbito con la malla urbana existente
- Permitir la conexión con nuevos desarrollos y tener capacidad suficiente
- Cuando la modificación afecte a dotaciones destinadas a servicios urbanos, equipamientos o espacios libres, deberá garantizarse un adecuado y suficiente acceso a la dotación
- Si la modificación disminuyese la superficie destinada a viario, deberá justificarse adecuadamente el cambio y ser aceptado por el técnico municipal. Si la modificación disminuye la superficie destinada a otras dotaciones, deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación al respecto.
- Estudiarse las facilidades de gestión según la estructura de la propiedad del suelo sobre la que se ubican.

## **Título III.- Régimen Urbanístico y Gestión del Suelo**

### **Capítulo 1.- Régimen Urbanístico**

Según establece la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos tendrán ciertos deberes y derechos, distintos según a la clase de suelo a la que pertenezcan sus terrenos, con el fin de que se cumplan los objetivos urbanísticos del planeamiento y con el fin de que la actividad urbanística sea realmente pública, y sea el municipio el principal beneficiado del crecimiento.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 40 y siguientes establecer el régimen de suelo urbano y urbanizable.

### **Capítulo 2.- Derechos y Deberes en el Suelo Urbano Consolidado**

#### **Sección 1ª.- Derechos en el Suelo Urbano Consolidado**

- Derecho a completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar (Definición de solar entendida según Art. 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).
- Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico.
- Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento sobre la superficie bruta de sus parcelas.
- No obstante cuando una revisión o modificación del planeamiento, incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento de su incremento.
- 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 esto no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

#### **Sección 2ª.- Deberes en el Suelo Urbano Consolidado**

- Deber de urbanizar las parcelas para que alcancen la condición de solar, costeando las obras necesarias.
- Deber de cesión de las superficies de sus parcelas que queden fuera de las alineaciones señaladas por el planeamiento, es decir, cesión de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas.
- Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, previa tramitación de la licencia urbanística, que podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

## Capítulo 3.- Derechos y Deberes en el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

### Derechos en el suelo urbano no consolidado

- Derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
- Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, en las condiciones señaladas por el planeamiento. En particular en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.
- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

### Deberes en el suelo urbano no consolidado

- Los propietarios deben asumir como carga real la participación de en los deberes de la promoción de las actuaciones de urbanísticas.
- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras de urbanización
- Reparto equitativo de los beneficios y las cargas entre los propietarios de la unidad.
- Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento y en la licencia urbanística.

## Capítulo 4.- Derechos y Deberes en el suelo urbanizable

### Sección 1ª.- Suelo urbanizable con ordenación detallada

#### Derechos en el suelo urbanizable

- A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
- Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, en las condiciones señaladas por el planeamiento. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

#### Deberes en el suelo urbanizable

- Los propietarios deben asumir como carga real la participación de en los deberes de la promoción de las actuaciones de urbanísticas.
- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras de urbanización
- Reparto equitativo de los beneficios y las cargas entre los propietarios de la unidad.
- Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento y en la licencia urbanística.

## Capítulo 5.- Suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada

### Derechos en el suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada

- A promover la urbanización presentando al Ayuntamiento el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.
- Derecho a su uso con el régimen de suelo rústico común.

### Deberes en el suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada

- Cesión de terrenos al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas, incluidos los reservados para nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación y refuerzo de los existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- Cesión gratuita de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a sus propietarios.
- Costear, y en su caso ejecutar todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.
- Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

## Capítulo 6.- Derechos y deberes del suelo rústico

### Derechos en suelo rústico

- Derechos ordinarios: derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación ganadera, agrícola, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turística y similares, que sean propias del suelo rústico.
- Derechos excepcionales en suelo rústico: la autorización de usos excepcionales, se regulará por los artículos 58 a 65 del Reglamento de Urbanismo para cada categoría de suelo. Son usos excepcionales:
  - + Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación rústica del suelo; actividades extractivas
  - + Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su conservación y servicio
  - + Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales
  - + Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada 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 que puedan considerarse de interés público y que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Los usos excepcionales citados, requerirán sólo licencia urbanística y en su caso autorizaciones requeridas por legislación sectorial, cuando el uso sea compatible y sea un uso permitido en la categoría de suelo rústica a la que pertenezca el terreno. Los usos excepcionales requerirán autorización de uso excepcional, previa a la licencia urbanística, cuando deba evaluarse el interés público del uso.

## Deberes en suelo rústico

Los terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto de forma general en la legislación urbanística, sobre el uso y conservación de inmuebles y sobre la adaptación al medio ambiente, (arts. 8 y 9 de la LUCYL tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbaciones del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 al 29 de Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.
- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.
- Todas las nuevas construcciones e instalaciones o la ampliación de las existentes, así como los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse como mínimo a una distancia de tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.
- Las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

## **TITULO IV.- Resumen Ejecutivo**

### **Capítulo 1.- Modificación de la ordenación vigente**

En virtud de las determinaciones del artículo 112 del RUCyL, en la Memoria Vinculante de los documentos de planeamiento general, debe recogerse un capítulo de resumen ejecutivo.

### **Capítulo 2.- Suspensión de licencias y tramitación de otros instrumentos de planeamiento**

El acuerdo plenario de aprobación inicial de las NUM, produce la suspensión del otorgamiento de las siguientes licencias (artículo 156 del RUCyL):

- Construcción de nueva planta.
- Implantación de instalaciones de nueva planta.
- Obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- Obras de demolición de obras e instalaciones existentes, salvo ruina inminente.
- Modificaciones del uso de construcciones e instalaciones.

Las citadas licencias se suspenden en aquellas áreas donde el nuevo PGOU:

- Modifiquen la calificación urbanística.
- Modifiquen alguna determinación de ordenación general.
- Donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

- a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
- b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La no suspensión citada en el anterior apartado b), “usos conformes con el anterior y con el nuevo planeamiento”, en concreto afecta:

- Al suelo que antes del PGOU tenía la condición de rústico común y ahora mantenga la misma clasificación.
- Al Suelo Urbano Consolidado que antes del PGOU tenía dicha condición y que ahora la mantenga, siempre que no quede incluido dentro de ningún ámbito de gestión o de urbanización y no se modifique la calificación ni uso en el nuevo PGOU. Las obras de nueva planta deberán tener en cuenta las ordenanzas y la altura y volumen edificable deberán ser iguales en la situación anterior que según el PGOU en tramitación.
- En caso de discrepancia entre lo permitido antes y ahora, quedará sujeto a la suspensión de licencias.

## **TITULO V.- Informe de Sostenibilidad Económica**

### **Capítulo 1.- Impacto en la Hacienda Local**

En las NUM de Hontoria de la Cantera está prevista la ejecución de una depuradora. Ambos están previstos sobre parcelas municipales y cuya financiación, aún por concretar, se prevé sea resuelta a través de fondos públicos de inversión, Estatales, Regionales o Provinciales.

Con el desarrollo de los nuevos sectores, será necesario ampliar las infraestructuras de comunicación y servicios urbanos, pero serán los propios sectores los que deban hacerse cargo de ejecutar las nuevas obras necesarias.

Los nuevos sectores podrán suscribir convenios urbanísticos entre ellos y con otras administraciones para coordinar la ejecución y financiación de las nuevas obras. El Ayuntamiento colaborará como interlocutor con otras administraciones

Si el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores está vinculado de forma inmediata en el tiempo a un proceso edificatorio, la conservación de los nuevos servicios y de la urbanización en general será a cargo del Ayuntamiento, que tendrá un mayor presupuesto como consecuencia de las licencias de edificación e impuestos de actividades en su caso. Sin embargo, si el proceso edificatorio no es inmediato, o si el Ayuntamiento así lo considera por otras razones, la conservación de las urbanizaciones será a cargo de sus promotores y de entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan a éstos efectos.

### **Capítulo 2.- Adecuación de los usos productivos**

Según los datos aportados en el estudio socio-económico, la actividad principal del municipio está vinculada al sector primario, seguida por las actividades de servicios.

Con la nueva planificación urbanística, se prevé el mantenimiento de los usos agro-pecuarios y cinegéticos en los suelos rústicos, a la vez que se potencia que puedan surgir nuevos servicios vinculados al desarrollo del polígono industrial previsto, que además generara un nuevo foco de actividad.

Se potencia por lo tanto las principales actividades actuales del municipio, y se amplían al desarrollo industrial, con las nuevas actividades económicas que ello pueda atraer.

## NORMATIVA

### Título I.- Disposiciones Generales

#### Capítulo 2. Disposiciones generales

##### **Art. 1. Objeto y fundamento de estas Normas Urbanísticas**

Se redacta el presente documento de Normativa Urbanística, con el objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (en adelante LUCyL), para el desarrollo de las determinaciones contenidas en la Memoria y Planos de las Normas Urbanísticas Municipales.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte de Normas Urbanísticas Municipales de Hontoria de la Cantera, como instrumento de ordenación integral del municipio que clasifica el suelo y establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen las Normas Urbanísticas Municipales, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

##### **Art. 2. Vigencia y ámbito de aplicación**

El periodo de vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 56 de la LUCyL.

El ámbito de aplicación en el espacio de las Normas Urbanísticas Municipales, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL), en la forma que establece el artículo 61 de la LUCyL.

##### **Art. 3. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales**

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

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales y los instrumentos que las desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca o parcela, en virtud de lo dispuesto en el artículo 146 de la LUCyL.

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde el día siguiente a la publicación del mismo en la forma señalada en los artículos 60 y 61 de la LUCyL, quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Urbanísticas Municipales al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan, así como las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, los equipamientos y los servicios públicos

##### **Art. 4. Conocimiento obligado de las Normas**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Urbanísticas Municipales.

Para la protección de la legalidad de las mismas y contra toda infracción que las contravenga, serán de aplicación las disposiciones reguladas en los artículos 111 a 122 de la LUCyL; y en los artículos 335 a 367 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), artículos que regulan la “*protección de la legalidad*”.

### **Art. 5. Ordenanzas Complementarias**

El Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de esta Normativa Urbanística, Ordenanzas complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación de las Normas Urbanísticas Municipales, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos que fueran contradictorios.

### **Art. 6. Competencias e interpretaciones**

Las competencias de aplicación de esta Normativa Urbanística le corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido la interpretación será ejercida atendiendo a los siguientes criterios:

Cuando existan dudas de interpretación sobre normas, regulaciones y regímenes, debe seguirse la regulación general establecida en el RUCyL para las Normas Urbanísticas Municipales.

Cuando la interpretación de la discrepancia lo requiera, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y, a su vez, las Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.

En todos aquellos casos en los que la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.

Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.

Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial, se interpretará conforme al contenido de la legislación sectorial.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 176 del RUCyL.

### **Art. 7. Corrección de Error Material**

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección de Error Material y podrá subsanarse una vez se apruebe definitivamente por Comisión Territorial de Urbanismo.

Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Normas Urbanísticas Municipales como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.

## **Art. 8. Inspección y control para su correcta aplicación**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión Territorial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en el artículo 112 de la LUCyL y en la Sección 2ª “Inspección Urbanística”, del Capítulo III “Protección de la Legalidad”, del Título IV, del RUCyL, conforme se establece en las presente Normativa Urbanística.

## **Art. 9. Modificaciones de las NUM**

Las Normas Urbanísticas Municipales se podrán modificar puntualmente con el objeto de alterar la delimitación de los Sectores o de las Unidades de Actuación, la regulación de las Ordenanzas y Normas Particulares o los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, cuando se incumplan, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijan para ello en el artículo 58 de la LUCyL, y en los artículos 169 a 178 del RUCyL, relativo a las previsiones sobre Modificación del planeamiento y a los plazos y procedimientos de su aprobación.

En todo caso, y de conformidad con estos artículos, no se considerarán modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Urbanísticas Municipales reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superarán, en ningún caso, la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales.
- Los reajustes que justificadamente se requieren para la ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Actuación, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar, en todo caso, las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, se hallen o no previstas en ellas.

## **Art. 10. Revisión de las NUM**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la revisión de las determinaciones de las NUM para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Sin perjuicio de lo considerado en el artículo 168 del RUCyL, se procederá a la revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- Elección de un modelo territorial o estructura general distinta de la prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.

## Capítulo 3. Régimen del suelo

### Sección 1ª. Conceptos y regulación

#### Art. 11. Concepto de suelo y su división o parcelación

Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

- **Suelo Ordenado:** es aquel que cuenta con una ordenación detallada aprobada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que esté o no urbanizado.
- **Suelo Gestionado:** es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.
- **Suelo Urbanizado:** es aquel que tiene terminada su urbanización.
- **Suelo Parcelado:** es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.
- **Solar:** Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada y que cumple las condiciones establecidas en el artículo 22 de la LUCyL

#### Art. 12. Parcelación del suelo

Por parcelación del suelo se entiende la 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.

Cabe distinguir, respecto de este concepto, las siguientes especificaciones:

- **Parcelación rústica:** aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
- **Parcelación urbana:** se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.
- **Parcelación urbanística del suelo:** Es la 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.
- **Parcelación ilegal:** Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población, residente o no.
- **Reparcelación del suelo:** Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas

### **Art. 13. Regulación del régimen aplicable al suelo**

El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades de desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señala el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el Real Decreto Ley 4/2000, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Las Normas Urbanísticas Municipales, atendiendo estas determinaciones, regulan el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

- Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
- Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
- El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
- Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
- Las condiciones para su utilización.
- Los usos y obras provisionales.
- El régimen de las situaciones preexistentes.
- Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

### **Sección 2ª. Clasificación del suelo del término municipal**

Las Normas Urbanísticas Municipales dividen el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo II, del Título I, de la LUCyL.

#### **Art. 14. Suelo urbano**

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUCyL, con independencia de su distinción como:

- Suelo Urbano Consolidado: constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- Suelo Urbano No Consolidado: constituido por los demás terrenos clasificados como suelo urbano en los que es precisa actuaciones de urbanización, reforma u obtención de dotaciones, que deben ser objeto de equidistribución.

El suelo urbano se cuantifica y justifica en la Memoria Vinculante de las NUM, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula de forma particular en el *Título VI.- Condiciones Particulares en Suelo Urbano* de esta Normativa.

#### **Art. 15. Suelo Urbanizable**

Está constituido por el conjunto de terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

Estos terrenos son colindantes al suelo urbano de un núcleo de población excepto para los sectores cuyo uso predominante es el industrial

El suelo urbanizable se agrupa en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 del RUCYL o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

### **Art. 16. Suelo Rústico**

Está constituido por los terrenos del término municipal que no se clasifican como suelo urbano y, al menos, los que se entiende que deben preservarse de la urbanización por concurrir alguna de las circunstancias que se regulan para esta clase de suelo, en el artículo 15 de la LUCyL.

El suelo rústico se cuantifica y justifica en la Memoria Vinculante, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula de forma particular en el *Título VI.- Normas de Protección del Suelo Rústico* de esta Normativa.

### **Art. 17. Definición de los sistemas. Sistemas Generales y Sistemas Locales**

#### - Sistemas Generales

Constituyen los Sistemas Generales el conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales tienen categoría de clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a los efectos de su obtención, a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable, según se determine en la Memoria Vinculante y en las Fichas Urbanísticas de los Sectores, con el reconocimiento de aprovechamiento urbanístico, en su caso, y sin perjuicio de su obtención por declaración de utilidad pública mediante expropiación en los términos previstos en la legislación vigente.

Los límites del Suelo Urbano deberán respetar en toda su longitud los cauces públicos y las zonas de servidumbre, teniendo en cuenta que con carácter general, tanto el cauce como su zona de servidumbre, se deberá clasificar como Suelo Rústico de Protección Natural, o en su caso, podrán clasificarse como Sistema General o Sistema Local de Espacios Protegidos, pero en ningún caso podrán ser urbanizados.

Finalmente se deberá recoger en el documento que la edificación o realización de cualquier obra en zona de policía de cauces, aun cuando se ubique en parcelas y solares de Suelo Urbano, requerirá la previa autorización administrativa del correspondiente Organismo de Cuenta, que podrá dentro de la tramitación de la misma, requerir la presentación de un Estudio hidrológico hidráulico.

Se considera en las presentes Normas Urbanísticas como sistema general el trazado de la carretera N 232 a su paso por el suelo urbano municipal, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial de carreteras.

#### - Sistemas Locales

Constituyen los Sistemas Locales el conjunto de dotaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, que no tengan carácter de Sistema General.

El régimen jurídico de las dotaciones locales se integra en el desarrollo de gestión por unidades de actuación en suelo urbano conforme al procedimiento del sistema de actuación con que se desarrolle, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 190 del RUCyL, relativo a Actuaciones Aisladas.

## **Sección 3ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo**

### **Art. 18. Función social de la Propiedad**

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, se efectuará en los términos que se establece en la LUCyL, que determina la función social de la propiedad delimitando:

- El contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por el propietario del suelo.
- La obligada participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la exigencia del reparto entre los afectos de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Y la necesidad de adaptarse a las limitaciones que establezcan el planeamiento de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

### **Art. 19. Derechos y obligaciones de la Propiedad**

En este sentido, la clasificación del suelo y la regulación específica de los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa que regulan las condiciones particulares de desarrollo y las posibilidades de utilización del suelo, se basan en todos los supuestos, en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización y edificatorio en los términos que establece la LUCyL.

Las facultades y deberes del suelo urbano y rústico, se regulan específicamente en el Capítulo III y IV, del Título I de la LUCyL, y en el Capítulo III y IV del Título I del RUCyL.

## **Sección 4ª. Régimen de las situaciones preexistentes**

### **Art. 20. Construcciones, instalaciones y usos inadecuados y fuera de ordenación**

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas, resultaran disconformes con las determinaciones contenidas en las mismas, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles.

No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Los usos del suelo citados en el apartado número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán **usos disconformes** con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

A efectos de la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entiende que la situación de “fuera de ordenación” regulada en dicha Ley se corresponde con la situación homónima y con la situación de disconformidad con el planeamiento reguladas en esta Ley.

Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, tendrán automáticamente la consideración de “fuera de ordenación”.

En ningún caso, podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo existente declarado fuera de ordenación, ni instalar en edificios no residenciales, instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

### **Art. 21. Prescripción de infracciones urbanísticas y de sanciones**

La prescripción de las infracciones urbanísticas se regula en el artículo 351 del RUCyL y la prescripción de las sanciones se regula en el artículo 356 del mismo texto legal.

De acuerdo con el punto anterior el plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de **cuatro años** para las infracciones muy graves y graves, y de un año para las infracciones leves.

### **Art. 22. Legalización de actos de uso del suelo**

Aquellas actuaciones de uso del suelo, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 341 a 344 del RUCyL.

En cualquier caso, se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación de estas Normas, para que se legalicen las obras, edificaciones e instalaciones que se encuentren sin licencia, siempre y cuando sean susceptibles de legalización y se ajusten a las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de no cumplirse esta exigencia, las edificaciones existentes sin legalizar tendrán la consideración jurídica de instalaciones, obras o usos “fuera de ordenación”.

### **Art. 23. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima**

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno, realizada por técnico competente.

### **Art. 24. Situaciones de reducción de la superficie de parcela por corrección de la alineación**

En las parcelas afectadas directamente por nuevas alineaciones fijadas por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con el fin de mejorar la seguridad vial e incrementar la calidad del espacio urbano, y tengan como resultando una reducción de su superficie a favor de un incremento en la superficie de viario, se establecen las siguientes determinaciones:

- Los propietarios estarán obligados a ceder la superficie de terreno excluida de su parcela por la nueva alineación.
- La parcela resultante mantiene la edificabilidad total de la parcela en origen, antes de fijar la nueva alineación. El coeficiente de edificabilidad de aplicación a la parcela se verá modificado de forma individual para adecuarse a la nueva superficie.

## Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

### Sección 1ª. Competencia e intervención

#### Art. 25. Competencia

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de los procedimientos de autorizaciones en Suelo Rústico, que regula los artículos 57 y 58 del RUCyL.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, será de aplicación lo señalado en el apartado 3 del artículo 291 del RUCyL.

#### Art. 26. Intervención municipal

Corresponde al ayuntamiento la intervención municipal en el uso del suelo. Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

El ayuntamiento intervendrá en las siguientes fases:

- a) Control de la aptitud de la edificación y el uso a la normativa urbanística de aplicación a la hora de otorgamiento de licencia
- b) Control de la conservación y el mantenimiento de las edificaciones así como de la continuidad o legalidad en el uso desarrollado en los mismos
- c) Inspección urbanística

### Sección 2ª. Actividades sujetas a licencia

#### Art. 27. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia urbanística independientemente de los materiales utilizados, el tamaño de la construcción y el sistema constructivo utilizado y sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos del uso del suelo:

#### Art. 28. Actos constructivos:

- 1º. Las obras de construcción de nueva planta.
- 2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- 3º. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
- 4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- 5º. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- 6º. Las obras de modificación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
- 7º. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- 8º. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
- 9º. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

### **Art. 29. Actos no constructivos:**

- 1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- 2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- 3º. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- 4º. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- 5º. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- 6º. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano.

Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en las presentes Normas

### **Art. 30. Actividades no sujetas a licencia**

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- e) Los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

### **Art. 31. Actos promovidos por las administraciones públicas**

Los actos de uso del suelo que promovidos por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y con las excepciones previstos en los puntos anteriores, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado.

## Sección 3ª. Régimen general de concesión de licencias

### Art. 32. Concesión de licencias

- a) Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo a lo estipulado en la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.
- b) Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas serán congruentes con lo solicitado y estarán adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.
- c) No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.
- d) Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas **no es necesario** acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.
- e) En particular, se denegará el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

### Art. 33. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. La documentación exigible en cada caso se detalla en el artículo correspondiente de las presentes normas

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, se remitirá copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo establecido por la legislación aplicable, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales o en su defecto los de Diputación, emitirán informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables vigentes

El régimen de caducidad, supresión o cesión de las licencias será el establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título IV, “Intervención en el Uso del Suelo” del RUCyL y toda denegación de licencia deberá ser motivada.

#### • Plazos

- a) Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.
- b) Cuando no se requiera licencia ambiental y la licencia ampare los actos de usos del suelo relacionados en los párrafos 1º a 5º de la letra a) y 3º a 5º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL el plazo de resolución será de **tres (3) meses**

- c) En el resto de los casos, y siempre que no se requiera licencia ambiental, el plazo de resolución será de 1 mes.

### **Art. 34. Tipos de licencias y condiciones exigibles**

Las licencias urbanísticas pueden agruparse en las siguientes clases:

- Licencias de Segregación o Parcelación
- Autorizaciones de urbanización
- Licencias de edificación.
- Licencias de primera ocupación
- Licencias relacionadas con la actividad
- Licencia de apertura

### **Art. 35. Licencias de Segregación y Parcelación**

#### **• Concepto**

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

Será necesaria la licencia para la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

No se exige licencia de parcelación en los siguientes casos:

1º. Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.

2º. Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

3º. 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.

No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

#### **• Condiciones**

Son indivisibles los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos, y por tanto no se concederá sobre ellos licencia de parcelación:

- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si las parcelas resultantes se reagrupan en parcelas de superficie igual o superior a la mínima para formar una nueva finca.
- b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el punto anterior.
- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

- d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.
- e) En suelo rústico, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad mínima de Cultivo o a la superficie que se indique en las Normas Generales de Protección del Suelo Rústico.
- f) En suelo urbano no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.
- g) Conforme al artículo 53 del RUCyL, en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- h) En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

- **Documentación.**

Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación a escala suficiente para su comprensión sobre base topográfica con curvas ajustadas a la escala y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

Los servicios técnicos municipales decidirán en el caso de segregaciones parcelas urbanas o rústicas en las que no sea necesaria la presentación de proyecto en función de la entidad de la operación. En estos casos la solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- Plano de situación y emplazamiento
- Plano acotado de la finca inicial, incluyendo superficie de la misma y superficies construidas de las edificaciones existentes si las hubiese.
- Plano acotado de los lotes resultados, incluyendo superficies de las parcelas y de las edificaciones que quedasen vinculadas a las mismas si las hubiese.
- Memoria justificativa de la parcelación o segregación propuesta y del cumplimiento de la normativa de aplicación en cuanto a dimensiones de las parcelas resultantes. También es necesario presentar el cálculo de las edificabilidades de cada parcela en caso de que sobre ellas se encuentra construida alguna edificación.

- **Tramitación**

Las licencias que necesiten de la presentación de proyecto técnico se tramitarán conforme al artículo 33 de la presente Normativa.

## **Art. 36. Aprobación y autorización de proyectos de urbanización**

- **Concepto**

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto establecer las determinaciones sobre las obras de urbanización, que deben redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutadas correctamente.

No están incluidas en este apartado las actuaciones aisladas de urbanización no incluidas dentro de una unidad de normalización. Dichas actuaciones se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras de la edificación.

- **Condiciones**

La concesión de las autorizaciones exigirán la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige el RUCyL, con la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras, y acompañando al proyecto, los informes favorables de los órganos que tienen competencia en las afecciones a que queden sujetos los terrenos respectivos.

- **Garantía de las obras de urbanización**

Se exigirá a los promotores de la urbanización una garantía previa (fianza) equivalente al seis por ciento del coste de implantación y ejecución de las obras, de acuerdo con la evaluación del presupuesto total del propio proyecto, y con las condiciones adicionales establecidas en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Corresponderá al promotor y, posteriormente, a los futuros usuarios, de las obras de urbanización de los espacios que no sean objeto de cesión al Ayuntamiento, la tramitación con las compañías de servicios de los contratos necesarios para asegurar la conservación de la urbanización de titularidad no municipal.

- **Documentación**

Los proyectos contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuesto.

Toda la documentación se ajustará lo establecido en el artículo 242 del RUCyL y a las *Condiciones Generales de Urbanización* de las presentes NNUU.

- **Tramitación**

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que lo prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento reglamentariamente establecido en el artículo 251.3 del RUCyL. El trámite de información pública será de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

## **Sección 4ª. Licencias de Edificación**

### **Art. 37. Actos sujetos a licencia de Edificación**

Se concederán estas licencias en los siguientes tipos de obra:

- 1) **Obras en los edificios:** Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar fachadas y cubiertas, respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obra de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original
  - Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
  - Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
  - Obras de rehabilitación: intervenciones en un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas.
  - Obras exteriores: afectan de forma puntual a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- 2) **Obras de nueva edificación**: tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio. Se incluyen los siguientes tipos
- Obras de demolición: cuando se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.
  - Obras de sustitución: se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
  - Obras de nueva planta: construcción en un solar libre de edificación.
  - Obras de ampliación: incremento de volumen o superficie construida
  - Obras de reconstrucción: reposición con nueva construcción de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, en el mismo solar y posición, reproduciendo las características morfológicas.

## Art. 38. Licencias de Obra Mayor

### • Concepto

Se acogerán a esta licencia todas las obras destinadas a cualquiera de las obras en la edificación recogidas en los puntos anteriores que por su complejidad necesiten la elaboración y aprobación de Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente.

### • Condiciones

La concesión de licencias de edificación de obra mayor quedará sujeta a que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para poder edificar sobre la misma.
- Que se hayan formalizado, cuando corresponda, los compromisos y garantías económicas pertinentes, de acuerdo al artículo 202 del RUCyL.
- Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.
- Que esté realizada la Reparcelación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones, si las hubiese.
- Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y definida la Alineación Oficial de la parcela, donde sea exigible por estas Normas Urbanísticas.

- En el caso de que no estuviese realizada la urbanización conforme a las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa del viario que conforma el frente de parcela para la que se solicite licencia, se exigirá al solicitante, como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por un importe del 6% del presupuesto de construcción.
- Que los proyectos de edificación contemplen, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela en su caso.

- **Documentación**

Deberá presentarse la siguiente documentación:

Dos ejemplares del proyecto técnico visado incluyendo en el mismo plano de alineaciones y rasantes. Uno para el archivo municipal y el otro se devuelve diligenciado.

- Oficios de dirección facultativa debidamente visados.
- Cuando sea exigible, Estudios de Seguridad y Salud y Proyectos de acceso a los servicios de telecomunicaciones
- Autorizaciones previas y concurrentes otorgadas por otras Administraciones Públicas, en el caso de ser necesarias (carreteras, Confederación Hidrográfica, Patrimonio, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio...)

Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un Proyecto Básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras, que deberá ser presentado antes de transcurridos cuatro meses desde la concesión de la licencia.

- **Requisitos y obligaciones**

Con la petición de licencia municipal, se deberá ingresar en la Tesorería Municipal un aval (en cualquiera de las formas reflejadas en la normativa de contratación) por importe de las obras de urbanización necesarias a realizar en suelo público.

Este aval se devolverá con la concesión de la licencia de primera utilización, previa comprobación por los Servicios municipales del buen estado de la urbanización y la ausencia de deudas que por este motivo le haya girado el Ayuntamiento al propietario del solar.

Durante la ejecución, el propietario vigilará la debida limpieza de los vehículos y las vías públicas por los arrastres de tierras y restos de hormigones y materiales producidos por el paso de maquinaria de la edificación.

Ante el peligro de producirse cualquier daño en la urbanización, el Ayuntamiento o el Urbanizador podrán requerir al representante comunicado de la propiedad del suelo a la adopción de las medidas necesarias.

En el caso de producirse cualquier daño en la urbanización, será por cuenta de la propiedad del suelo, el coste de la reparación correspondiente que realizará, por administración, el Ayuntamiento o el Urbanizador. No se podrá conceder la licencia de primera ocupación en tanto la urbanización del frente de parcela no esté en perfecto estado.

## **Art. 39. Licencias de Obra Menor**

- **Concepto**

A los efectos previstos en estas NN.UU.MM., tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos los requisitos siguientes:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que no implique un cambio de los usos característicos del edificio.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, según lo definido en la Ley de Ordenación de la Edificación, siempre y cuando:
  - a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en las presentes normas.
  - b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

- **Condiciones para considerar obra menor**

A continuación se recoge una lista enunciativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, que deberán obtener licencia municipal previa.

**A) Obras que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.**

- A.1- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- A.2- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- A.3- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- A.4- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- A.5- Colocación de postes de todo tipo.
- A.6- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- A.7- Instalación de marquesinas para comercio.
- A.8 - Acometidas de agua, saneamiento o eléctricas a parcelas.

**B) Obras auxiliares de la construcción.**

- B.1- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- B.2- Construcción de puentes, andamios y similares siempre que no supongan peligro para la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales
- B.3- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- B.4- Acodamiento de fachadas.
- B.5- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- B.6- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

B. 8- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente). Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto o por Arquitecto Técnico con Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes. También será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

**C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.**

C.1- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales ni cambien los usos característicos del edificio.

C.3- Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C.5- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C.6- Colocación de rejas.

C.7- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.8- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

C.10- Formación de aseos en centros comerciales, y almacenes.

C.11- Construcción y modificación de escaparates.

C.12- Construcción o sustitución de chimeneas o elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios que no estén amparados por licencias de obras mayores.

C.13- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

**D) Obras en las parcelas y en vía pública.**

D.1- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2- Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar y que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, si se sitúan en los linderos o medianerías

D.3 - Depósitos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.

D.4- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

D.5- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.6- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

D.7 - Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material de cobertura o entablado, incluida la colocación de chimeneas en superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando exista modificación o sustitución total o parcial de la estructura de cubierta se considerará como obra mayor, así como cuando exista alteración del volumen existente.

D.8 – Piscinas con superficie menor de 20 m<sup>2</sup>.

D.9 - Las casetas de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenillos, siempre y cuando:

La superficie máxima construida sea inferior a 30 m<sup>2</sup>.

La altura máxima sea de 3 m, medidos desde cualquier punto del terreno.

De acuerdo con los criterios de la LOE, la construcción de un merendero se considerará obra mayor.

- **Documentación**

La solicitud deberá haberse presentado instancia acompañada de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras de ampliación o construcción deberá presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando 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
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Fotografía del estado actual del inmueble o parcela.

- **Tramitación**

Las licencias de obra menor se tramitarán por el procedimiento ordinario recogido en las personas Normas.

## **Art. 40. Licencias de Primera Ocupación**

- **Concepto**

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino

- **Ámbito de aplicación**

Están sujetas a licencia de primera ocupación:

La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de acondicionamientos de locales resultantes de nuevas edificaciones.

La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

- **Documentación:**

- Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra visado por el colegio correspondiente.
- Declaración de alta del edificio en Hacienda
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación.
- Planos de final de obras y Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.
- Certificado final de Infraestructuras de Telecomunicaciones, si procede.
- Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras en los elementos que queden sujetos a disposiciones reglamentarias complementarias.

- Justificación de la terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentre ejecutada y en perfecto estado la urbanización que afecte a la edificación. Se incluye en este apartado la reposición del alumbrado público que hubiera estado recibido en fachada.

## Sección 5ª. Licencias relacionadas con las actividades

### Art. 41. Objeto de las licencias

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, las obras de implantación de instalaciones y actividades de nueva planta, y las que supongan reforma, ampliación, cambio de titularidad o cambio de uso de las existentes.

La tramitación de estas autorizaciones se regirá en lo fundamental por lo desarrollado en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, por el Decreto 70/2008, de 2 de octubre de 2008, por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la ley anterior y por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que se tuvo en cuenta en la redacción de la ley autonómica, particularmente en lo relativo al régimen de la autorización ambiental establecida en la misma.

Por tanto, quedan sometidas a esta legislación todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

El otorgamiento de las autorizaciones contenidas en el presente artículo, **precederá** en su caso a las demás autorizaciones sustantivas o licencias que sean obligatorias, como la licencia urbanística.

### Art. 42. Clases de autorizaciones

De acuerdo con la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León se establecen tres clases de licencias relacionadas con el inicio o modificación de actividades o instalaciones:

- a) Autorización ambiental
- b) Licencia ambiental
- c) Actividades sometidas a comunicación.
- d) Licencias de apertura y Autorización de inicio.

### Art. 43. Autorización ambiental

#### • Actividades sometidas a autorización ambiental

Están sometidas a autorización ambiental las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León y en el Anejo I de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación. La modificación, ampliación, exclusión o inclusión, por aprobación firme en vía legislativa, de las actividades incluidas en dicho anexo supondrá el cambio de régimen de licencia de aplicación a las mismas en las presentes NN.

#### • Régimen de la autorización ambiental

El otorgamiento de la autorización ambiental, así como la modificación a que se refiere el artículo 41 de la Ley 11/2003 precederá en su caso a las demás autorizaciones sustantivas o licencias que sean obligatorias, entre otras:

- a) Autorizaciones sustantivas de las industrias señaladas en el apartado s) del artículo 4 de la Ley 11/2003.

b) La licencia urbanística

La autorización ambiental se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse conforme a lo previsto en la legislación básica del Estado y demás normativa que resulte de aplicación.

- **Solicitud**

La solicitud se realizará y tramitará conforme a la Ley 11/2003 en función de las actividades e instalaciones recogidas en la misma.

- **Documentación**

La solicitud deberá ir acompañada de la documentación señalada en la ley 11/2003, incluyendo, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica, los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como Estudio de impacto ambiental, si procediese, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.

Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

- **Tramitación**

La tramitación procederá de acuerdo con lo recogido en la ley 11/2003.

- **Resolución**

La Comisión Territorial, y en su caso, Regional de Prevención Ambiental, elaborará la propuesta de resolución y, si procede, la propuesta de declaración de impacto ambiental, incorporando los condicionantes o medidas correctoras que resulten de los informes vinculantes emitidos.

El órgano competente para resolver sobre la autorización ambiental es el titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente, poniendo fin a la vía administrativa.

#### **Art. 44. Licencia ambiental**

Los objetivos de la licencia ambiental son regular y controlar las actividades e instalaciones con el fin de prevenir y reducir en origen las emisiones a la atmósfera, al agua y al suelo que produzcan las actividades correspondientes, incorporar a las mismas las mejoras técnicas disponibles validadas por la Unión Europea y, al mismo tiempo, determinar las condiciones para una gestión correcta de dichas emisiones.

- **Actividades sometidas a licencia ambiental**

De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 11/2003 están sometidas a licencia ambiental las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes que NO estén sujetas al régimen de la autorización ambiental, que se regirán por su régimen propio.

No estarán incluidas en el apartado anterior las actividades recogidas en el anexo V del ccitada que igualmente se regirán por su propia ordenanza

- **Régimen de la licencia ambiental**

La solicitud de licencia ambiental, junto con la documentación que se relaciona en este artículo, deberá dirigirse al Ayuntamiento en cuyo término municipal pretenda ubicarse la actividad o instalación.

El otorgamiento de la licencia ambiental, precederá en su caso a las demás autorizaciones sustantivas o licencias que sean obligatorias.

La licencia ambiental se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse conforme a lo previsto en la legislación básica del Estado y demás normativa que resulte de aplicación.

- **Documentación**

La solicitud deberá ir acompañada de la documentación señalada en la ley 11/2003, incluyendo, además, las autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

- **Tramitación**

La tramitación procederá de acuerdo con lo recogido en la ley 11/2003 y en el Decreto 70/2008 señalados.

- **Resolución**

El órgano competente para resolver la licencia ambiental es el Alcalde, poniendo fin a la vía administrativa.

Cuando además de licencia ambiental se requiera licencia urbanística se procederá en la forma establecida la LUCyL o legislación que la sustituya.

### **Art. 45. Actividades sometidas a comunicación**

Están sujetas al régimen de comunicación las actividades contenidas en el Decreto 70/2008, de 2 de octubre, por el que se modifican los anexos II y V de la Ley 11/2003, de prevención ambiental de Castilla y León.

La modificación, ampliación, exclusión o inclusión, vía legislativa, de las actividades incluidas en dicho anexo supondrá el cambio de régimen de licencia de aplicación a las mismas en las presentes NN.

- **Documentación.**

Las actividades sometidas al régimen de comunicación, sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la Ley y sin perjuicio de la documentación necesaria en el caso de realización de algún acto constructivo y del tipo de este, deberán acompañar al escrito de comunicación la siguiente documentación:

- Memoria que detalle el cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y de la normativa sectorial aplicable en función de la actividad a desarrollar, con especial referencia al cumplimiento de la normativa medioambiental que resulte de aplicación.
- Planos a escala de la distribución de la construcción, instalación o local indicando los diferentes usos en sus dependencias y las instalaciones contra incendios.
- Planos a escala de las secciones de la construcción, instalación o local.
- Si los Servicios Técnicos lo estimen necesario, Certificado suscrito por técnico competente y visado por su respectivo Colegio Profesional, que justifique el cumplimiento de la normativa contra incendios.

- **Tramitación.**

La tramitación procederá de acuerdo con lo recogido en la ley 11/2003 y en el Decreto 70/2008 señalados.

- **Resolución.**

El órgano competente para resolver la licencia ambiental y acusar recibo sobre la comunicación previa es la Alcaldía Presidencia, poniendo fin a la vía administrativa.

### **Art. 46. Licencias de Apertura y Autorización de inicio**

Con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización y licencia ambiental, deberá obtenerse de la Administración Pública competente para el otorgamiento de la autorización o licencia ambiental, respectivamente, la autorización de puesta en marcha correspondiente.

En el supuesto de las actividades sujetas a autorización ambiental, esta autorización se denominará **autorización de inicio** de la actividad y resolverá sobre ella la Consejería competente en materia de medio ambiente.

En el supuesto de las actividades sujetas a licencia ambiental, se denominará **licencia de apertura** y resolverá sobre ella el Alcalde.

Las actividades sujetas al régimen de comunicación están obligadas igualmente a solicitar **licencia de apertura** y resolverá sobre ella el Alcalde.

El titular de la actividad deberá presentar la documentación que garantice que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la autorización o licencia ambiental.

- **Autorizaciones de suministros.**

La obtención de la licencia de apertura o de la autorización de inicio de la actividad será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

No obstante lo anterior, podrán concederse autorizaciones provisionales de enganche para la realización de las pruebas precisas para la comprobación del funcionamiento de la actividad.

## **Sección 6ª. Otras autorizaciones y documentos municipales**

### **Art. 47. Usos y obras Provisionales**

Con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

## **Sección 7ª. Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación**

### **Art. 48. Deber de conservación**

Tal y como se señala en el artículo 8 de la LUCyL, todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

El coste de las obras que se deriven de estas obligaciones corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos. En el supuesto en que corresponda a los propietarios lo será sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

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

### **Art. 49. Ordenes de ejecución**

- **Objeto**

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 de la RUCyL, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
- b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

- c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
- 1.º Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
  - 2.º Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
  - 3.º Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

• **Contenido**

1. Las órdenes de ejecución se dictarán previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.
2. Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto
3. Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:
  - a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.
  - b) Solicitar la declaración de ruina.
  - c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.
  - d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.
4. En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.
5. Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, en la forma que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.
6. Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 del RUCyL, correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

• **Ejecución forzosa**

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior y previo apercibimiento al interesado

Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

La ejecución por lo dispuesto en el artículo 322 del RUCyL o normativa que le sustituya.

## **Art. 50. Expedientes de Ruina**

• **Supuestos de ruina**

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL

- b) Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

- **Ruina parcial**

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

- **Ruina inminente**

Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el Ayuntamiento puede, previo informe técnico:

- a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
- b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

- **Procedimiento**

El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

Igualmente puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble.

La tramitación, regulación y resolución se ajustará a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 del RUCyL.

## **Art. 51. Venta y sustitución forzosa**

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles cuando se superen los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión, licencias o declaraciones de ruina, o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos.

- **Supuestos de aplicación.**

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento de los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para cumplir los deberes urbanísticos exigibles.
- b) Incumplimiento de los plazos señalados en licencias urbanísticas, órdenes de ejecución o declaraciones de ruina.
- c) Incumplimiento de las prórrogas que se concedieran respecto de los plazos señalados en los apartados anteriores.

- **Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa**

El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa de oficio o a instancia de interesado. En el segundo caso, el inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa.

La tramitación del expediente así como la convocatoria del concurso de adjudicación se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 330 a 334 del RUCyL

## **Sección 8ª. Actividad administrativa de protección de la legalidad**

### **Art. 52. Competencias municipales**

El Ayuntamiento vigilará el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

- a) La inspección urbanística.
- b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

### **Art. 53. La inspección urbanística**

#### **• Objeto y funciones**

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

- a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

#### **• Desarrollo y tramitación**

Las actas de inspección contendrán, además de los otros requisitos recogidos en el artículo 339 del RUCyL la descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

La organización, desarrollo, tramitación y gestión de la inspección urbanística se realizará de acuerdo con el capítulo III, sección 2ª, artículos 337 a 340 del RUCYL.

### **Art. 54. Medidas de protección y restauración de la legalidad**

#### **• Objeto y funciones**

Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:

- a) La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- b) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
- c) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

#### **• Regulación de las actuaciones**

La regulación de las actuaciones en los distintos supuestos de estado de ejecución de las obras que pudieran ser objeto de expediente sancionador se estará a lo dispuesto en el capítulo III, sección 3ª, artículos 341 a 346 del RUCYL.

## Art. 55. Infracciones urbanísticas

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la LUCyL.

Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358 del RUCyL.

El régimen de las infracciones urbanísticas así como de las sanciones aplicables están recogidos en el capítulo III, artículos 347 a 360 del RUCYL

### • Tipificación de las infracciones urbanísticas

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves.

La identificación de las infracciones con los distintos grados se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 del RUCyL.

### • Prescripción de las infracciones

1. El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de cuatro años para las infracciones muy graves y graves, y de un año para las infracciones leves.
2. El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En particular, el cómputo del plazo comienza:
  - a) En las infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.
  - b) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones administrativas u otros actos administrativos, en la fecha en que se anulen las mismas.
3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento sancionador, reanudándose si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al presunto infractor.
4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

## Art. 56. Otras medidas de protección de la legalidad

El ayuntamiento podrá adoptar, para la protección de la legalidad urbanística, las medidas que se consideren adecuadas de entre las incluidas en el Capítulo III, sección 7, artículos 361 a 365 del RUCyL.

## Título II.- Condiciones Generales de los Usos

### Capítulo 1. Características y grupos de usos urbanísticos

#### Art. 57. Definiciones

Se entiende por uso urbanístico cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el suelo que le correspondan, y en particular, su urbanización y edificación.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

- **Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:**

Es la cantidad de metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de techo edificable, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

- **Ocupación de uso:**

Se aplica este concepto a la ocupación de un uso, ya sea sobre un terreno o sobre un edificio, respecto a la superficie total del terreno o edificio.

- **Grupos de usos:**

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

- **Tipos y subtipos de usos:**

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

- **Categoría de uso:**

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

- **Situación del uso:**

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

#### Sección 1ª. Niveles y diferenciación urbanística de los usos

Las Normas Urbanísticas Municipales definen la calificación del suelo, y con ello el destino del mismo. Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian en función de los siguientes criterios:

#### Art. 58. Importancia

- Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
- Uso provisional: uso para el que se prevé un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

## Art. 59. Utilización

- Uso público: Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.
- Uso privado: Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

## Art. 60. Grupos de usos

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- Usos Residenciales (R): Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.
- Usos Industriales (I): Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.
- Usos Terciarios (T): Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.
- Usos Dotacionales (D): Corresponden a los usos destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas (VI), servicios urbanos (SU), espacios libres públicos (EL) y equipamientos (EQ).
- Uso de Infraestructuras Territoriales (IT): Corresponde a los usos de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios a toda la población del término municipal de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de agua residual, vías de comunicación interurbana, etc.
- Usos Agropecuarios (A): Son las edificaciones e instalaciones destinadas a el desarrollo y explotación de las actividades agrícolas y ganaderas
- Usos Naturales (N): Corresponden con los usos inherentes del Suelo Rústico.

## Art. 61. Situaciones de uso

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Exclusiva (E): Cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Baja (B): Situado en la planta baja del edificio.
- Inferior (I): Cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- Compartida (C): Cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Doméstica (D): Cuando puede compartir el uso residencial de vivienda

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

## Art. 62. Cuadro Resumen de usos

Grupo	TIPO			SUBTIPO		CATEGORIAS
<b>I</b>	<b>Usos RESIDENCIALES</b>					
	1 RES. UNIFAMILIAR	RU				
	2 RES. COLECTIVA	RC				
	3 RES. de Protección Pública		3.1	Unifamiliar	RU-P	
			3.2	Colectiva	RC-P	
<b>II</b>	<b>Usos INDUSTRIALES</b>					
	1 Industria Taller	IT	1.1	Industria Artesana	IT-IA	En todos los usos: Grado I Grado II
			1.2	Taller de Automoción	IT-TA	
	2 Industria General	IP				
	3 Industria Almacén	IM				
	4 Industria Agropecuaria	IA				
	5 Industria Extractiva	IEX				
<b>III</b>	<b>Usos TERCARIOS</b>					
	1 Terciario Oficinas	TO				
	2 Terciario Comercio	TC	2.1	Establecimientos individuales	TC-I	Pequeños <500m <sup>2</sup> Medianos >500m <sup>2</sup> Grandes >1000m <sup>2</sup>
			2.2	Establecimientos Colectivos	TC-C	
	3 Terciario Hotelero	TH				
	4 Terciario Recreativo	TR	4.1	Consumo de bebidas y comidas	TR-BC	
			4.2	Salas de Reunión	TR-SR	
			4.3	Espectáculos	TR-ES	
	5 Terciario Servicios del Automóvil	TA				

IV	Usos DOTACIONALES						
	<b>1</b>	<b>Equipamientos</b>	<b>EQ</b>				
				1.1	General	EQ-G	
				1.2	Educativo	EQ-E	
				1.3	Deportivo	EQ-D	
				1.4	Administrativo	EQ-M	
				1.5	Cultural	EQ-T	
				1.6	Ocio y Espectáculos	EQ-O	
				1.9	Equipamiento Sanitario	EQ-S	
				1.10	Equipamiento Religioso	EQ-L	
				1.11	Residencia Comunitaria	Res tercera edad	RTE
						Centros de Acogida	RCA
						Conventos, residencias	RCR
	<b>2</b>	<b>Servicios Urbanos</b>	<b>SU</b>				
				2.1	Tratamiento de agua	SU-T	
				2.2	Depósito de Agua	SU-P	
				2.3	Estación de depuración de aguas residuales	SU-D	
				2.4	Suministro eléctrico	SU-E	
				2.5	Depósito de gas	SU-G	
				2.6	Centro telecomunicaciones	SU-M	
				2.7	Residuos sólidos	SU-R	
	<b>3</b>	<b>Espacios Libres</b>	<b>EL</b>				
				3.1	Áreas de juego infantil		
	<b>4</b>	<b>Vías Públicas</b>	<b>VI</b>				
		Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a la estancia, relación, desplazamiento, aparcamiento y transporte de la población y mercancías.				Subtipos	
						Definidos en el Art. 88	
<b>V</b>	<b>Uso de INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES</b>		<b>IT</b>				
		Tiene la consideración de uso de infraestructuras territoriales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades interurbanas destinadas a permitir los usos de transporte y servicios urbanos				Subtipos	
						Definidos en el Art. 90	
<b>VI</b>	<b>Uso AGROPECUARIO</b>		<b>A</b>				
				5.1	Explotaciones Agrícolas	AA	
				5.2	Explotaciones Ganaderas	AG	
<b>VII</b>	<b>Usos NATURALES</b>		<b>N</b>				
				6.1	Áreas de Vegetación		
				6.2	Áreas de Agua		
				6.3	Vías Rurales		

## **Art. 63. Regulación de los usos urbanísticos**

Las presentes Condiciones Generales de los Usos son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Ordenanzas de la edificación de la presente Normativa y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

## **Capítulo 2. Usos Residenciales (R)**

### **Art. 64. Tipos de usos residenciales**

#### **TIPO 1- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)**

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual.

#### **TIPO 2 - RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)**

Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual.

#### **TIPO 3 - RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Corresponde a los usos residenciales, bien unifamiliares o colectivos, acogidos a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

- RU-P: Residencial unifamiliar de protección.
- RC-P: Residencial Comunitaria de Protección.

### **Art. 65. Condiciones específicas del uso residencial**

#### **• Programa mínimo de vivienda**

El programa mínimo de una vivienda, a efectos de estas Normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo compuesto por lavabo, inodoro y ducha.

Las viviendas colectivas contarán con espacios habilitados para la función de tendedero, bien en patios interiores o en el interior de las viviendas.

La superficie útil mínima de vivienda será mayor de 40 m<sup>2</sup>. La vivienda se compondrá de tal modo que no sea necesario el paso a un dormitorio por otro, y que el acceso a las distintas habitaciones se realice sin salida al exterior.

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán:

- Cuarto de estar: 15 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dormitorio principal o de dos camas: 10 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dormitorio de una cama: 6 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina: 5 m<sup>2</sup> de superficie.
- Aseo: 3,5 m<sup>2</sup> de superficie.

Si la cocina y el cuarto de estar forman una sola estancia, ésta tendrá una superficie mínima de 16 m<sup>2</sup>.

El acceso a cuartos de baño y aseos se producirá desde pasillo o distribuidor. En el caso de apartamento se admite el acceso desde el dormitorio. En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de baño.

En las viviendas con habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m. Ésta será la medida a partir de la que se computará tanto la superficie útil como el volumen mínimo.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, salvo en la zona de entrada, en donde será 1,2 m.

- **Apartamento.**

Se entiende por apartamento a las viviendas con superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup> y superior a 30 m<sup>2</sup>, que cuenten como mínimo con:

- Estancia-comedor, que puede llevar incorporada la cocina y que puede servir de dormitorio.
- Cuarto de aseo completo
- Armario o zona de almacenaje de 1,00 m<sup>2</sup> situado en la zona de distribución y con 0,60 m. de fondo mínimo libre interior.

- **Vivienda exterior**

Toda vivienda deberá ser exterior.

Se considera vivienda exterior aquella que tenga al menos, el cuarto de estar, (o en su caso el estar-comedor o estar-comedor-cocina) en el que se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,50 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación (Si la vivienda cuenta con más de una pieza habitable al exterior, el cuarto de estar podrá tener una dimensión mínima de 3,00 metros en las mismas condiciones), recayente a los siguientes espacios:

- a) Vía pública o espacio libre público.
- b) Espacio privado de parcela, en la tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos o vivienda unifamiliar en edificación agrupada en hilera, pareada o aislada.

- **Piezas habitables**

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores y dependencias similares.

En el caso de Equipamientos de Residencia Comunitaria, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

## **Art. 66. Condicionantes de diseño**

- **Condiciones de ventilación, iluminación y habitabilidad**

Las diferentes piezas que compongan las viviendas tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendadero, zona de almacenaje.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación y ventilación directa al exterior que cumplirán las siguientes condiciones, salvo que la fachada de la vivienda tenga algún nivel de protección que impida modificar los huecos existentes:

- a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al 12% de la superficie útil de la pieza habitable.
- b) Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al 6% de la superficie útil de la misma.

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros etc. podrá resolverse mediante ventilación natural o, en su defecto, las soluciones admitidas por el CTE vigente o legislación que le sustituya.

Independientemente del hueco de luz y ventilación, en las cocinas será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación vertical de tiro forzado, así como en las cocinas incorporadas a las zonas de estancia, estancia comedor y comedor. Esta ventilación se ajustará a lo dispuesto en el CTE vigente o normativa que lo sustituya.

Ninguna vivienda de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

No se admitirá que la iluminación y/o ventilación de cualquier pieza habitable, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendederos con cerramientos con protección de vistas, (lamas, celosías etc.)

- **Altura libre mínima del piso.**

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 metros.

En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.

En sótanos y semisótanos la altura mínima será de 2,20 y 2,40 m respectivamente.

En viviendas en planta bajo cubierta, se permiten además, alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20 m en una cuantía que no supere el 30% de la superficie útil mínima exigible de la habitación.

Cuando se realicen viviendas situadas en la planta baja de un edificio, éstas deberán estar aisladas del terreno por una cámara de aire de, al menos, 25 cm espesor o bien por una cámara impermeable que las proteja suficientemente de la humedad.

Los espacios habitables bajo-cubierta estarán vinculados a la planta inferior, donde tendrán el acceso y, al menos, una pieza habitable.

Quedan expresamente prohibidos los pozos sépticos. Antes de la supresión de los existentes, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de diluirlo en aguas corrientes o de verterlo al terreno.

- **Condiciones de la vivienda protegida**

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica

- **Ascensores.**

En viviendas colectivas se atenderá a la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

## **Art. 67. Dotación de aparcamiento**

1. En todo edificio de vivienda de nueva planta será obligatorio disponer como mínimo de una plaza por cada vivienda o apartamento siempre y cuando no se pueda justificar la imposibilidad por las condiciones geométricas de la parcela. La dotación de plazas se resolverá en el interior de la parcela.
2. El Ayuntamiento, en suelo urbano consolidado, podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurran circunstancias derivadas de sus características morfológicas, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características del viario o de la parcela y otras similares.
3. En concreto y en aplicación de los criterios señalados en el apartado anterior se establece lo siguiente:
  - No será exigible la dotación de plazas en el caso de rehabilitación de la edificación que no implique cambio de uso.
  - No serán exigibles más de una planta bajo rasante dedicadas a garaje para alcanzar el número de plazas exigibles.
  - No será exigible la dotación de aparcamiento cuando la superficie del solar sea inferior a 200 m<sup>2</sup>, o cuando la fachada del edificio sea inferior a 7,00 metros.
4. Para la exención o reducción de dotación de plazas será preceptivo el informe previo de los servicios técnicos municipales

### **Art. 68. Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

Se trata de la prestación de servicios por parte del titular, en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas

La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

### **Art. 69. Condiciones de los talleres domésticos**

Son las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil de la vivienda.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá, en todo caso, su programa mínimo. Su situación será en planta baja o inferiores a la baja

## **Capítulo 3. Usos Industriales (I)**

### **Art. 70. Definición y tipos**

Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

#### **• Tipos de Uso Industrial**

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

- Tipo 1.- Industria Taller
- Tipo 2.- Industria General
- Tipo 3.- Industria Almacén
- Tipo 4.- Industria Agropecuaria
- Tipo 5.- Industria Extractiva

### **Art. 71. TIPO 1.- Industria Taller (I-T)**

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la elaboración y reparación de productos manufacturados.

Se distinguen las siguientes categorías a efectos de localización:

- a) Industria artesanal: Actividades de elaboración, transformación restauración, reparación de bienes y productos por procedimientos no seriados.
- b) Taller de automoción: Destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

### **Art. 72. TIPO 2.- Industria General (I-P)**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

### **Art. 73. TIPO 3.- Industria Almacén (I-M)**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

- **Condiciones específicas**

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

No quedan incluidos en este uso los almacenes de tipo agrícola.

#### **Art. 74. TIPO 4.- Industria Agropecuaria (I-A)**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

- **Condiciones específicas**

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en el Título VII.

#### **Art. 75. TIPO 5.- Industria Extractiva (I-EX)**

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

#### **Art. 76. Condiciones Generales de los Usos Industriales**

a) Grados

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes grados:

- **GRADO I.** Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (7) CV y nivel sonoro inferior a treinta (30) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.
- **GRADO II.** Instalaciones incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones del grado I. La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

b) Dotación de aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada excepto en grado I que se exigirá 1 por cada 200 m<sup>2</sup>.

En todos los tipos los vehículos de transporte propios de la actividad y los que efectúen los suministros deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamientos en el interior del local o en el espacio libre de parcela, de al menos una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie

#### **Art. 77. Condiciones específicas de los usos industriales**

- **Regulación**

Los usos industriales cumplirán lo desarrollado en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

- **Características constructivas**

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

- **Dotación y localización de la carga y descarga**

Los usos de producción y almacenaje que superen los 500 m<sup>2</sup> edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas libres de un metro, que constituye la unidad de carga y descarga, y para superficies superiores a 1.000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad por cada 500 m<sup>2</sup> más de superficie.

La descarga estará siempre alejada de los usos residenciales y terciarios y tendrá horarios específicos de carácter diurno cuando se sitúen en colindancia con estas áreas.

- **Servicios de aseos y vestuarios**

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>, para uso del personal.

Todos los centros de trabajo contarán, asimismo, con cuartos vestuarios debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Queda prohibida la utilización de estos locales para usos distintos de aquellos para los que están destinados.

- **Recogida de basuras y vertidos**

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas

- **Piezas habitables**

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

## Capítulo 4. Usos Terciarios (T)

### Art. 78. Definición y Tipos de Usos Terciarios

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

- **Tipos de uso Terciario (E)**

Se distinguen cinco tipos de usos terciarios:

- Tipo 1.- Terciario Oficinas
- Tipo 2.- Terciario Comercial
- Tipo 3.- Terciario Hotelero
- Tipo 4.- Terciario Recreativo
- Tipo 5.- Terciario Servicios del Automóvil

- **Servicios de Aseo**

En todos los usos Terciarios las condiciones de servicios sanitarios serán acordes con la legislación vigente de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Se cumplirán las condiciones vigentes en materia de accesibilidad.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

- **Piezas habitables**

Se entiende por pieza habitable en los usos terciarios todos aquellos espacios que se destinan a estancias de reuniones, áreas de trabajo permanente o alojamientos.

### **Art. 79. TIPO 1.- Terciario Oficinas (T-O)**

Corresponden a locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Son usos de servicios destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como hay servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

#### **Condiciones específicas de los usos de oficinas**

##### **a) Condiciones generales de los locales.**

Se entenderá como superficie la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrán ser naturales o artificiales.

En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

En el caso de que la ventilación sea natural, los huecos deberán tener una superficie mínima de la tercera parte de la de iluminación correspondiente. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

##### **b) Altura libre.**

La altura mínima de los locales será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

##### **c) Circulación interior.**

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Se cumplirá en todo caso la Ley de Accesibilidad de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla.

##### **d) Aseos.**

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por encima de esa dimensión se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Las cabinas donde se ubiquen los inodoros serán, como mínimo, de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,30 m.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**e) Locales en plantas inferiores a la baja.**

Solo podrán ubicarse locales en sótano y semisótano, y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

- **Despachos profesionales.**

Se consideran compatibles, en coexistencia con el uso de vivienda, los despachos profesionales, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas); y las oficinas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

- **Dotación de aparcamientos**

Se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable ó 1 plaza por cada 3 personas que trabajen en el inmueble, debiéndose ubicar en el interior de la parcela, excepto en los casos en los que pueda justificarse por la morfología del local cuando lo permitan las condiciones del suelo urbano donde se acondicione el local

## **Art. 80. TIPO 2.- Terciario Comercio (T-C)**

Corresponden a los usos ubicados en edificios, locales y espacios cuya actividad es ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro. El uso Terciario de Comercio se registrará por lo dispuesto en la *Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León* y en el *decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León* o normativa que les sustituya.

### **Art. 80.1. Condiciones específicas de los usos de comercio**

a) **Aseos.**

Los locales comerciales dispondrán de un retrete y un lavabo, hasta 200 m<sup>2</sup> construidos; y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

b) **Dotación de aparcamientos**

La dotación de plazas se ajustará a lo dispuesto en cada caso en el decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León o la legislación que los sustituya.

### **Art. 80.2. Clasificación de los establecimientos comerciales en función de su formato**

De acuerdo con el artículo 10 del decreto 104/2005 y en función de determinados criterios como formas de venta, productos comercializados y lógicas de agrupación, los establecimientos comerciales se clasifican en:

### 1.- Establecimientos individuales (TC-I):

- a) Comercio tradicional. Tiendas

Son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida. Se incluyen aquellos establecimientos ubicados en el ámbito rural.

- b) Autoservicio.

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 metros cuadrados y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

- c) Supermercado.

Establecimiento comercial con superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m<sup>2</sup>.

- d) Hipermercado.

Establecimiento comercial que supera los 2.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta al público.

- e) Gran Almacén.

Establecimiento comercial organizado por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 metros cuadrados.

- f) Gran Superficie Especialista.

Superficie de venta al público es superior a 1.000 metros cuadrados.

- g) Establecimiento de descuento duro.

### 2.- Establecimientos colectivos (TC-C):

- a) Mercado Municipal.

- b) Centro comercial y de ocio.

- c) Parque comercial y de ocio

- d) Galería comercial.

### Art. 80.3. Clasificación en función de su volumen y superficie.

En relación con la superficie de venta y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 11 del decreto 104/2005 se establecen tres categorías del uso comercial tanto de los establecimientos individuales como de los colectivos reseñados en el punto anterior.

- Categoría 1ª.- Pequeños establecimientos, son los establecimientos cuya superficie de venta es inferior a 500 metros cuadrados.
- Categoría 2ª.- Medianos establecimientos, son los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 500 metros cuadrados
- Categoría 3ª – Grandes establecimientos comerciales. Son los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

### Art. 81. TIPO 3.- Terciario Hotelero (T-H)

Corresponden a usos ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo, de forma exclusivamente temporal. (Hoteles, apartahoteles, apartamentos turísticos, hostales, pensiones, con o sin restaurante, etc).

#### • Categorías

Las distintas categorías de los establecimientos de uso terciario Hotelero serán las establecidas den la legislación autonómica y estatal de regulación de los mismos.

## **Art. 81.1. Condiciones particulares del Tipo Hotelero**

### **a) Condiciones generales de los locales**

Los edificios y locales destinados a este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

No obstante serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas cuando fueran más restrictivas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente y de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

### **b) Circulación interior.**

Cuando el uso hotelero esté establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde un espacio público.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones, y por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de dicha altura.

### **c) Aseos.**

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

### **d) Locales en plantas inferiores a la baja.**

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

### **e) Compatibilidad de usos.**

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

### **f) Dotación de aparcamiento.**

Contará con una (1) plaza por cada ocho (8) camas en suelo urbano, con las salvedades especificadas en, las presentes Normas Urbanísticas.

## **Art. 82. TIPO 4.- Terciario Recreativo (T-R)**

Es aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etcétera.

- **Subtipos**

- **Subtipo 4.1. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (TR-BC)**

Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos grados:

- + Grado I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones.
- + Grado II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías, salones de celebraciones.

- **Subtipo 4.2. Establecimientos para salas de reunión (TR-SR)**

Establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cuatro grupos:

- + Grado III: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.
- + Grado IV: discotecas, locales con actuaciones en directo, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos.
- + Grado V: clubs, bares americanos, locales de alterne.
- + Grado VI: bingos, salones recreativos, cibernets, café cantante, café-concierto, karaokes.

- **Subtipo 4.3. Establecimientos para espectáculos (TR-ES)**

Establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

## **Art. 82.1. Condiciones específicas Uso Terciario Recreativo**

### **a) Condiciones generales de los locales.**

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio de las presentes Normas Urbanísticas. Se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente y de la justificación de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León en cuanto a niveles de emisión acústica.

### **b) Distancias mínimas.**

Se cumplirá lo regulado a este respecto en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

### **c) Medición de distancias.**

La medición de las distancias se regula asimismo en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León

### **d) Régimen de solicitud.**

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo. Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado b) "Distancias mínimas".

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales y regulada en la Ordenanzas Municipales.

#### e) Superficies mínimas.

La superficie útil mínima que se exige para los establecimientos clasificados será:

Locales incluidos en el grado I .....	25 m <sup>2</sup> .
Locales incluidos en el grado II .....	75 m <sup>2</sup> .
Locales incluidos en el grado III.....	100 m <sup>2</sup> .
Locales incluidos en el grado IV.....	200 m <sup>2</sup> .
Locales incluidos en el grado V.....	300 m <sup>2</sup> .
Locales incluidos en el grado VI.....	300 m <sup>2</sup> .

Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30m de la altura libre en determinados puntos del establecimiento. A éstos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc., siempre que la superficie total con altura inferior supere el 25% del total. En los demás espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc. la altura no podrá ser inferior a 2,50 m y 2,30 m con arreglo a los criterios anteriores.

#### f) Vestíbulos de acceso.

Salvo en los locales o actividades incluidas en los grados I y II, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso, que tendrá que cumplir con la regulación sectorial relativa a accesibilidad y protección contra incendios.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación o posteriores disposiciones.

#### g) Ventilación y salidas de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

Todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo contarán con instalación de ventilación en la zona de público.

No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.

#### h) Climatización.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo se dispondrá de instalación de climatización.

En la instalación se tendrán en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico,

#### i) Aislamiento.

El aislamiento mínimo exigido en los locales será el resultante de la aplicación de la Normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia.

El nivel de aislamiento se entiende para todos los elementos constructivos que delimitan el local y estará sujeto a las modificaciones que se sean consecuencia de la legislación autonómica vigente.

#### j) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos. Contarán con un vestíbulo previo de independencia.

**k) Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, para los locales de los grados IV, V y VI, cuando lo permitan las condiciones del suelo urbano donde se acondicione el local.

**Art. 83. TIPO 5.- Terciario Servicios del Automóvil (T-A)**

Corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles, incluyendo estaciones de servicio.

• **Suministros de combustibles**

Destinados a la venta de combustibles al por menor, con las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Surtidores

Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio

Categoría 3ª.- Áreas de Servicio

Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos

Categoría 5ª.- Aparcamientos

**Capítulo 5. Usos Dotacionales**

**Art. 84. Definición, Tipos y Categorías**

Son las actividades destinadas a dotar a los ciudadanos de las prestaciones sociales, los servicios y los medios de esparcimiento que permitan el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de comodidad y bienestar necesarios. Incluye los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios

• **Tipos de Usos Dotacionales**

1- Tipo 1.- Equipamientos

2- Tipo 2.- Servicios Urbanos

3- Tipo 3.- Espacios Libres

4- Tipo 4.- Vías Públicas

• **Categorías**

Para todos los usos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª.- Pequeños.- Aforos hasta 50 personas o 500m<sup>2</sup> de superficie edificable.

- Categoría 2ª.- Grandes.- Aforos superiores a 50 personas y superficie edificable superior a 500 m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de usos que se desarrollen con asistencia de espectadores, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

- 1ª.- Inferior 50 personas.

- 2ª.- Superior a 50 personas.

**Art. 85. TIPO 1.- Equipamiento (EQ)**

Son las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

Asimismo podrán considerarse equipamientos las edificaciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

#### a) Subtipos

##### - Subtipo 1.1.- Equipamiento General

Destinado a albergar cualquier equipamiento que no entre dentro de alguno del resto de subtipos.

##### - Subtipo 1.2.- Equipamiento Educativo

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a centros de enseñanza reglada, guarderías o enseñanzas no regladas, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

##### - Subtipo 1.3.- Equipamiento Deportivo

Servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones, destinadas a la práctica deportiva.

##### - Subtipo 1.4.- Equipamiento Administrativo

Usos de equipamiento ubicados en edificios, locales o instalaciones, destinados a Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicas o Municipales.

##### - Subtipo 1.5.- Equipamiento Cultural

Usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, casas de cultura, etc.

##### - Subtipo 1.6.- Equipamiento de Ocio y Espectáculos

Usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales, destinados al ocio y la celebración de espectáculos o de relación de los ciudadanos tales como teatros, cines, salas de conferencias, auditorios, videotecas, fonotecas, etc.

##### - Subtipo 1.7.- Equipamiento Social y Asistencial

Usos ubicados en edificios o locales destinados a servicios sociales y de bienestar social, no específicamente sanitaria, tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres, etc.) y centros experimentales.

##### - Subtipo 1.8.- Equipamiento Sanitario

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud, etc.

##### - Subtipo 1.9 - Equipamiento de Residencia Comunitaria

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares pero con vinculaciones o circunstancias específicas, de forma permanente o temporal, tales como residencias de la tercera edad, centros de acogida, residencias religiosas, residencias de estudiantes, centros de atención social, etc.

- **Subtipo 1.10 - Equipamiento Garaje**

Corresponde a usos de equipamiento destinado al estacionamiento de vehículos, de carácter público, cuando estos se ubican en espacios edificados.

- **Subtipo 1.11.- Equipamiento Religioso**

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto, vinculados a las actividades pastorales.

- **Subtipo 1.12.- Equipamiento Servicios**

Equipamientos ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios de comunicaciones, mantenimiento y seguridad de las personas o de la ciudad, de forma permanente e ininterrumpida, prestados por diferentes organismos de las administraciones públicas.

• **Dotación de aparcamientos**

Se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable, debiéndose ubicar en el interior de la parcela.

### **Art. 85.1. Equipamiento Residencial Comunitario EQ-R**

Edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

**a) Subtipos**

- **Subtipo 11.1.- Residencias de la Tercera Edad**

Edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares, pero que concurre la circunstancia de que por su edad requieren una atención social diferenciada.

- **Subtipo 11.2.- Centros de acogida y atención social**

- Edificios o locales destinados a alojamientos temporales de colectivos que no constituyen núcleos familiares, y que presentan problemas sociales con desplazamiento de su entorno habitual tales como albergues, centros de mujeres, centros de menores, etc.

- **Subtipo 11.3.- Conventos, residencias religiosas y casas de ejercicios**

Edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero les unen vínculos de carácter religioso.

- **Subtipo 11.4.- Residencias de Estudiantes**

Edificios, pisos y locales destinados al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que les unen circunstancias de carácter docente.

**b) Categorías**

Con independencia de las categorías que específicamente determinen las disposiciones legales sectoriales para cada uno de estos subtipos, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Pequeñas residencias. Cuando el número de habitaciones para residentes sea inferior o igual a 10 unidades.
- Categoría 2ª.- Grandes residencias. Cuando el número de habitaciones para residentes sea superior a 10 unidades.

### c) Condiciones particulares

Los usos de residencia especial de alojamiento permanente o temporal, cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios establecidas en la regulación general sobre hospedaje que esté vigente en la Comunidad, salvo cuando exista una regulación específica para el uso concreto donde se aplicarán las condiciones que se deriven de estas disposiciones legales.

Las condiciones de aplicación a los edificios y locales destinados a Residencia Comunitaria son las mismas que para las viviendas colectivas cuando su superficie total construida no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación las siguientes exigencias mínimas:

- Ascensor, a partir de tres plantas de altura, incluida la baja (B+2) o cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.
- Superficie mínima de salones y comedores: 1m<sup>2</sup>/plaza. En ningún caso la superficie del salón social podrá ser inferior a 20m<sup>2</sup>.

### d) Dotación de aparcamiento.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

## Art. 85.2. Condiciones específicas del uso de Garaje

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

- **Dimensiones mínimas de plazas:**

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas.	2,50 m	1,50 m
Automóviles	5,00 m	2,50 m
Vehículos Industriales ligeros	5,70 m	2,50 m
Vehículos Industriales grandes	9,00 m	3,00 m

Estas dimensiones se consideran libres de obstáculos y sólo podrán ser invadidas por pilares estructurales en un ancho no superior a 15 cm.

Las plazas de aparcamiento que se encuentren cerradas en alguno de sus lados por muros, deberán tener una dimensión mínima libre de 3 m y si en cambio tienen dos muros de 3,50 m.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regirán por la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León y el Decreto 217/2001 de Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.

El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

- **Accesos y rampas**

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,30 m, medidos en el punto más desfavorable.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 m, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

En los garajes individuales con superficies menores de 20 m<sup>2</sup>, el ancho mínimo de acceso y rampas será de 3 m.

En garajes comunitarios:

- Las puertas de acceso y rampas de acceso serán de un ancho mínimo de 3 m para garajes con superficie igual o inferior a 600 m<sup>2</sup> y de 4 m para garajes con superficies superiores a 600 m<sup>2</sup>, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

Se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos, de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 m en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

En aparcamientos públicos, deberá existir una zona diferenciada para los peatones respecto de los pasos de vehículos.

- **Ventilaciones**

Los garajes deberán disponer de ventilación natural en todos los casos con las indicaciones de los Reglamentos y normativa de aplicación sectorial en vigor; disponiendo de ventilación forzada cuando así lo establezca la normativa sectorial de aplicación.

- **Protecciones**

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en la normativa y Reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

## **Art. 86. TIPO 2.- SERVICIOS URBANOS (SU)**

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

Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- **Subtipos**

- Subtipo 2.1.- Estación de tratamiento de abastecimiento de agua
- Subtipo 2.2.- Depósito de agua
- Subtipo 2.3.- Estación de de depuración de aguas residuales
- Subtipo 2.4.- Estación de transformación y suministro eléctrico
- Subtipo 2.5.- Depósito de gas
- Subtipo 2.6.- Centro de telecomunicaciones
- Subtipo 2.7.- Residuos sólidos

### **Art. 87. TIPO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)**

Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales se denominan Zonas Verdes.

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso predominante, aunque en las zonas verdes se puedan utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

- **Subtipos**

- Subtipo 3.1.- Áreas de juego infantil

Zonas destinadas al disfrute y ocio de los más pequeños, formadas por mobiliario urbano, zonas de arena y elementos para el juego al aire libre.

### **Art. 88. TIPO 4.- VÍAS PÚBLICAS (VI)**

Sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- **Subtipos**

- Subtipo 4.1.- Carril Bici

Vía pública o parte de ella, destinada al tránsito exclusivo de bicicletas.

- Subtipo 4.2.- Vía Mixta o de coexistencia

Vía pública en la que convive el tráfico rodado y el peatonal, siendo preferente éste último.

- Subtipo 4.3.- Aparcamientos

Superficies destinadas a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública.

## Capítulo 6. Uso de Infraestructuras Territoriales (IT)

### Art. 89. Definición

Tiene la consideración de uso de infraestructuras territoriales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades interurbanas destinadas a permitir los usos de transporte y servicios urbanos. Engloba los destinados, con carácter supramunicipal, al transporte, el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

### Art. 90. Tipos de Infraestructuras Territoriales

#### TIPO 1.- RED DE CARRETERAS

Infraestructura destinada al tránsito de vehículos entre poblaciones.

#### TIPO 2.- RED FERROVIARIA

Infraestructura destinada al tránsito ferroviario.

#### TIPO 3.- TERMINAL DE TRANSPORTE

Infraestructura destinada al intercambio de viajeros.

#### TIPO 4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Infraestructura destinada a la distribución de la energía eléctrica, en Alta Tensión, o la generación o transformación de la misma.

#### TIPO 5.- GASODUCTO

Infraestructura destinada a la distribución de gas.

#### TIPO 6.- HIDRÁULICAS

Infraestructura destinada al almacenaje o abastecimiento de agua.

#### TIPO 7.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Infraestructura destinada a la red de telecomunicaciones.

#### TIPO 8.- CENTRO DE INSTALACIONES

Superficies de almacenaje e instalaciones de mantenimiento de otras redes de infraestructura.

#### TIPO 9.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Infraestructura destinada al almacenaje y tratamiento de residuos.

#### TIPO 10.- DEFENSA Y SEGURIDAD

Superficies e instalaciones afectas a la Defensa y Seguridad Nacional.

## Capítulo 7. Usos Agropecuarios (AG)

### Art. 91. Definición

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

## Art. 92. Tipos de usos agropecuarios

Según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, el uso global Agrícola y Pecuario se agrupa en los siguientes tipos:

- **Tipo 1:** Explotaciones Agrícolas, que engloba las actividades forestales, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.
- **Tipo 2:** Explotaciones Ganaderas, que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.

## Art. 93. Condiciones generales de los usos agropecuarios

Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse que el uso agrario de la finca está previamente legalizado por el organismo competente, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Las características que habrán de reunir las instalaciones destinadas a la actividad agropecuaria cumplimentarán las condiciones medioambientales señaladas en estas Normas, así como las que se deriven de la legislación y normativa sectorial que le sean de aplicación.

En cuanto a la proyección de edificios anexos destinados a las actividades de primera transformación, almacenaje y administración de las respectivas explotaciones, se observarán las siguientes condiciones:

- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción, o por cada 2.000 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de almacenaje.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m<sup>2</sup> se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

## Art. 94. Tipo 1 - Explotación Agrícola

Dentro de este tipo se pueden dar las siguientes categorías

1. Explotación Agrícola-Pecuaria con destino cobertizos o almacenes de ganado, material, maquinaria propia de uso agropecuario
2. Explotación Agrícola-Pecuaria con destino a uso de vivero de plantas y cultivos.
3. Explotación Agrícola-Pecuaria con destino característico relativo a cualquier tipo de cultivo.
4. Explotación Agrícola-Pecuaria con destino característico relativo a la plantación y repoblación forestal y a su explotación maderera.

## Art. 95. Tipo 2 - Explotación Ganadera

Según la actividad característica de la explotación, se establecen los siguientes grados:

1. **Grado I:** Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Estos establecimientos son equivalentes a los **Corrales domésticos**, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM., de acuerdo con la tabla del Anexo 1 del Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, o como máximo 15 animales o 20 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.

Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de la parcela, debiendo estar separada esta última de edificación por un espacio libre. Se prohíbe el uso ganadero de espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.

2. **Grado II:** Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles con la vivienda pero que pueden integrarse con otras actividades de almacenaje agrícola. Comprenden explotaciones de tamaño medio con las siguientes limitaciones para las especies que se señalan.

Vacuno de leche	50 cabezas
Vacuno de engorde	100 cabezas
Otro ganado mayor	100 cabezas
Cerda de cría	50 cabezas
Cerdo de engorde	100 cabezas
Lanar y cabrío	300 cabezas
Conejos	1000 cabezas
Aves ponedoras	1000 cabezas
Aves de engorde	2000 cabezas

3. **Grado III:** Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Son todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la grado II.
4. **Grado IV** Instalaciones de ganadería intensiva son, de acuerdo con lo establecido en el Anexo III de Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León las que superen las siguientes capacidades:

Gallinas y otras aves	25000 plazas
Pollos.	35.000 plazas
Cerdos de engorde.	1.500 plazas
Cerdas de cría.	500 plazas
Ganado ovino y caprino	1.500 plazas
Vacuno de leche.	200 plazas
Vacuno de cebo.	400 plazas
Conejos.	12.500 plazas

Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo Rústico, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en las presentes Normas, así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria..

## Art. 96. Condiciones específicas de los Establecimientos ganaderos

- 1) La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se regirá por las Normas seciales para la ubicación de establecimientos ganaderos en la provincia de Burgos .
- 2) Sólo se admitirán dentro del perímetro del suelo urbano cuando la ordenanza de aplicación así lo indique las explotaciones consideradas en esa normativa de grado I, como de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales reglamentarias.

- 3) Las explotaciones industriales ganaderas (grado II, III y IV) no podrán instalarse dentro del suelo urbano o urbanizable y deberán guardar una distancia mínima a éste de 1.500 metros. A las carreteras, a los cauces públicos a los mataderos y entre sí, deberán respetar las distancias establecidas en la normativa señalada en el punto 1 o la que la pudiera sustituir.
- 4) En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán, al menos, a 1.500 metros del suelo urbano y a 25 metros de cauces y vías pecuarias. También deberán guardar una distancia mínima de 1.000 metros a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.
- 5) Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también 1.000 metros de otras explotaciones de la misma naturaleza.
- 6) Cualquier explotación ganadera que se coloque a menos de 100 metros de un cauce público deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.
- 7) Se prohíben los polígonos ganaderos.

## Capítulo 8. Usos naturales (N)

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual, se regulan en el *Título correspondiente.- Normas de Protección del Suelo Rústico.*

### Art. 97. Tipos de usos naturales

#### TIPO 1.- ÁREAS DE VEGETACIÓN

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arbolados o con vegetación natural, con independencia de su nivel de explotación.

#### TIPO 2.- ÁREAS DE AGUA

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

#### TIPO 3.-VÍAS RURALES

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio. En este tipo se engloban los caminos, sendas, vías pecuarias o pistas forestales.

## Título III.- Condiciones Generales de la Edificación

### Capítulo 1. Condiciones generales

#### Art. 98. Alcance y ámbito de aplicación

Las determinaciones generales son las condiciones de carácter volumétrico, higiénicas y de calidad que deberán cumplir las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación, reestructuración, o modificación del uso existente, salvo las prescripciones en contrario que puedan establecerse en las Normas específicas de las zonas de calificación urbanística o bien en las condiciones generales en función del uso.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el artículo 6 del Título I de la presente Normativa.

Las condiciones serán relativas a:

- La parcela.
- Condiciones del emplazamiento en la parcela
- Volumen y forma del edificio.
- Aspectos formales y funcionales.

### Capítulo 2. Condiciones de la parcela

#### Art. 99. Parcela Bruta

Se entiende por parcela a toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En suelo urbano consolidado, excepto en el caso de edificaciones incluidas en el catálogo de protección, la superficie de las parcelas servirá de base al cálculo de la superficie edificable máxima asignada por las Normas Urbanísticas Municipales.

#### Art. 100. Parcela Neta

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

#### Art. 101. Parcela edificable. Condición de solar

Superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

La condición de solar viene establecida por el artículo 22 de la LUCyL que exige para ello que estén, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

#### Art. 102. Parcela mínima

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles.

#### Art. 103. Superficie libre de parcela

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinan a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

#### **Art. 104. Linderos**

Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas o con espacios de uso y dominio público.

- Frente de parcela es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial.
- Linderos laterales son los que parten desde la alineación oficial, separando la parcela con otras parcelas colindantes.
- Lindero posterior es el lindero situado en el lado opuesto al lindero que define el frente de parcela.

#### **Art. 105. Línea límite de edificación**

- Líneas límite de la edificación: Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies que pueden ser ocupadas por la edificación. Se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

#### **Art. 106. Alineación**

- Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
- Vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta.

#### **Art. 107. Alineación oficial**

- Aquella que ha ratificada por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- Finca fuera de alineación: Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

#### **Art. 108. Rasantes**

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- Rasantes exteriores: Son las cotas de alturas geométricas de las vías públicas o espacios libres públicos, que señala la documentación gráfica o, en viales ya ejecutados, el perfil existente, tomado en el eje de la vía, salvo que se indique lo contrario.
- Rasantes interiores: Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

### **Capítulo 3. Condiciones de la edificación**

#### **Art. 109. Concepto de edificación**

Es el volumen que se construye en las superficies de las parcelas. Puede ser:

- Edificación sobre rasante, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

#### **Art. 110. Concepto de edificio**

Es aquella construcción que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

## Art. 111. Concepto de tipología edificatoria

Se entiende por tipología edificatoria, los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela, el uso y la disposición en relación a otros edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

- **Edificación abierta:**

- Edificación retranqueada en todos sus linderos dejando un espacio libre privado rodeando la edificación. Excepcionalmente se podrá adosar a uno o a los dos linderos laterales

Las edificaciones Aisladas (A), Pareadas (P) o Adosadas (H) se materializarán en edificios completamente independientes tanto desde el punto de vista constructivo como del uso y la propiedad. Deberán estar dotados de todos los servicios urbanísticos (saneamiento, electricidad, agua y acceso desde viario público) con acometidas y contadores individuales. Las conducciones, ramales o canalizaciones que les den servicio no generarán servidumbres de paso atravesando que no sea público.

Desde el punto de vista constructivo los distintos edificios tendrán todos sus elementos estructurales e instalaciones independientes de los colindantes de forma que cualquier afección a su cimentación, estructura, fachadas, cubiertas, canalizaciones e instalaciones no afecte a las edificaciones ajenas ni invada la superficie donde están construidas. A todos los efectos los límites de la parcela se consideran absolutamente medianeros sin ninguna clase de servidumbre.

- Edificación aislada (A)

Edificación retranqueada en todos sus linderos.

- Edificación pareada (P)

Edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueado de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.

- Edificación adosada o en hilera (H)

Edificación adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos sólo se encuentran adosadas a un lindero.

- **Edificación cerrada:**

Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea del lindero frontal ni de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública

## Capítulo 4. Condiciones del emplazamiento en la parcela

### Art. 112. Área de movimiento

Es la porción de la superficie de parcela o manzana edificables en la que puede situarse la edificación.

### Art. 113. Líneas de edificación

Son las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- Líneas de fachada

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

En la edificación cerrada las líneas de fachada exterior pueden coincidir con la alineación o con la línea límite de la edificación, quedando en este caso, alguna fachada, o todas, situadas en el interior de la parcela.

- Líneas de medianería

Son aquellas líneas de edificación que se sitúan sobre la linde de la parcela en la que este previsto el adosamiento de otras edificaciones.

### **Art. 114. Fondo máximo edificable**

Es la distancia, entre la alineación oficial, exterior o pública y la alineación interior o privada, medida perpendicularmente a aquella, siempre que ambas alineaciones afecten a la misma parcela.

### **Art. 115. Retranqueos**

Son las distancias que existen entre los límites de la edificación y las alineaciones y linderos de la parcela. Los límites de la edificación quedarán definidos por la proyección sobre el plano del terreno de todos los cuerpos tanto cerrados como abiertos que computen a efectos de ocupación según lo definido en las presentes NN.

Se medirán de forma perpendicular a la alineación o lindero, en la posición más desfavorable. El espacio de retranqueo quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 1 metro.

### **Art. 116. Distancia entre edificaciones**

Se entiende por este concepto, la distancia más corta que existe entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes, a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro.

### **Art. 117. Ocupación de parcela**

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela en que se ubique.

### **Art. 118. Superficie ocupada**

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación, bien sea sobre o bajo rasante, como proporción respecto de la superficie total de parcela.

### **Art. 119. Superficie ocupable**

Es la superficie de parcela o manzana que puede ocupar la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo, o aplicando los criterios de líneas límite de la edificación (retranqueos o fondo edificable) descritos anteriormente.

### **Art. 120. Computo de la ocupación**

- Ocupación sobre rasante

No computan a efectos de ocupación los siguientes elementos:

- elementos salientes tales como marquesinas, balcones, parasoles, aleros, en planos horizontales de vuelo hasta 1 m.
- Patios libres cerrados interiores
- Terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno (que sobresalgan menos de 1 m por encima de la rasante)

Computarán al 50 % los siguientes elementos

- elementos salientes tales como marquesinas, balcones, parasoles, aleros, en planos horizontales que tengan un vuelo de más de 1 m.
- Elementos cubiertos, tales como porches y terrazas, cubiertas y cerradas por uno o dos lados.

Computan ocupación las instalaciones deportivas con cubierta permanente

- Ocupación bajo rasante

A efectos de cómputo de ocupación, la edificación bajo rasante se extenderá a todos aquellos cuerpos que no computen como altura.

En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

## Capítulo 5. Condiciones de aprovechamiento de las edificaciones

### Art. 121. Alturas de la edificación

- Altura del Edificio

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante interior.

- Altura de cumbrera.

Es la medición en punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

### Art. 122. Medición de la altura sobre rasante

Cuando existan problemas de interpretación los Servicios Técnicos Municipales establecerán el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura en cada caso. Se entiende como rasante teórica la línea de unión entre 2 puntos situados en lindes opuestas.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- Altura máxima de alero

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Sobre esta altura máxima solamente se podrá construir el faldón inclinado de cubierta o bien el peto de azotea hasta cumplir con el CTE DB SU en caso de cubiertas planas.

El punto de la acera o rasante interior donde se efectúe la medición, será el punto medio del tramo al que dé frente la edificación, si se trata de la acera, y donde se sitúe el edificio, si se trata de la rasante interior.

Si al aplicar esta regla se origina una diferencia de cota superior a 0,60 m en algún punto de ese frente de la edificación, la altura máxima se referenciará a partir del plano situado a 0,60 m. bajo el punto de la acera o la rasante interior del punto más alto.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación superiores a 3 m, efectuándose para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios.

En edificaciones aisladas, la altura máxima de cornisa deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá desde el terreno en contacto con la edificación.

- Número de plantas

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos de medición de altura de planta, no computarán como tales las siguientes:

Las plantas semisótano, cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de forjado de techo sea inferior a 1,00 m.

Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.

Las plantas de cubierta, incluso abuhardilladas.

- Altura máxima de cumbre:

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio un edificio.

### **Art. 123. Pendiente máxima de cubierta**

Es la inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

La pendiente máxima de cubierta viene fijada por las ordenanzas de aplicación en cada una de las zonas determinadas por la calificación del suelo.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán baburriles, cuerpos de instalaciones, chimeneas y antenas.

### **Art. 124. Envoltente de edificio**

Es el volumen teórico máximo dentro del que se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

### **Art. 125. Superficie construida de un edificio**

Corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo como sobre rasante, incluyendo los cuerpos abiertos y cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

### **Art. 126. Superficie edificada o computable**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por las Normas Urbanísticas Municipales o por su ordenación urbanística específica.

### **Art. 127. Edificabilidad**

Cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado. La edificabilidad podrá ser:

- Edificabilidad bruta: cuando se calcula sobre las superficies brutas o totales del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.
- Edificabilidad neta: cuando corresponde al parámetro que se aplica a las parcelas finalistas sobre las que se construye.

Es la máxima superficie edificada que se permite realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Actuación según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores o por aplicación de coeficientes

### **Art. 128. Medición de la superficie edificada**

Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas.
- Las superficies de las plantas abuhardilladas cuya altura libre supere 1,50 m, con independencia de su tratamiento constructivo.
- Los porches y terrazas cubiertas limitados por tres lados.
- Los miradores y galerías totalmente cerrados
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los porches y terrazas cubiertas limitados por uno, o dos lados.
- Los balcones con vuelos superiores a 1 metro.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente limitadas por uno o dos lados.

No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta según lo definido en las NN.
- Los soportales sobre viario público.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio como las construcciones para instalaciones de maquinaria del ascensor o de climatización, las cajas de escaleras, las chimeneas de ventilación, etc.
- Los huecos de ascensores y los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,50 m<sup>2</sup>.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 1 metro.

### **Art. 129. Densidad**

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, manzanas, sectores o unidades de actuación, según se trate.

La densidad podrá ser:

- Densidad bruta: cuando se aplica el parámetro sobre la superficie total del ámbito urbanístico (sector o unidad de actuación), excluyendo la superficie de sistemas generales.
- Densidad neta: cuando se aplique el parámetro sobre las superficies edificables de una parcela o manzana.

## **Capítulo 6. Características de las edificaciones**

### **Art. 130. Plantas de la edificación**

- Forjado

Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen. Los forjados pueden ser:

- Planos

El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.

El forjado plano superior se denomina de techo.

- Inclinados

Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

- Planta

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- Planta sótano

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Planta semisótano

Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro.

- Planta Baja

Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro.

- Plantas de piso

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- Planta abuhardillada

Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Las plantas abuhardilladas son susceptibles de iluminarse desde el exterior ya sea mediante baburriles o lucernarios, cuando lo permita la ordenanza.

- Planta de cubierta

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso o ático, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de la planta de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no, según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

- Planta de ático

Corresponde a la planta situada por encima del número máximo de plantas permitido y retranqueada con respecto al plano de fachada.

### **Art. 131. Medición de las alturas de las plantas**

- Altura de planta: Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.
- Altura libre de planta: Es la distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- En planta baja residencial y planta de piso 2,50 m.
- En planta baja no residencial 2,80 m.
- En planta sótano 2,20 m.
- En planta semisótano 2,40 m.
- Se admitirán alturas inferiores (hasta un mínimo de 2,20 m) en los casos de rehabilitación o reforma de edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes NN siempre que se mantenga el número de plantas y no sea posible otra solución alternativa.
- Altura libre de las piezas habitables: Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,50 m, salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

### **Art. 132. Cerramientos de la edificación**

Lo conforman los elementos constructivos que constituyen la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- Fachadas: Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Puede ser:
  - Fachadas exteriores: Aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
  - Fachadas interiores: Aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
  - Fachadas ciegas: Aquellos paramentos exteriores sin huecos.
  - Pared medianera: Aquel cerramiento de medianería de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.
  - Cubierta: Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

### **Art. 133. Huecos en los cerramientos**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas o puertas, en función de su utilización, sin que tengan esta consideración aquellos huecos que están cerrados por elementos de lamas fijas.
- Huecos de cubierta: Lucernarios y tragaluces, en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto cuando se señale explícitamente en la ordenanza de aplicación.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando queden cerrados con lamas.

### **Art. 134. Cuerpos de la edificación**

Son los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio. Se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

- En función de su cerramiento:
  - Cuerpos cerrados de la edificación

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- Cuerpos abiertos de la edificación

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- Espacios diáfanos de planta baja: Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas planta del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, soportales, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- Terrazas: Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio. Pueden ser:  
Cubiertas: cuando tienen techo.

Descubiertas: cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas, si se sitúan en planta baja, se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas abuhardilladas conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan terrazas de cubierta.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros.

### **Art. 135. Cuerpos entrantes**

Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta son los volúmenes necesariamente abiertos y situados hacia el interior respecto de la línea de edificación.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

### **Art. 136. Cuerpos volados**

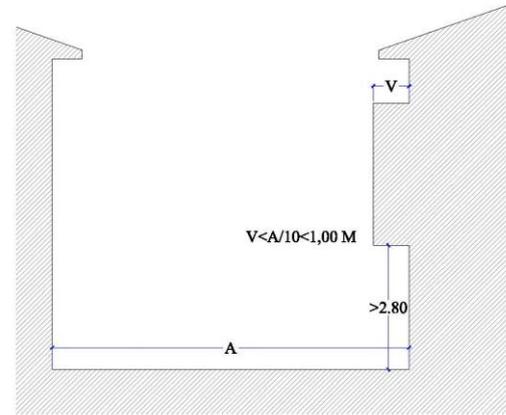
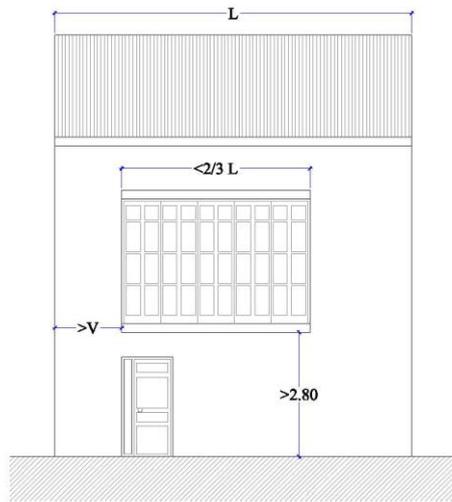
Partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Los cuerpos volados pueden tener las siguientes características:

- De Fachada:
  - Balcones: Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.
  - Miradores y galerías: Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.
- De Cubierta:
  - Baburriles: Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas. Deberán retranquearse al menos 1 m del plano de fachada, tendrán una anchura máxima de 1,50 m y podrá colocarse uno por cada 4 m de frente de fachada.
  - Casetones: Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta. Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, ni superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 15% de la superficie de cubierta.

En tipología de edificación cerrada, se permiten cuerpos volados, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Tendrán una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 2,80 metros.
- Se separarán del lindero lateral de la parcela una longitud igual al vuelo.
- Balcones, miradores y galerías podrán tener una anchura máxima de 2/3 de la fachada y un vuelo máximo de 1/10 la anchura de la calle con límite de 100 cm.



### Art. 137. Elementos salientes

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Pueden ser

- Aleros

Son los salientes que tiene, respecto del plano de fachada, la parte inferior del plano de cubierta. Puede coincidir con la prolongación del forjado horizontal.

Las cornisas son los remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- Hastiales

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

- Petos y antepechos

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- Marquesinas

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas baja. En edificación cerrada no podrán volar más de 80 cm.

- Rejas

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada. En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre sí cumpliendo las condiciones de uso del Código Técnico de la Edificación.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- Canalones y bajantes

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

- Zócalos

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

- Parasoles

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- Jardineras

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- Remates de cubierta

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan chimeneas.

- Elementos provisionales

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- Toldos y persianas

Los toldos son parasoles desmontables situados en los huecos de fachada. En planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,25 m. y un vuelo máximo de 1,10 m, y, al menos, 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

- Muestras

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- Banderines

Son anuncios normales al plano de la fachada.

- Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 15 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 15 cm del paramento de fachada.

## Capítulo 7. Condiciones de accesibilidad

### Art. 138. Consideraciones generales

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social) y en el Documento del CTE “DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad” o normativa que le sustituya.

Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Los artículos siguientes serán de aplicación para aquellos y tendrán también carácter complementario, en aquellos aspectos no específicamente regulados en el Reglamento y en el DB-SUA, para todo tipo de edificios.

### Art. 139. Acceso a las edificaciones

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios industriales.

- Portales:

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2,20 metros y su altura libre mínima de 2,60 m; todo ello sin perjuicio de la establecido en el Código Técnico de la Edificación.

- Vestíbulos:

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales en edificaciones divisibles.

- Locales:

Corresponden a las partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

### Art. 140. Puerta de Acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1.30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2.20 metros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta

### **Art. 141. Circulación interior**

Se entiende por espacio de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales o zaguanes, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores.

Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

Los portales tendrán una anchura mínima de 2.20 metros hasta el área de arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los pasillos de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1,20 metros.

La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres, desde cualquier local hasta la vía pública.

En todo caso serán de aplicación las disposiciones de rango local, autonómico o estatal, relativos a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

### **Art. 142. Escaleras**

Las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas excepto la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm<sup>2</sup>.

En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a 10,50 metros se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación igual o superior a 0.5 m<sup>2</sup> por cada una de las plantas del edificio.

- El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 0.50 metros y una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.
- La anchura útil de las escaleras colectivas, no podrá ser inferior a 1,00 m.
- La altura libre de las escaleras será en cualquier punto superior a 2,20 metros.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y no se podrá ejecutar con peldaños compensados en vivienda colectiva.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.

En las escaleras de viviendas unifamiliares no serán exigibles las condiciones de iluminación y ventilación del apartado a) y su ancho útil mínimo será de 0,90m.

### **Art. 143. Aparatos elevadores**

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a 8 m desde la cota de entrada a la cota del piso que tenga algún espacio común.

Se exceptúa de esta obligación, los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.) según las determinaciones que se establecen en la NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de estas Normas, excepto en el caso de edificios residenciales que será de aplicación el artículo correspondiente.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera.

## Capítulo 8. Características de elementos complementarios a la edificación

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

### Art. 144. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas

- Cerramientos de parcela

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con materiales de análogos características que las fachadas. Excepto en aquellas zonas sujetas a la ordenanza de casco consolidado se permitirá el empleo de bloque de hormigón decorativo.

Las parcelas de edificación sólo se podrán cerrar con cerramiento ciegos hasta una altura máxima de 1 m, y el resto, hasta 2,20 m. de altura, con malla metálica (excluyendo en suelos urbanos o urbanizables la malla de simple torsión a alineación principal) u otros elementos permeables con una opacidad inferior al 40% de su superficie, sin superar esta altura en ningún punto, medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante. Se admiten opacidades del 100% si se trata de cierre vegetal ya sea natural o artificial de aspecto vegetal. Entre parcelas colindantes se podrá utilizar cualquier tipo de cerramiento con un límite de 2,50 m salvo acuerdo entre los colindantes, en cuyo caso se podrá superar esta altura.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,50 m. salvo por razón de desniveles de terreno o de acera.

El ancho mínimo de los portones de entrada para vehículos será de 2,50 m. En caso de acceso de persona, será de 1 m. La altura máxima de este portón, para el uso residencial, será de 4 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados.

Se permite, en caso de sustitución de vallados tradicionales, conservar la altura del vallado tradicional anterior.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas así como bloques de hormigón o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el medio y las costumbres tradicionales.

- Movimientos de tierra

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral fijado en 1 m, salvo en casos de topografía con pendiente acusada, donde se permitirá hasta un máximo de 2 m de altura, siempre y cuando se obtenga autorización del colindante y se inscriba en el Registro de la Propiedad. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.

Las rampas podrán adosarse a los linderos con la misma condición de modificación de topografía.

### **Art. 145. Edificaciones auxiliares exteriores**

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia. Para poder construir una edificación auxiliar se deberá construir previa o simultáneamente la edificación principal.

Estas edificaciones podrán ser: Garajes, perreras, trasteros, pequeños almacenes, cenadores, barbacoas, leñeras, depósitos aéreos, y cualquier otra que consideren los Servicios Técnicos Municipales.

En todos los casos, la altura máxima no será superior a 3,50 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno y deberán cumplir los retranqueos de la ordenanza correspondiente.

Se permitirán los adosamientos a los linderos laterales y posterior cuando se cuente con la autorización del colindante debidamente constatada. Cuando se trate de edificaciones auxiliares con alturas inferiores a 2,50 m no será necesario el permiso del propietario colindante para adosar al lindero lateral y posterior.

Los depósitos elevados cumplirán siempre los retranqueos. Las barbacoas deberán quedar siempre separadas de las edificaciones colindantes una distancia mínima de 3 m.

### **Art. 146. Instalaciones deportivas**

- Piscinas y aljibes

Toda piscina, con independencia del sistema de suministro de agua, deberá estar dotada de un sistema de depuración del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público.

Deberán estar separadas un mínimo de 2 m del lindero.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua, conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo.

- Pista de tenis, frontones y pádel

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 m.

El cerramiento ciego de estas instalaciones no podrá superar, en ningún caso, los 2 m, pudiendo el resto de cerramiento ser de malla, hasta alcanzar un máximo de 4,00 m.

## **Capítulo 9. Condiciones de higiene y calidad en la edificación**

### **Art. 147. Condiciones que deben cumplir los edificios en su conjunto**

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo).
- Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001 de Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.

### **Art. 148. Definiciones**

- Recinto independiente: Es todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
- Pieza: Es cualquier recinto independiente situado en un edificio.

- Local: Es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo de una actividad.
- Pieza habitable: Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, trabajo o intercambio que requieran la permanencia prolongada de personas.
- Pieza exterior: Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:
  - Vía pública o espacio libre público.
  - Espacio libre privado (Patio de Manzana) que cumpla las condiciones fijadas en las NN.
  - Patio de parcela de las dimensiones reguladas en las presentes normas.

#### **Art. 149. Condiciones de ventilación**

Independientemente de las condiciones específicas por usos que se explican en la presente normativa, la ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones:

- Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos directamente al exterior.
- Ventilación por conducto vertical de tiro forzado. Mediante conductos verticales que comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión entre el interior y el exterior.
- Ventilación mecánica. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

#### **Art. 150. Condiciones de iluminación**

Todas las piezas y locales dispondrán de un nivel de iluminación artificial mínimo de 50 lux, medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm. del suelo.

#### **Art. 151. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial**

Toda pieza habitable de un local de uso residencial, reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural directa, regulados en las normas específicas para viviendas.

#### **Art. 152. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial**

Toda pieza habitable en un local de uso no residencial dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice una renovación mínima de un volumen por hora, y en todo caso la que exija la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

En locales comerciales sin acondicionar se dejará previsto un conducto de ventilación de sección suficiente por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, y en todo caso uno por local

En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

#### **Art. 153. Evacuación de humos**

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Los conductos no podrán discurrir por las fachadas y las bocas de las chimeneas estarán situadas de tal forma que se garantice la correcta evacuación de humos y gases, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa de los productos de la combustión.

Es obligatorio el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de residencias colectivas, hoteles, restaurantes y cafeterías.

#### **Art. 154. Instalaciones de aire acondicionado**

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación en función de la ordenanza correspondiente.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación que nunca podrán ser a fachada.

La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada 1 m<sup>2</sup> de patio.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, cuando sean imposibles las condiciones anteriores, podrá autorizar la ventilación a la fachada siempre que se justifique plenamente la imposibilidad, se presente un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de la fachada y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, etc. En todo caso estarán situados a más de tres metros de la rasante en la acera.

#### **Art. 155. Patios**

Son superficies de parcela libres de edificación que tienen una afección directa con los edificios, por su situación dentro de ellos para procurar ventilación e iluminación a los mismos.

Tendrán un lado mínimo de 3 m y una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>. Todo ello con independencia de respetar las dimensiones mínimas establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

En todos los casos de edificación divisible, los patios deberán facilitar, con independencia de su titularidad o uso, el acceso para limpieza y recogida de objetos.

Los patios se dividen:

- Por su situación respecto de los edificios
- Patios cerrados

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados.

Patios cerrados interiores: son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m, también tendrá la consideración de cerrado.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

Los patios situados entre las medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo de licencia.

Patio de manzana: Aquel que se conforma como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.

- Patios abiertos

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

Patios abiertos exteriores: son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.

Patios abiertos interiores: son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.

Cuando estos linderos sean susceptibles de ocuparse por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

- Patio inglés:

Es aquel patio, exterior o interior, en el que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en su caso.

Podrán cubrirse con tramex pisable y cumplirán las exigencias de protección contra caídas relativas a barandillas recogidas en el CTE en su documento DB SUA de Seguridad de utilización.

- Por su ocupación
- Patios ocupados.

Aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.

En todo caso, cualquier modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

## Capítulo 10. Dotaciones de servicios en las edificaciones

### Art. 156. Dotaciones obligatorias

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias.

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Agua caliente sanitaria.
- Calefacción.
- Servicios higiénicos.
- Evacuación de residuos sólidos.
- Comunicaciones.
- Aparcamiento.

Se exceptúan, aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones sea manifiestamente innecesaria en función del uso que se desarrolle en los mismos.

### Art. 157. Dotación del servicio de abastecimiento de agua

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 150 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg. para agua fría y caliente respectivamente

Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de la licencia municipal de edificación o actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio en caso de tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

### Art. 158. Saneamiento

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. La red será separativa con conducciones independientes de pluviales y fecales.

Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de la licencia municipal de edificación o actividad deberá acreditarse la disponibilidad de una depuración previa al vertido autorizado por la Administración competente.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

Las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.

Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir pozos cuando no existan, con una sola acometida por edificio en la tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

### **Art. 159. Energía eléctrica**

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora.

En caso de existir Centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán situar por debajo del nivel del alcantarillado general de la zona y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

### **Art. 160. Agua caliente sanitaria**

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

### **Art. 161. Calefacción**

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

### **Art. 162. Servicios higiénicos**

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

### **Art. 163. Comunicaciones**

Todos los edificios situados en suelo urbano deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Todos los edificios acogidos o que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal les será de aplicación la normativa en vigor, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y sus desarrollos reglamentarios.

Todos los edificios destinados a uso residencial, dispondrán de servicio de recepción de correspondencia (buzones).

#### **Art. 164. Dotación del servicio de aparcamiento**

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no habilitados, destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación mínima exigible, se regulará en función de la superficie edificada destinada al uso al que se destinen los edificios, no considerándose a estos efectos los espacios que no computen como edificables.

### **Capítulo 11. Condiciones de seguridad**

#### **Art. 165. Prevención de incendios**

- Consideraciones generales.

Se cumplirá lo establecido en el artículo 11. *Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)* del REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006) o legislación que le sustituya.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

- Condiciones de entorno y aproximación a los edificios.

Los edificios construidos con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m, deberán disponer de un espacio de maniobra, que cumpla las condiciones definidas en las normativas de protección contra incendios vigentes en cada momento.

- Condiciones de accesibilidad por fachada.

Las fachadas de los edificios a que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios, en las condiciones reguladas en la normativa de protección contra incendios, vigentes en cada momento.

#### **Art. 166. Prevención de caídas y otros riesgos**

Se cumplirá lo establecido en el artículo 12 del CTE. *Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad (SUA)*.

Tal y como se establece en el citado artículo, se reducirá a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- Inspección Técnica de Construcciones

Los propietarios de edificios, que estén incluidos en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente, deben encomendar a técnicos competentes la realización de inspecciones técnicas periódicas para determinar su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad definidas en las presentes NNUU

Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.

Una vez realizada la primera inspección, los edificios deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan diez años de la anterior inspección.

En todo caso se aplicarán las prescripciones establecidas en los artículos 315 al 318 del RUCyL, hasta tanto se redacte la Ordenanza correspondiente

## Capítulo 12. Condiciones estéticas generales

### Art. 167. Condiciones generales

La responsabilidad del conjunto estético de edificios en el Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan los requisitos estéticos de este capítulo antes de conceder la licencia correspondiente, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de esta regulación a cualquier edificación ya existente que, de forma notoria y permanente, esté en contraposición con la presente Normativa.

En sectores de nueva ordenación a través de estudio de detalle, se hará una ordenación coherente en el apartado formal, justificando, en cada caso:

- La solución adoptada en cuanto a la estructura urbana de espacios libres, calles y plazas.
- El respeto a las visuales principales del municipio, puntos de interés y paisaje.
- Los criterios para la disposición y orientación de los edificios, respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación.
- Los materiales constructivos de edificación y ajardinamiento.

Estas condiciones estéticas serán de aplicación para todas las edificaciones, tanto en casco urbano como en ampliación de casco, salvo las naves agrícolas, que podrán utilizar materiales más ligeros en cierres y cubiertas, adaptándose en colores a los del entorno.

Estas condiciones estéticas tienen carácter acumulativo con las que puedan señalarse en otros apartados de la presente Normativa o en cualquier planeamiento de desarrollo dentro del municipio.

### Art. 168. Diseño de la edificación

Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado.

En los edificios de nueva planta, quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía, que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas en el interior de la mismas, o bien, en caso de que se justifique la necesidad de su instalación en fachada, deberán ir revestidas o enfundadas, de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.

Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes.

La introducción de formas compositivas novedosas, tanto en volúmenes como en fachada y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato.

### **Art. 169. Fachadas**

El acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente con materiales análogos a los tradicionales del lugar, piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos. Cuando se utilice el ladrillo caravista, será rústico y se utilizará preferentemente en paños o fragmentos de fachada, no en su totalidad. Se prohíben los blanqueos generalizados de fachada, a excepción de la piedra.

No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo y con su auténtico sentido constructivo.

Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida.

Queda prohibido el acabado de fachadas, locales en planta baja o de medianerías en fábricas en bruto sin acabado de superficie.

Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o de los aparejos de ladrillo.

Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.

Se deberá cuidar de que la colocación de farolas y demás aparatos de alumbrado público, señales de información ciudadana, de tráfico o vallas y letreros de publicidad, no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

### **Art. 170. Carpintería**

La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada. Podrá ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica o de aluminio con acabado de pintura o lacado. También se admiten las carpinterías de PVC. Todos los acabados de las carpinterías serán en colores acordes con el entorno y en tonos no estridentes. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color.

### **Art. 171. Cubiertas**

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados y en tonalidades rojizas, de aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color. Se utilizará preferentemente la teja cerámica curva en tono rojizo.

Se admitirá el acabado de las cubiertas en otros materiales en tonalidades rojizas para naves excepto las situadas en suelo urbano con ordenanza de casco consolidado.

Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta, tales como casetones de escaleras o de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de aguas, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio, o inscritos dentro del plano del faldón de la cubierta, tanto por fachada como por patio.

Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

### **Art. 172. Vallado**

Se deberá cuidar especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público, en suelo urbano.

Se prohíbe como material de vallado el bloque de hormigón en su color, admitiéndose en bloque decorativo.

### **Art. 173. Condiciones estéticas particulares de elementos catalogados**

Las edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos arquitectónicos a proteger cumplirán además de las condiciones estéticas establecidas en los apartados anteriores las siguientes.

No se permitirán actuaciones que alteren las características compositivas del elemento, salvo las actuaciones que se indiquen en la propia ficha de elemento y las que se indiquen en las obras permitidas dentro de cada nivel de protección, artículos 181 y siguientes de esta normativa.

Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada en caso de que se opte por disponer de un local comercial en planta baja.

Se prohíbe realizar aplacados de piedra sobre estos elementos, debiendo conservar sus acabados originales salvo que la ficha del elemento indique lo contrario.

Se prohíbe el uso de ladrillo caravista incluso en pequeños fragmentos de fachada.

Las carpinterías serán preferentemente de madera barnizada en tonos oscuros, admitiéndose también aluminio y PVC en colores marrón oscuro.

Las cubiertas tendrán el alero siempre en disposición horizontal con respecto a la fachada, estando prohibidos los hastiales. Se utilizará obligatoriamente la teja cerámica curva en tono rojizo.

## Título IV.- Condiciones Generales de Protección

### Capítulo 1. Protección del Medio Ambiente

Esta sección regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se aplicará con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la legislación Autonómica sobre Protección de Medio Ambiente y en concreto los procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

#### Art. 174. Vertidos sólidos de basuras

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Castilla y León y por la Diputación de Burgos, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio.
- Por último, previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 20/1986, de 14 de Mayo.

#### Art. 175. Vertidos líquidos de aguas residuales

Las aguas residuales no podrán verse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961, que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980 y las condiciones específicas de legislación autonómica

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones:

- Ausencia de materias inflamables.
- PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40° C.
- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- Materias sedimentables en cuantía menor a 500 mg/litro.
- Materias en suspensión en cuantía menor de 1.000 mg/litro.

- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menor de 600 mg/litro.
- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

### **Art. 176. Vertidos gaseosos**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

### **Art. 177. Contaminación acústica y vibratoria**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León.

## **Capítulo 2. Protección de la imagen y escena urbana**

### **Art. 178. Conservación de los espacios**

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados hasta una altura de 2 m con al menos una malla metálica y sistema de oscurecimiento. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si se define la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para mantenerlos.

### **Art. 179. Elementos de servicios públicos**

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y, en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones, medida desde cualquier punto del perímetro del suelo dedicado a este uso igual o superior a 3 m.

- **Anuncios**

Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección, en caso de no existir restricciones particulares, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

- **Señalización de tráfico**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender a problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

- **Tendidos y elementos de infraestructura y servicios**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos de nuevo trazado. Los tendidos aéreos existentes se deberán reformar de acuerdo con lo que determina la legislación vigente cuando se produzca algún tipo de actuación de mejora o de reforma sobre los mismos.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en el *Título Condiciones Generales de Urbanización* de la presente Normativa.

- **Fachadas no visibles**

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco y pintura siempre que lo disponga la autoridad municipal.

- **Seguridad pública**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

## Capítulo 3. Protección respecto a las Infraestructuras Territoriales

### Art. 180. Red de Carreteras

Po el término municipal de Hontoria de la Cantera discurren las siguientes carreteras:

Carreteras nacionales: N 234

Carreteras locales: BU V 9012.

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como la legislación autonómica Ley 10/2008, de 9 diciembre, Normas reguladoras de Carreteras de Castilla y León.

A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. En el apartado *Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras* del *Capítulo 4.- Condiciones específicas para cada categoría del suelo rústico*, del *Título VII*, se establece la normativa de usos y autorizaciones de esta infraestructura.

- **Zona de Dominio Público:**

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido para travesías y tramos urbanos.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular de la carretera corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicha administración titular.

A los efectos de travesías y tramos urbanos, se considerará zona de dominio público exclusivamente la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales.

En el supuesto de que existan aceras, el límite de la zona de dominio público será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.

- **Zona de Servidumbre:**

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida anteriormente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

En las travesías y tramos urbanos, corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público.

- **Zona de Afección:**

La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 30 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas. En la carretera estatal N 234 la citada distancia a la arista exterior de la explanación será de 50 m.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 10/2008 y el artículo 38 de la Ley 25/1988 dependiendo de si se trata de una carretera autonómica o estatal respectivamente.

En las travesías y tramos urbanos, corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público.

- **Línea límite de edificación:**

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 m en el resto de las carreteras de propiedad estatal y a 18 m en el resto de carreteras autonómicas, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Para las variantes, definidas como el tramo de nueva construcción cuyo objeto es evitar o sustituir una travesía o tramo urbano, el estudio informativo fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la que se define en el párrafo 1º, ni superior a 50 m. En el caso de trazado de variantes en carreteras estatales la citada distancia se aumentará hasta los 100 m.

- **Carreteras de titularidad estatal**

Los usos permitidos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección serán los determinados por el Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Concretamente en la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

En la zona de Servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

En la zona de afección para cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, en las construcciones e instalaciones ya existentes en esta zona podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

- **Carreteras de titularidad autonómica. Construcciones y cerramientos:**

Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano, se situaran alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir. En caso contrario deberá ser el Ayuntamiento quien determine dicha línea, previo informe preceptivo y vinculante del Organismo Titular de la carretera (art. 26.4 de la Ley 10/2.008)

Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rustico, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima

Los nuevos cerramientos también se situaran alineados con los cerramientos colindantes existentes dentro del suelo urbano (siempre y cuando estos estén autorizados por el órgano Titular de la Carretera)

En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:

- Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación.
- Semi-diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocará a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.
- No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.
- Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

Las conducciones de interés privado solo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

- Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
- Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.

Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

### **Art. 181. Redes de Energía Eléctrica**

La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico y demás legislación sectorial aplicable.

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kv:

- Para edificios, construcciones u otras instalaciones:  $d = 3,3 + U/100$ , con un mínimo de 5 m.
- Para árboles y masas arbóreas:  $d = 1,5 + U/100$ , con un mínimo de 2 m.

### **Art. 182. Gasoductos y oleoductos**

Estas Infraestructuras son objeto de regulación específica mediante el la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

## **Capítulo 4. Normas de Protección del Patrimonio Edificado**

### **Art. 183. Condiciones generales**

Como criterio general se conserva la estructura urbana y arquitectónica actual, así como las características generales del conjunto, manteniendo las alineaciones y edificabilidades existentes, salvo los cambios permitidos por las ordenanzas de aplicación y los indicados en el plano de ordenación detallada.

Son de aplicación la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril y, subsidiariamente, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

Además de las obligaciones establecidas en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y subsidiariamente en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, que son de aplicación a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales señalan una serie de categorías de protección a determinados elementos catalogados que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de una salvaguarda especial en el aspecto constructivo.

Como criterio de interpretación en ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción, los criterios de interpretación serán los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y mejora de la imagen urbana.

En el municipio de Hontoria de la Cantera no existe ningún inmueble declarado expresamente como Bien de Interés Cultural pero sí se ha localizado un inmueble que cuenta con un escudo así como un crucero que deben de catalogarse como tales. Estos son los Bienes de Interés Cultural señalados en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español por la que se incluye los bienes a los que contrae el Decreto 571/1963. En el caso de que se localizase algún otro inmueble deberá incluirse como Bien de Interés Cultural, y someterse a lo dispuesto en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En el caso de intervención en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural se aplicará lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debiendo tramitarse el expediente ante la Comisión Territorial de Patrimonio.

El ayuntamiento podrá otorgar ayudas a los particulares para la rehabilitación y mejora de los mismos, mediante la exención de tasas y sistemas análogos.

Los tipos de obras que podrán realizarse son los definidos en cada nivel de protección. La descripción de cada tipo de obra se encuentra definida en el artículo 34 de la Normativa.

### **Art. 184. Condiciones constructivas**

Toda actuación que se realice sobre inmuebles catalogados cumplirán las siguientes determinaciones:

1. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.
2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En las obras de restauración, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anterior, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus principales características estructurales.
5. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

### **Art. 185. Deber de conservación**

Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, según lo dispuesto por el artículo 19.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El deber de conservación de los bienes inmuebles dará derecho a exigir indemnización con las condiciones y cuantías que se recogen en el artículo 13 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los propietarios poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a mantenerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Cuando los propietarios poseedores o titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes inventariados no realicen las actuaciones previstas en el párrafo anterior la Administración competente, previo requerimiento a los interesados podrá ordenar su ejecución subsidiaria, atendiendo al nivel de catalogación del edificio.

La administración podrá realizar de modo directo las obras necesarias si así lo requiriera la más eficaz conservación de los bienes.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico, estético o público en general la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuviesen previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública cuando estén en mal estado de conservación, o existan medianerías vistas que deban de tratarse como fachadas, pudiendo exigirse un tratamiento de adecuación estética de las mismas.
- Jardines, huertos o espacios libres particulares o privados comunitarios que siendo igualmente visibles desde la vía pública no estén cumpliendo condiciones de ornato o higiene.

## Art. 186. Tipos de protección

### Sección 1ª. Protección integral

#### Edificios y construcciones con protección integral

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación e Información) y que se reseñan en el presente Catálogo que complementa las presentes Normas.

#### Obras permitidas

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Asimismo se autorizan otro tipo de obras, en base a la particularidad de los usos propuestos, lo inadecuado de sus características o mal estado general de la edificación, siempre mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. y sus entornos deberán ser informados favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio.

No se permiten aumentos de edificabilidad ni de volumen, aunque podrán admitirse pequeñas variaciones con carácter excepcional y siempre con el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio.

#### LISTADO DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

Número	Denominación	Situación	Referencia catastral	Tipo protección
01	Iglesia de San Miguel Arcángel	Calle de la Iglesia, 11	7011301VM4771S0001GZ	Integral
02	Ermita de San Felices	Polígono 506, parcela 486	09165A506004860000YB	Integral

### Sección 2ª. Protección estructural.

#### Edificios y construcciones con protección estructural

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación e Información) y que se reseñan en el Catálogo que complementa a las presentes Normas.

#### Obras permitidas

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

Se mantendrán la composición y dimensiones de los huecos de fachadas, las carpinterías, puertas, barandillas de madera o forja, color y textura de los enfoscados etc.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, para los usos que expresamente se permiten.

La obligatoriedad de mantener el edificio, determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

En aquellas actuaciones en bienes de esta categoría de protección en las que la estructura del inmueble se tenga que modificar o se tenga que actuar en la misma, ya sea por el estado físico de ésta, por su configuración geométrica o por otras razones, se autoriza la modificación de la estructura siempre que se mantenga su configuración general.

Se entiende que la configuración general de la estructura queda definida por las siguientes características:

- Las soluciones tipológicas empleadas en la estructura.
- El material o materiales originales empleados en cada elemento de la estructura, excepto en el caso de los muros de carga.
- La posición de los elementos estructurales, considerando que las siguientes modificaciones no alteran su configuración general:
  - o Desplazamiento de las escaleras, siempre y cuando el desplazamiento en horizontal del centro de gravedad de la planta de la escalera en el estado original y en el reformado sea inferior a ochenta centímetros.
  - o Modificación de la anchura de la escalera, de acuerdo con la normativa que sea aplicable (Código técnico de la edificación, eliminación de barreras arquitectónicas,...) y de su desarrollo.
  - o Desplazamiento de muros de carga en planta, hasta una distancia de cincuenta centímetros entre ejes respecto al estado inicial, si no se encuentran vinculados a una escalera, en cuyo caso están condicionados por el desplazamiento de la misma.
  - o Modificación de la cota vertical respecto a la rasante de los pisos, hasta cuarenta centímetros por piso respecto al estado inicial.
  - o Modificación de las secciones o espesores de los elementos estructurales.
  - o Modificaciones en la estructura para mejora de las condiciones de accesibilidad.

Las características estructurales enunciadas se refieren a la estructura sobre rasante del edificio.

No obstante lo expuesto anteriormente, deberá justificarse la conveniencia de tales modificaciones por técnico competente en la documentación exigible para la ejecución de la obra, quedando en última instancia a criterio del Ayuntamiento la autorización de dichas modificaciones.

#### LISTADO DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Número	Denominación	Situación	Referencia catastral	Tipo protección
04	Casona Blasonada	Plaza Caritina Liniers, 4	7110203VM4771S0001HZ	Estructural (B.I.C.) Blason
21	Vivienda	Calle Crucero, 7	7011502VM4771S0001OZ	Estructural (B.I.C.) Blason

## Sección 3ª. Protección ambiental.

### Ámbito de protección ambiental

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación e Información) y reseñados en el Catálogo que complementa las presentes Normas.

Corresponde a los edificios que presentan ciertos valores destacados, los cuales es conveniente conservar para mantener las características conformadoras del ambiente urbano que ellos mismos determinan.

### Obras permitidas

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta o sustituyendo por unas iguales en caso de justificarse la imposibilidad de mantener la misma por la falta de solidez de los materiales con la que está ejecutada.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

Se autoriza un volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica en la Ordenanza Particular.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación existente.

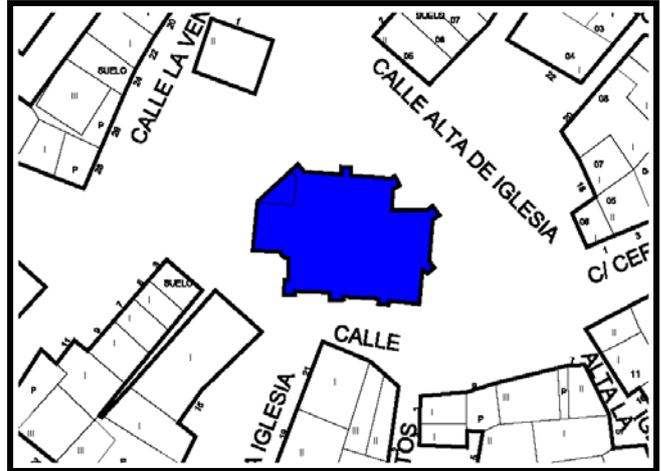
LISTADO DE ELEMENTOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL				
Número	Denominación	Situación	Referencia catastral	Tipo protección
05	Vivienda	Plaza Caritina Liniers, 3	7110202VM4771S0001UZ	Ambiental
06	Vivienda	Calle Campillo, 18	7111418VM4771S	Ambiental
07	Vivienda	Calle Poza, 4	7111116VM4771S0001GZ	Ambiental
08	Vivienda	Calle Campillo, 20	7111417VM4771S0001DZ	Ambiental
09	Vivienda	Calle Poza, 14	7111408VM4771S0001TZ	Ambiental
10	Vivienda	Calle Crucero, 20	7111403VM4771S0001YZ	Ambiental
11	Vivienda	Carretera Burgos Sagunto, 2	7113101VM4771S0001OZ	Ambiental
12	Consultorio médico	Calle la Escuela, 1	7012101VM4771S0001SZ	Ambiental
13	Vivienda	Calle Burgos, 10	7011101VM4771S0001UZ	Ambiental
14	Vivienda	Calle Burgos, 7	7010402VM4771S0001MZ	Ambiental
15	Vivienda	Plaza Caritina Liniers, 10	7111112VM4771S0001WZ	Ambiental
16	Vivienda	Plaza Caritina Liniers, 9	7111111VM4771S0001HZ	Ambiental
17	Vivienda	Plaza Caritina Liniers, 7	7111108VM4771S0001HZ	Ambiental
18	Casa Consistorial	Plaza Caritina Liniers, 1	7110301VM4771S0001WZ	Ambiental
19	Vivienda	Calle Crucero, 1	7011505VM4771S0001DZ	Ambiental
20	Vivienda	Calle Crucero, 3	7011504VM4771S0001RZ	Ambiental
22	Vivienda	Calle Crucero, 9	7011501VM4771S0001MZ	Ambiental
23	Vivienda	Calle Concejo, 3	7012603VM4771S0001RZ	Ambiental
24	Vivienda	Calle la Venta, 1	6912701VM4761S0001BJ	Ambiental
25	Vivienda	Calle Alta de la Iglesia, 24	6912808VM4761S0001KJ	Ambiental
26	Vivienda	Calle Alta de la Iglesia, 26	6912809VM4761S0001RJ	Ambiental



## Capítulo 5. Catálogo de patrimonio edificado

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>Tipo:</b>	Arquitectura religiosa
<b>Denominación:</b>	Iglesia de San Miguel Arcángel
<b>Situación s/catastro:</b>	Calle de la Iglesia, 11
<b>Ref.catastral:</b>	7011301VM4771S0001GZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN****3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano Consolidado. Equipamientos (pb)

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Integral

**5. DESCRIPCIÓN**

<b>Epoca:</b>	Siglos XVI y XVII
<b>Estilo:</b>	Gótico de transición
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Iglesia de tres naves, con bóveda gótica con contrafuertes sencillos. Torre chata y robusta, campanario. Muros de sillería de gran espesor.
<b>Tipología:</b>	Iglesia de tres naves
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Cornisa de piedra.
<b>Composicion:</b>	Tres naves
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería. Torre a los pies con arcos, rosetón renacentista y en parte baja portada muy sencilla con escultura plateresca. Portada lateral con esculturas fechadas en 1566.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Religioso
<b>Conservación:</b>	Bueno
<b>Propiedad:</b>	Privado
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales y cualquier elemento estructural original (bovedas, forjados, escaleras,...), permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	Conservar la ornamentación.
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta manteniendo la cornisa de piedra.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
<b>Altura actual:</b>	
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO NORTE. TORRE



ALZADO LATERAL OESTE



DETALLE BÓVEDAS

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA POSTERIOR



DETALLE PORTADA LATERAL

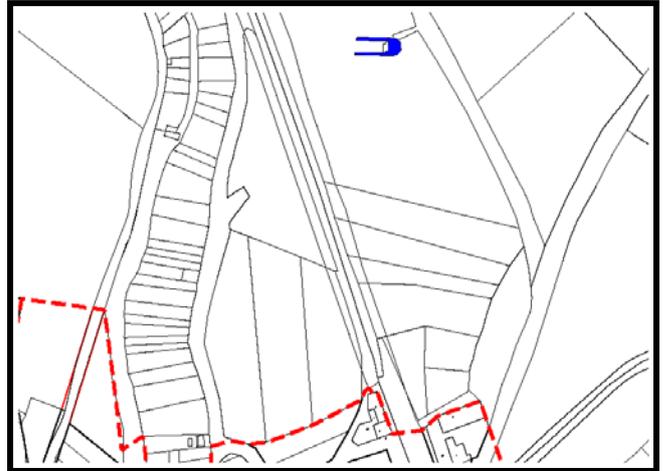


DETALLE PORTADA TORRE

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

<b>Tipo:</b>	Arquitectura religiosa
<b>Denominación:</b>	Ermita de San Felices
<b>Situación s/catastro:</b>	Polígono 506, parcela 486, Revilleja
<b>Ref.catastral:</b>	09165A506004860000YB

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Rústico Común
---------------------

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Integral
----------

### 5. DESCRIPCIÓN

<b>Epoca:</b>	Siglos XIII y XIV
<b>Estilo:</b>	Románico
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Restos de ábside de ermita de una sola nave.
<b>Tipología:</b>	Ermita de una nave
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Cornisa de piedra y bocateja.
<b>Composicion:</b>	Restos de una nave
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería. Ábside románico en cabecera, redondo con cornisa ajedrezada y canes simples. Dos columnas con capiteles. Restos de pequeña altura de los muros.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	No <b>Uso:</b> Religioso
<b>Conservación:</b>	Ruina consolidada
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales y cualquier elemento estructural original (bovedas,...), permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas originales.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	Conservar la ornamentación.
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa de piedra.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
<b>Altura actual:</b>	-
<b>Altura máxima:</b>	Mantener la altura de alero existente

7. FOTOGRAFÍAS



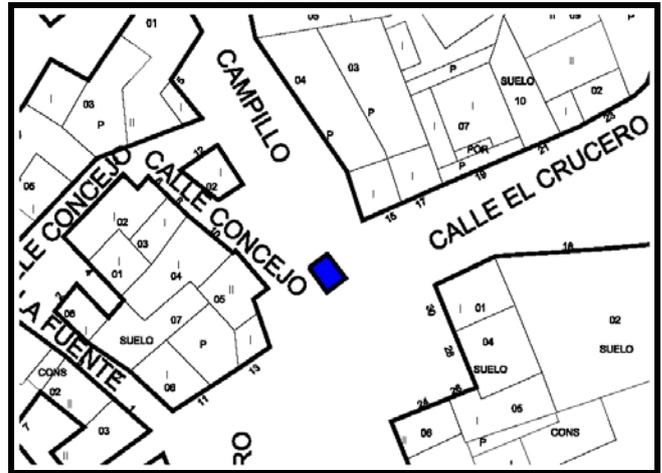
VISTA POSTERIOR



VISTA INTERIOR

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>Tipo:</b>	Arquitectura religiosa
<b>Denominación:</b>	Crucero
<b>Situación s/catastro:</b>	Cruce calle Crucero y calle Campillo
<b>Ref.catastral:</b>	

**2. PLANO DE SITUACIÓN****3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano. Viario Público

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Integral (B.I.C.)

**5. DESCRIPCIÓN**

<b>Epoca:</b>	Siglo XVIII
<b>Estilo:</b>	Neoclásico
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Crucero sobre escalones en piedra.
<b>Tipología:</b>	Crucero
<b>Cubierta:</b>	No tiene
<b>Composicion:</b>	Crucero
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fuste en piedra labrada con decoración de hojas e inscripción. Escalones en piedra. Crucifijo superior en piedra tallada.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	<b>Uso:</b> Religioso
<b>Conservación:</b>	Bueno
<b>Propiedad:</b>	Pública
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	Sí (Disposición adicional 1ª Ley 12/2002)

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	No tiene
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	Conservar la ornamentación.
<b>Cubierta:</b>	
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
<b>Altura actual:</b>	-
<b>Altura máxima:</b>	No tiene

**Se necesita autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la obtención de licencia de obras**

7. FOTOGRAFÍAS

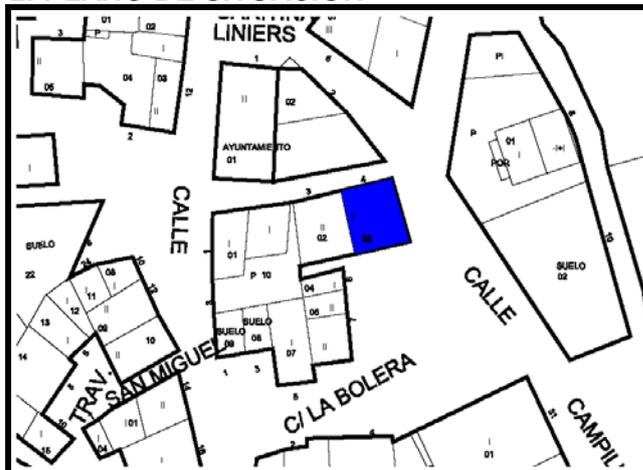


VISTA PRINCIPAL

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Casona Blasonada
Situación s/catastro:	Plaza Caritina Liniers, 4
Ref.catastral:	7110203VM4771S0001HZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Estructural (B.I.C.) Blasón

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda adosada
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Cornisa de piedra.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de mampostería. Recercado de huecos y esquinas con sillería. Acceso con arco rebajado en sillería. Escudo de armas en piedra. Alfeizar labrado a calle Campillo. Contraventanas de aluminio. Recrecido de mortero sobre cornisa a calle Campillo.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Regular
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	Sí (Disposición adicional 1ª Ley 12/2002)

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales y cualquier elemento estructural original (bovedas,...), permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar las fachadas. Eliminar contraventanas. Sustituir carpinterías. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
Composición Color:	Mantener composición
Ornamentos:	Conservar la ornamentación. Arco. Ventanas labradas. Blasón.
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa de piedra. Eliminar el recrecido sobre la cornisa en el hastial.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
Altura actual:	6,08
Altura máxima:	Mantener

**Se necesita autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la obtención de licencia de obras**

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE BLASÓN



DETALLE RECERCADO

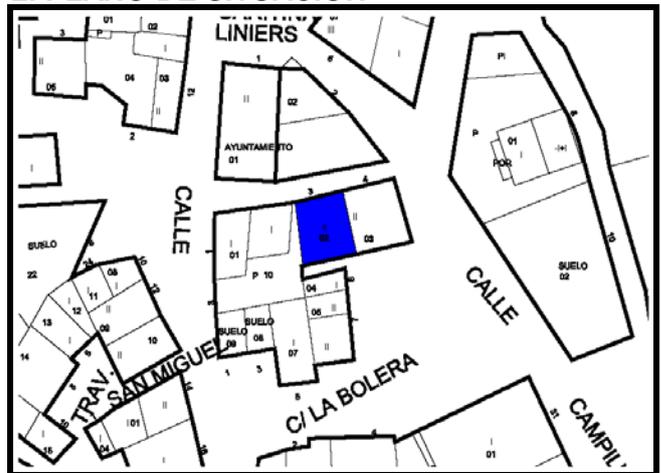


VISTA LATERAL Y POSTERIOR A PZA. CARITINA LINIERS

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Plaza Caritina Liniers, 3
<b>Ref.catastral:</b>	7110202VM4771S0001UZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

<b>Epoca:</b>	1946 (inscripción)
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda entre medianeras
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Cornisa de piedra.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de mampostería. Revoco en fachada a calle la Bolera. Recercado de huecos y esquinas con sillería. Balcón con barandilla de forja. Inscripción año 1946
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Regular
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas. Sustituir carpinterías. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición. Ejecutar el revestimiento de la fachada principal (muy deteriorado), de acuerdo a la normativa estética.
<b>Ornamentos:</b>	Conservar el alfeizar de ventana y el balcón.
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa de piedra.

### ALTURA DE ALERO:

<b>Altura actual:</b>	6,10
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL

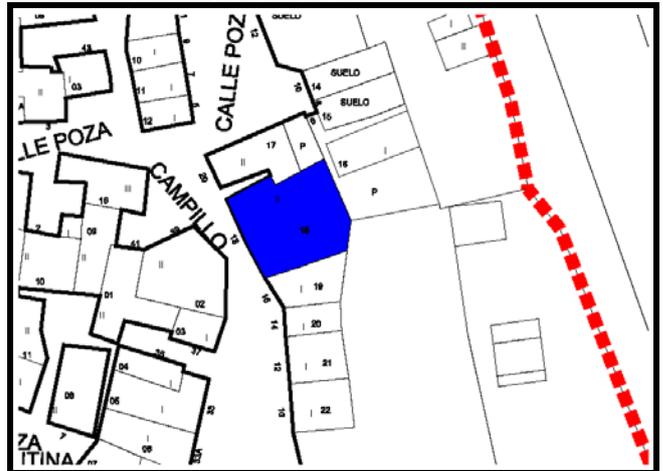


ALZADO POSTERIOR

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Campillo, 18
Ref.catastral:	7111418VM4771S

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Ampliación de casco (R2)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda adosada
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería y sillarejo. Dinteles de ventanas y puertas en sillería con arcos rebajados. Contraventanas en aluminio natural. Fábrica de adobe en fachada lateral.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Bueno
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Eliminar contraventanas. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual: 4,82

Altura máxima: Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE ACCESO Y CGP

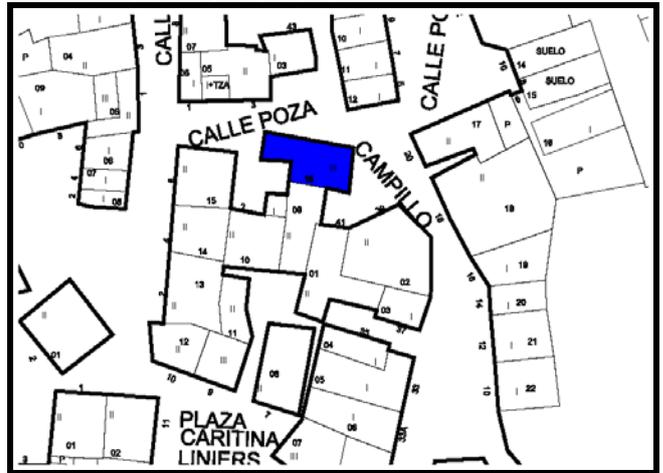


DETALLE CONTRAVENTANA

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Poza, 4
Ref.catastral:	7111116VM4771S0001GZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Ampliación de casco (R2)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Edificio adosado
Tipología:	Edificación de B + II
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de hormigón.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillarejo y mampostería, revocada en parte de la planta primera. Recercados de huecos en sillería con labrados en dintel de acceso y ventanas superiores. Completamente vaciado por el interior con gran hueco abierto hacia calle Campillo.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	No <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Regular
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración. Recuperar los forjados de cada planta.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas originales. Reconstruir la fachada a calle Campillo, acorde con la edificación. Eliminar el mortero de cemento y revestir y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición del alzado principal. Recosntruir la fachada lateral, eliminando el gran hueco.
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera o cornisa tradicional.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual: 6,88

Altura máxima: Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL SUR

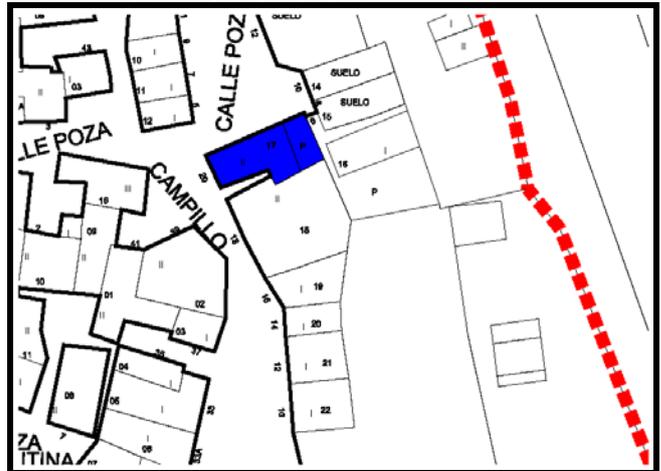


ALZADO LATERAL NORTE

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Campillo, 20
Ref.catastral:	7111417VM4771S0001DZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Ampliación de casco (R2)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda adosada
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de sillarejo y mampostería. Rejuntado con junta resaltada a calle Campillo. Recercados de huecos en sillería.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	No <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Regular
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar las fachadas. Rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
Composición Color:	Mantener composición
Ornamentos:	
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual: 4,93

Altura máxima: Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL

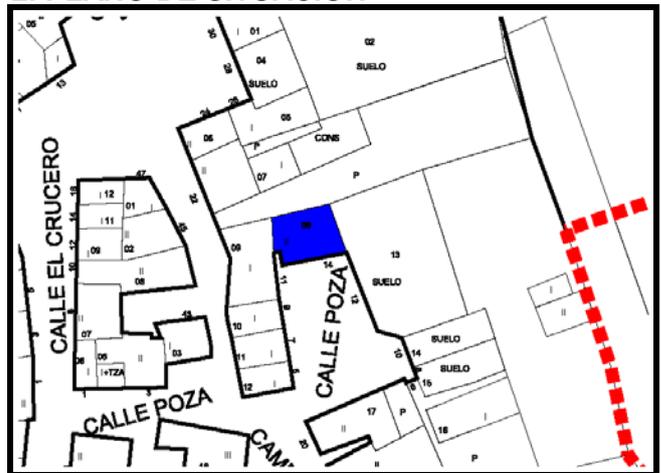


ALZADO LATERAL ESTE

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Poza, 14
Ref.catastral:	7111408VM4771S0001TZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Ampliación de casco (R2)
--

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental
-----------

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda adosada
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillarejo. Recercados de esquinas y puerta en sillería. Arco adintelado en acceso. Lienzo revestido en planta primera. Imitación de recercado de huecos con revestimiento de mortero.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Si <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Bueno
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas. Eliminar persianas. Sustituir carpinterías. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición.
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual:	4,76
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL

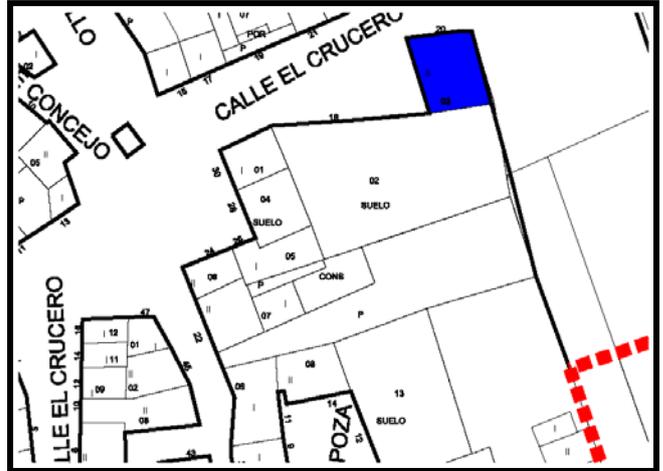


DETALLE ACCESO

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Crucero, 20
Ref.catastral:	7111403VM4771S0001YZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano Consolidado. Ampliación de casco (R2)
--

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Ambiental
-----------

**5. DESCRIPCIÓN**

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda aislada
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de mampostería. Recercados de esquinas y puerta en sillería. Arco adintelado en puerta. Fábrica de adoble en planta primera en fachadas lateral y posterior.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí                      Uso: Residencial
Conservación:	Bueno
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar la fachada principal. Eliminar persianas. Eliminar restos de revestimiento para publicidad. Rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
Composición Color:	Mantener composición de la fachada principal
Ornamentos:	
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

**ALTURA DE ALERO:**

Altura actual:	5,09
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL



VISTA POSTERIOR

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Carretera Burgos Sagunto, 2
<b>Ref.catastral:</b>	7113101VM4771S0001OZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

<b>Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)</b>
---

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

<b>Ambiental</b>
------------------

**5. DESCRIPCIÓN**

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda adosada
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I + BC
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería y recercado de huecos, esquinas e impostas en sillería a calle la Venta. Fábrica de mampostería y recercado de huecos en sillería a carretera.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	No <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Bueno-Regular
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
<b>Altura actual:</b>	6,28
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL SUR



VISTA LATERAL NORTE

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Consultorio médico
<b>Situación s/catastro:</b>	Calle la Escuela, 1
<b>Ref.catastral:</b>	7012101VM4771S0001SZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

<b>Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)</b>
---

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

<b>Ambiental</b>
------------------

**5. DESCRIPCIÓN**

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Edificación adosada
<b>Tipología:</b>	Edificación de B
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Cornisa de piedra.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería. Recercado de huecos decorados en sillería.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Equipamiento
<b>Conservación:</b>	Bueno
<b>Propiedad:</b>	Pública
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas. Eliminar persianas. Sustituir carpinterías. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa de piedra.

**ALTURA DE ALERO:**

<b>Altura actual:</b>	3,24
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

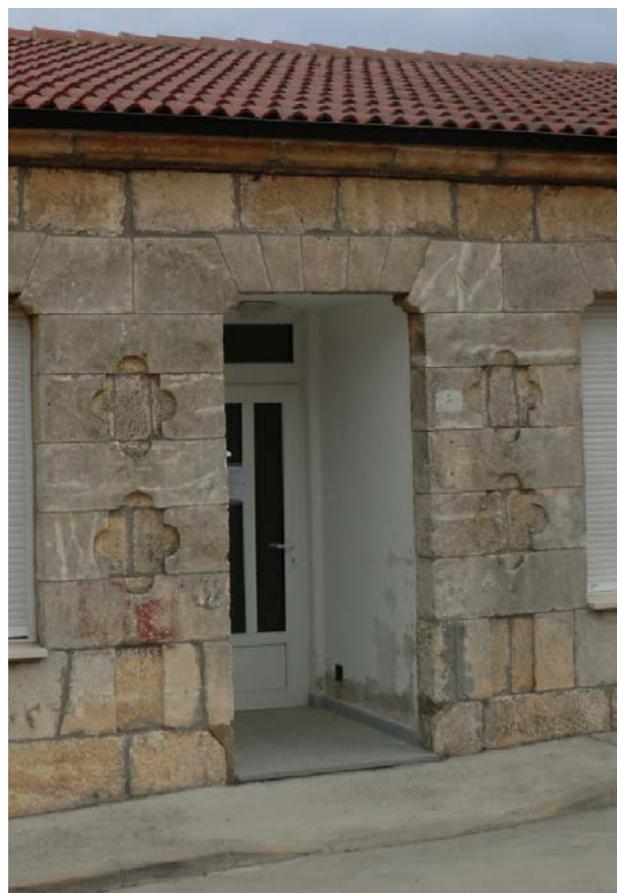
7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL



VISTA POSTERIOR

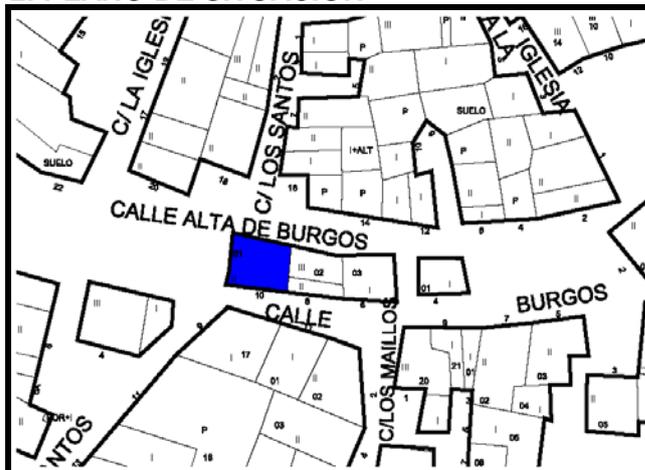


DETALLE RECERCADOS

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Burgos, 10
Ref.catastral:	7011101VM4771S0001UZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda adosada
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de sillería y recercado plano en huecos y esquinas a calle Burgos. Arco adintelado en puerta acceso. Fábrica de mampostería y recercado en huecos en sillería a calle los Santos. Contraventanas de aluminio natural.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Buena-Regular
Propiedad:	Pública
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar las fachadas. Eliminar contraventanas. Sustituir puerta de entrada. Integrar el cuadro eléctrico. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal.
Composición Color:	Mantener composición de la fachada principal
Ornamentos:	
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual: 5,02

Altura máxima: Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL



ALZADO A CALLE BURGOS

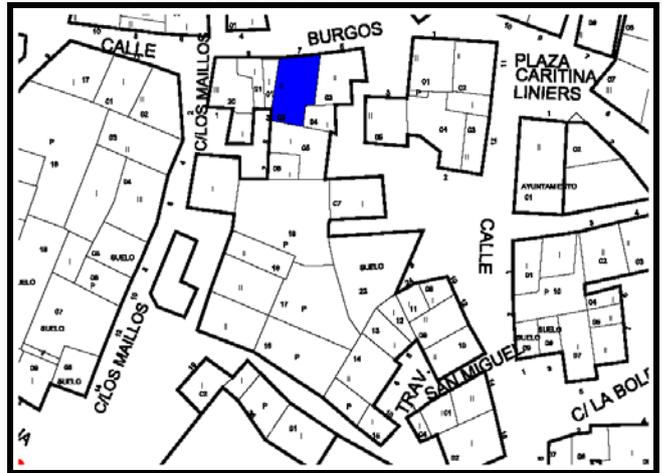


DETALLE CONTRAVENTANA

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Burgos, 7
Ref.catastral:	7010402VM4771S0001MZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)
--

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Ambiental
-----------

**5. DESCRIPCIÓN**

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda entre medianeras
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería y sillarejo . Recercado de huecos y arco rebajo en ventana con sillería. Recercado revestido en acceso.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí
Uso:	Residencial
Conservación:	Buena
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Integrar el cuadro eléctrico. Sustituir el recercado de la puerta de acceso. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

**ALTURA DE ALERO:**

Altura actual:	4,64
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE ACCESO Y CGP

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Plaza Caritina Liniers, 10
Ref.catastral:	7111112VM4771S0001WZ

### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

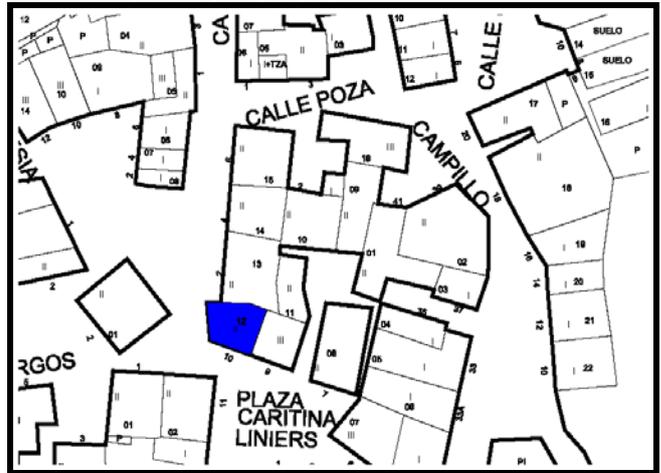
### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda en esquina
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja y plana. Alero de madera a Calle Crucero. Antepecho a Plaza Caritina Liniers.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de sillería y sillarejo . Recercado de huecos y esquina con sillería. Balcón con barandilla de forja.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí                      Uso: Residencial
Conservación:	Buena
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar las fachadas. Eliminar persianas. Integrar el cuadro eléctrico.
Composición Color:	Mantener composición de fachadas. Continuar el faldón de cubierta a Plaza, eliminando la terraza.
Ornamentos:	Conservar el balcón.
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera. Eliminar la terraza.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
Altura actual:	6,01
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL



ALZADO A PLAZA CARITINA LINIERS



DETALLE RECERCADOS Y BALCÓN



**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Plaza Caritina Liniers, 9
<b>Ref.catastral:</b>	7111111VM4771S0001HZ

**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

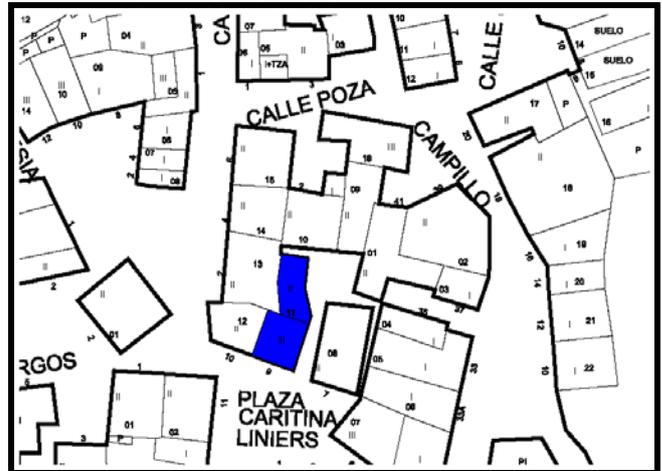
Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Ambiental

**5. DESCRIPCIÓN**

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda en esquina
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I + BC
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería y sillarejo . Recercado de huecos y esquina con sillería. Fachada lateral de fábrica de sillarejo y mampostería con lienzo de bloque
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Buena
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

**2. PLANO DE SITUACIÓN****6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Eliminar persianas. Sustituir carpinterías. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

**ALTURA DE ALERO:**

<b>Altura actual:</b>	4,94
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL A CALLEJÓN

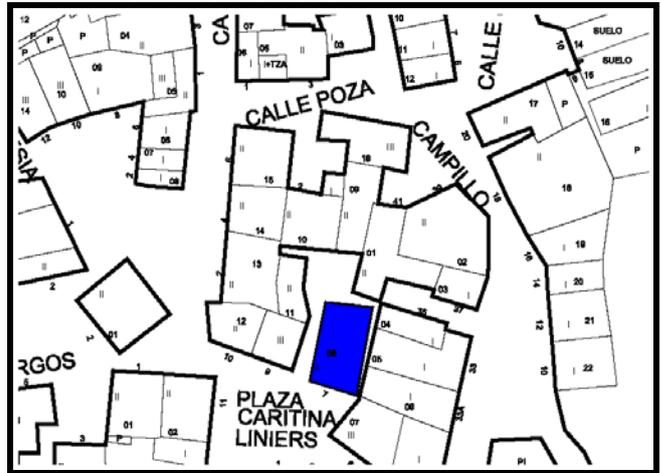


DETALLE RECERCADOS

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Plaza Caritina Liniers, 7
<b>Ref.catastral:</b>	7111108VM4771S0001HZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

<b>Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)</b>
---

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

<b>Ambiental</b>
------------------

### 5. DESCRIPCIÓN

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda aislada
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I + BC
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería. Recercado de huecos, esquinas e imposta (sólo en fachada principal) con sillería. Fachada lateral de fábrica de sillarejo y mampostería. Contraventanas de aluminio.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Buena
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas. Eliminar contraventanas. Eliminar la chimenea de la fachada lateral.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

### ALTURA DE ALERO:

<b>Altura actual:</b>	5,54
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL A CALLEJÓN

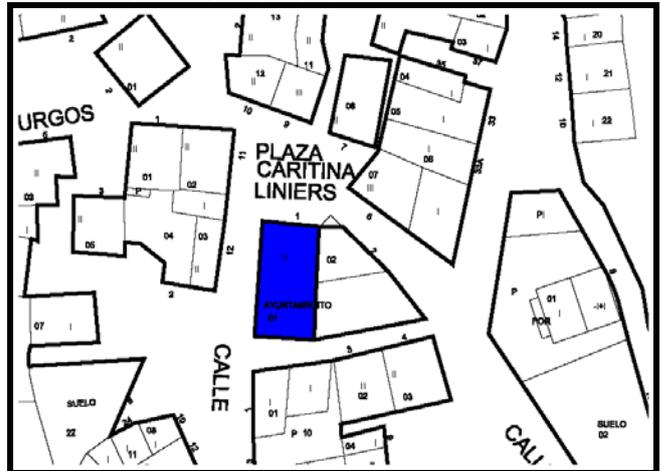


DETALLE RECERCADO

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Casa Consistorial
<b>Situación s/catastro:</b>	Plaza Caritina Liniers, 1
<b>Ref.catastral:</b>	7110301VM4771S0001WZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

<b>Suelo Urbano Consolidado. Equipamientos (pb)</b>
---

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

<b>Ambiental</b>
------------------

### 5. DESCRIPCIÓN

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Edificio aislado
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I + BC
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera y bocateja.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería. Recercado de huecos con arco rebajado y esquinas en sillería a calle San Miguel. Resto fachadas fábrica de mampostería. Recercado de huecos y esquinas en sillería. Balconada con escudo de la localidad.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Equipamiento
<b>Conservación:</b>	Buena
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar las fachadas. Eliminar persianas. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

### ALTURA DE ALERO:

<b>Altura actual:</b>	5,74
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL

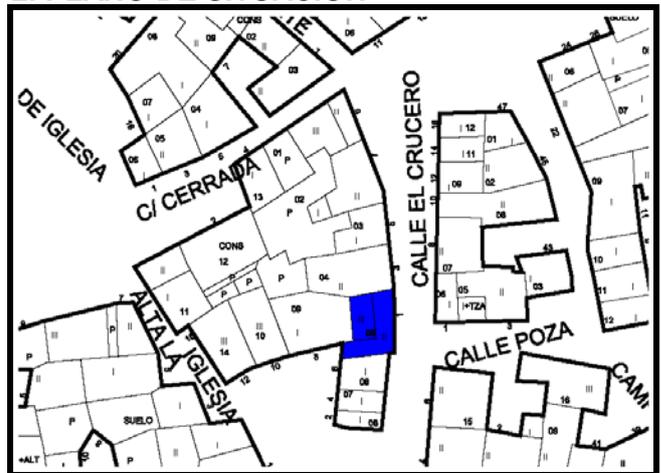


VISTA POSTERIOR

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Crucero, 1
Ref.catastral:	7011505VM4771S0001DZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda entre medianeras
Tipología:	Edificación de B + I + BC
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de sillería y sillarejo. Recercado de huecos y esquinas en sillería. Puerta de entrada y huecos en planta primera con arco rebajado. Balcón labrado con barandilla de forja.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí                      Uso: Residencial
Conservación:	Buena
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar la fachada principal. Eliminar persianas. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
Composición Color:	Mantener composición de la fachada principal
Ornamentos:	Conservar el balcón.
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual:	5,70
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE BalcÓN Y CGP

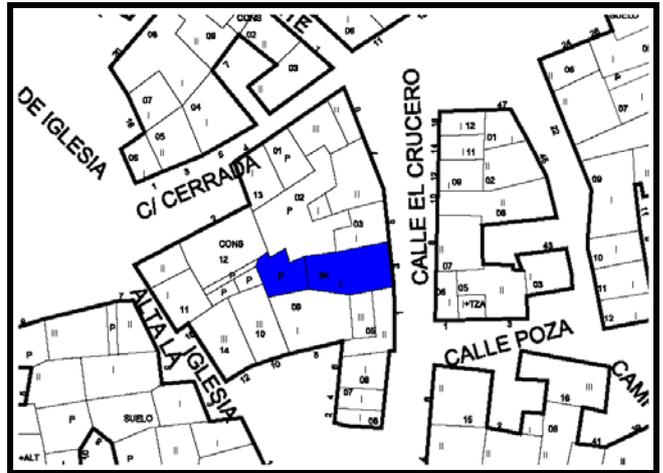


DETALLE RECERCADO

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Calle Crucero, 3
<b>Ref.catastral:</b>	7011504VM4771S0001RZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

<b>Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)</b>
---

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

<b>Ambiental</b>
------------------

**5. DESCRIPCIÓN**

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda entre medianeras
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería y sillarejo revocada. Arco ojival gótico en acceso, realizado en sillería. Arco rebajado en ventana de planta baja.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Buena-Regular
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Sustituir el revestimiento de la fachada. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición. Ejecutar el revestimiento de la fachada principal (muy deteriorado), de acuerdo a la normativa estética.
<b>Ornamentos:</b>	Conservar el arco.
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
<b>Altura actual:</b>	5,80
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL

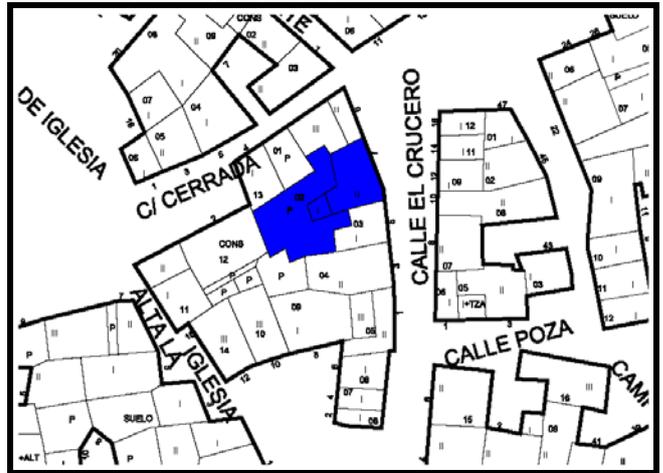


DETALLE ACCESO Y ARCO

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Crucero, 7
Ref.catastral:	7011502VM4771S0001OZ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)
--

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Estructural (B.I.C.) Blasón
-----------------------------

### 5. DESCRIPCIÓN

Epoca:	1639 (inscripción)
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda entre medianeras
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería y adobe. Recercado de huecos en sillería. Blasón bajo alfeizar y relieve de llaves con inscripción en el dintel. Arco rebajado en ventana.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	No
Uso:	Residencial
Conservación:	Malo
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	Sí (Disposición adicional 1ª Ley 12/2002)

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar las fachadas. Integrar el cuadro eléctrico. Adaptar los materiales y revestimientos de fachada a la normativa estética.
Composición Color:	Respetar la composición de la fachada principal, con la posibilidad de abrir un hueco en la planta baja.
Ornamentos:	Mantener la ornamentación, blasón, relieve e inscripción.
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

### ALTURA DE ALERO:

Altura actual:	6,19
Altura máxima:	Mantener

**Se necesita autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la obtención de licencia de obras**

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE BLASÓN



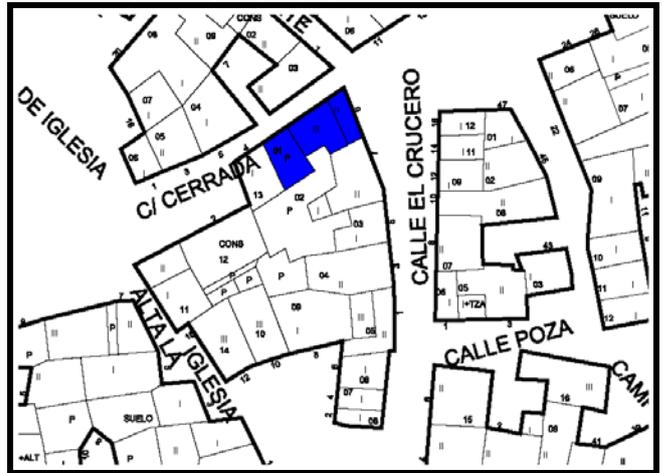
DETALLE RELIEVE, INSCRIPCIÓN Y CGP



**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Crucero, 9
Ref.catastral:	7011501VM4771S0001MZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)
--

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Ambiental
-----------

**5. DESCRIPCIÓN**

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda en esquina
Tipología:	Edificación de B + II
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillería. Recercado de huecos y esquinas en sillería con arcos rebajados a calle Crucero. Fábrica de sillarejo. Recercado de huecos en sillería a calle Cerrada.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí <b>Uso:</b> Residencial
Conservación:	Buena
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Eliminar persianas. Sustituir carpintería de puerta de acceso. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal, entonar el recercado de fachada con el resto.
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

**ALTURA DE ALERO:**

Altura actual:	5,82
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL



DETALLE RECERCADO Y CGP

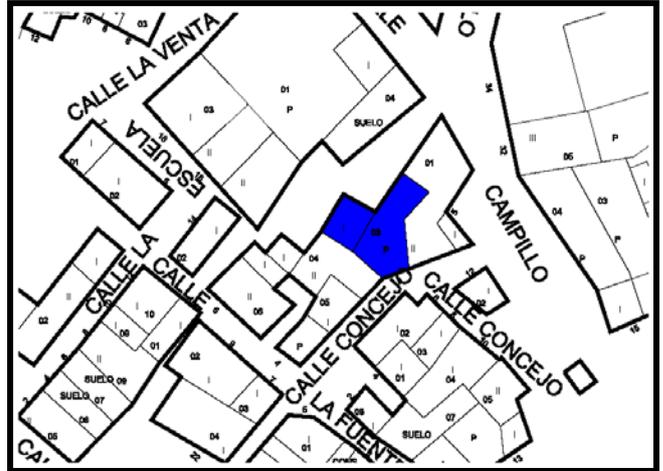


DETALLE RECERCADO Y PERSIANA

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle Concejo, 3
Ref.catastral:	7012603VM4771S0001RZ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)
--

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Ambiental
-----------

**5. DESCRIPCIÓN**

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda entre medianeras
Tipología:	Edificación de B + I
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
Composicion:	Un cuerpo
Materiales y Elementos:	Fábrica de sillería y sillarejo. Recercado de huecos y esquinas en sillería.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	No
Uso:	Residencial
Conservación:	Malo
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

Condiciones estéticas:	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
Estructura:	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
Fachada/s:	Conservar la fachada principal. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
Composición Color:	Mantener composición de la fachada principal
Ornamentos:	
Cubierta:	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

**ALTURA DE ALERO:**

Altura actual:	4,64
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL

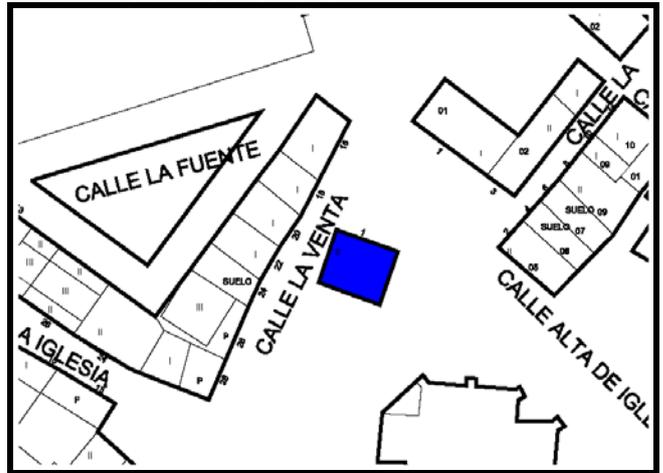


DETALLE RECERCADOS Y CGP

**1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Tipo:	Arquitectura civil
Denominación:	Vivienda
Situación s/catastro:	Calle la Venta, 1
Ref.catastral:	6912701VM4761S0001BJ

**2. PLANO DE SITUACIÓN**



**3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN**

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)
--

**4. TIPO DE PROTECCIÓN**

Ambiental
-----------

**5. DESCRIPCIÓN**

Epoca:	Indeterminada
Estilo:	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
Descripción:	Vivienda aislada
Tipología:	Edificación de B + II
Cubierta:	Cubierta inclinada de teja. Alero de madera.
Composicion:	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillarejo y mampostería. Recercado de huecos en sillería. Lienzo superior de fachada posterior revocado.
<b>ESTADO:</b>	
Ocupación.:	Sí
Uso:	Residencial
Conservación:	Buena
Propiedad:	Privada
Afecciones:	No
Declaración B.I.C.:	No

**6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA**

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de las fachadas, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Eliminar contraventanas Sustituir carpintería de puerta de acceso. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con alero de madera.

**ALTURA DE ALERO:**

Altura actual:	4,94
Altura máxima:	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



VISTA PRINCIPAL

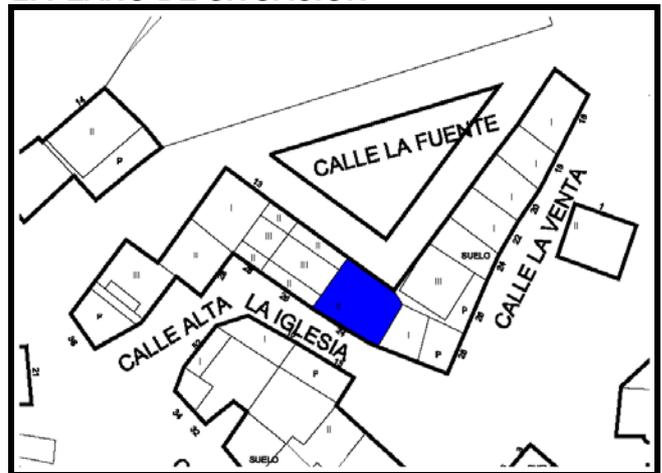


VISTA POSTERIOR

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Calle Alta de la Iglesia, 24
<b>Ref.catastral:</b>	6912808VM4761S0001KJ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda entre medianeras
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de hormigón.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillarejo y mampostería. Recercado de huecos revestidos. Recrecido superior de fachada revocado. Contraventanas de aluminio natural.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Buena-Regular
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Eliminar contraventanas y persianas. Sustituir carpinterías. Sustituir recercado huecos. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.
<b>ALTURA DE ALERO:</b>	
<b>Altura actual:</b>	5,31
<b>Altura máxima:</b>	Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE RECERCADO Y CGP

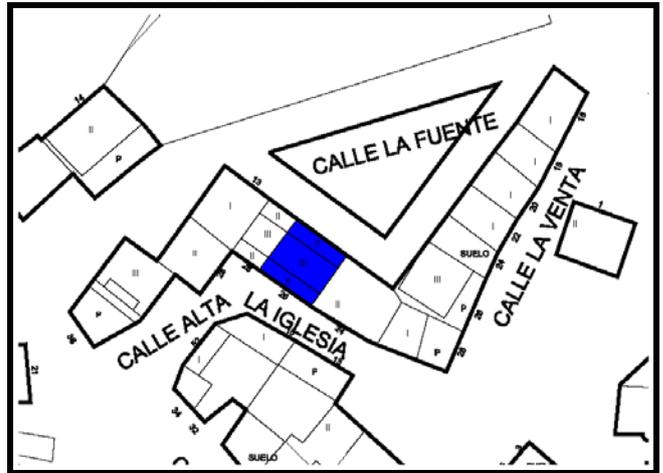


DETALLE CONTRAVENTANAS

### 1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

<b>Tipo:</b>	Arquitectura civil
<b>Denominación:</b>	Vivienda
<b>Situación s/catastro:</b>	Calle Alta de la Iglesia, 26
<b>Ref.catastral:</b>	6912809VM4761S0001RJ

### 2. PLANO DE SITUACIÓN



### 3. SUELO: CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. Casco antiguo (R1)

### 4. TIPO DE PROTECCIÓN

Ambiental

### 5. DESCRIPCIÓN

<b>Epoca:</b>	Indeterminada
<b>Estilo:</b>	Popular
<b>DESCRIPCIÓN GENERAL:</b>	
<b>Descripción:</b>	Vivienda entre medianeras
<b>Tipología:</b>	Edificación de B + I + BC
<b>Cubierta:</b>	Cubierta inclinada de teja. Alero de bocateja.
<b>Composicion:</b>	Un cuerpo
<b>Materiales y Elementos:</b>	Fábrica de sillarejo y mampostería. Recercado de huecos, parcialmente revestidos. Contraventanas en planta primera.
<b>ESTADO:</b>	
<b>Ocupación.:</b>	Sí <b>Uso:</b> Residencial
<b>Conservación:</b>	Buena-Regular
<b>Propiedad:</b>	Privada
<b>Afecciones:</b>	No
<b>Declaración B.I.C.:</b>	No

### 6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ACCIONES DE MEJORA

<b>Condiciones estéticas:</b>	Las condiciones estéticas para este elemento son las recogidas en la normativa.
<b>Estructura:</b>	Conservar las fábricas originales de la fachada, permitiéndose intervenciones de restauración.
<b>Fachada/s:</b>	Conservar la fachada principal. Eliminar contraventanas y persianas. Eliminar el mortero de cemento y rejuntar fábricas con mortero de cal. Integrar el cuadro eléctrico.
<b>Composición Color:</b>	Mantener composición de la fachada principal
<b>Ornamentos:</b>	
<b>Cubierta:</b>	En caso de reforma de la cubierta realizar la cubierta con cornisa tradicional.

#### ALTURA DE ALERO:

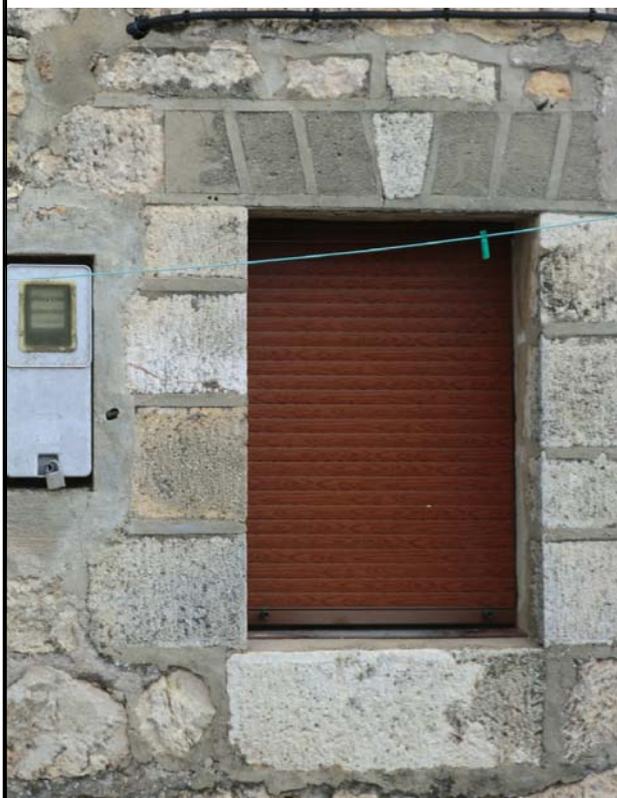
**Altura actual:** 5,34

**Altura máxima:** Mantener

7. FOTOGRAFÍAS



ALZADO PRINCIPAL



DETALLE RECERCADOS, CONTRAVENTANA, PERSIANAS Y CGP

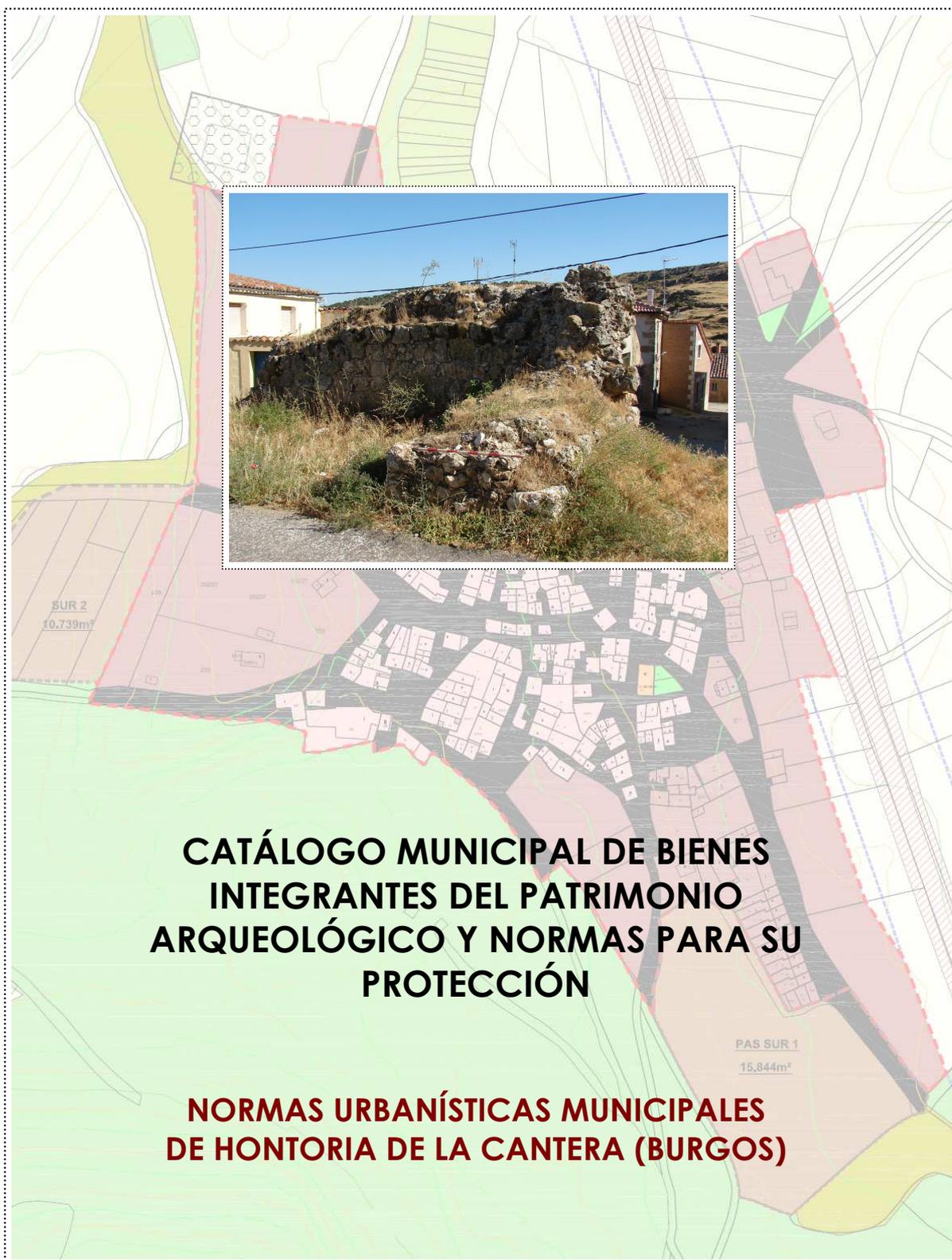


## Título V.- Catálogo de patrimonio arqueológico

De acuerdo a lo preceptuado en el art. 54º de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha elaborado un Catálogo de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, llevado a cabo por el equipo técnico de CRONOS S.C. bajo la dirección técnica de D<sup>a</sup> Carmen Alonso Fernández, el cual se acompaña como anexo. Dicho catálogo se ha efectuado mediante una prospección arqueológica de tipo selectivo para la comprobación de bienes y de tipo intensivo sobre los nuevos espacios que cambian de clasificación.

A los efectos de clasificación del suelo, todos los bienes no localizados en Suelo Urbano de acuerdo al planeamiento vigente se han clasificado de Suelo Rústico con Protección Cultural, en aplicación a lo establecido en el apartado 3º del citado artículo y en lo dispuesto en el apartado 2.3 del art. 92 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El ámbito de protección arqueológica se ha extendido a los bienes de Patrimonio Edificado que pueden albergar elementos arqueológicos asociados.



# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y NORMAS PARA SU PROTECCIÓN

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



# ÍNDICE

---

I. FICHA TÉCNICA .....	3
II. JUSTIFICACIÓN LEGAL .....	4
III. NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	7
1.1. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN .....	7
1.2. NORMAS DE TRAMITACIÓN .....	12
1.3. INSPECCIÓN .....	14
IV. INVENTARIO Y PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	15
1. METODOLOGÍA DEL INVENTARIO ARQUEOLÓGICO .....	15
1.1. MARCO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO .....	17
1.2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO ..	22
1.3. PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	23
2. CATÁLOGO DE ELEMENTOS .....	30
V. BIBLIOGRAFÍA .....	53



## **I.- FICHA TÉCNICA**

---

**INTERVENCIÓN:**

Prospección Arqueológica

**PROYECTO:**

Catálogo de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y Normas para su protección, para redacción de las Normas Urbanísticas Municipales

**MUNICIPIO:**

Hontoria de la Cantera (Burgos)

**EXPEDIENTE:**

AA-205/2012-040 (Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de julio de 2012)

**DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN:**

Carmen Alonso Fernández

**SUPERVISIÓN:**

Unidad de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura de Burgos

**REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:**

ARNAIZ Consultores, S.L. - GL 99 Arquitectura, Urbanismo y Gestión, S.L.

**PROMOTOR:**

Ayuntamiento de Hontoria de la Cantera

**FECHAS DE EJECUCIÓN:**

1-3 de agosto de 2012

**EQUIPO DE TRABAJO:**

Dos arqueólogos

**REFERENCIA UTM:**

ED50 Huso 30T

## II.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

---

La correcta protección del Patrimonio Arqueológico responde a una necesidad constitucional de conocer, conservar y divulgar nuestro rico legado cultural para las generaciones venideras. En ese sentido la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español supuso un avance importante que unificó criterios de conservación en el estado español e incorporó medidas de fomento, conformando un marco legislativo de ámbito nacional todavía en vigor.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la exclusividad de competencias en materia de cultura que le confiere el Estatuto de Autonomía permitió desarrollar una legislación regional que complementó la legislación básica del estado, promulgando la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (B.O.C.yL. nº 139 de 19 de julio de 2002).

Uno de los aspectos más novedosos de esta ley lo constituye la necesaria protección del Patrimonio Arqueológico en los instrumentos urbanísticos, de ordenación del territorio e impacto ambiental, desarrollados en sus artículos nº 30 y 54.

En el capítulo VII del Decreto 37/2007, de 19 de abril, de Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se articulan las actuaciones de protección a incluir en el planeamiento urbanístico, siendo de aplicación en este caso lo dispuesto en el artículo 92 de alcance a instrumentos de planeamiento general.

Por otro lado, la legislación urbanística en el ámbito regional promulgada mediante la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C.yL. nº 70 de 15 de abril de 1999) y posteriormente reglamentada mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero, por los cuales se regula el régimen del suelo y el planeamiento urbanístico en nuestra región, igualmente muestra en sus principios generales y a lo largo de su articulado diferentes figuras de protección del suelo que permitan la conservación de elementos culturales, y entre ellos, los integrantes del Patrimonio Arqueológico.

En el caso del desarrollo de las Normas Urbanísticas del municipio de Hontoria de la Cantera (Burgos), y dando traslado a la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural en Castilla y León, se hace necesario el desarrollo de un catálogo de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y establecer las normas necesarias para su protección, a la vista de la riqueza de elementos que posee en su delimitación territorial y cuyo desarrollo urbanístico puede representar un problema para la conservación de los mismos.

De esta forma, el presente trabajo da traslado al adecuado cumplimiento de la legislación en materia de Patrimonio Cultural y Urbanismo, y más concretamente a lo preceptuado en el artículo nº 54 de la Ley 12/2002, de alcance a los instrumentos urbanísticos, que cita textualmente:

“1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo dispuesto en esta Ley, redactado por técnico competente.

2. Para la realización de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León los datos de los que disponga.

3. Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos se clasificarán como suelo rústico con protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

4. La aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, en un plazo máximo de seis meses”

El contenido del catálogo se ha ajustado a lo dispuesto en el punto 2º del artículo 92 del Decreto 37/2007, desarrollado mediante una prospección arqueológica, documento que deberá ser objeto de visado por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León como órgano competente en materia de cultura, e integrado en las Normas Urbanísticas Municipales como instrumento de planeamiento.

### **III.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA**

---

Dando traslado a lo preceptuado en el marco legal expuesto, en el presente capítulo se recogen las directrices y normas reguladoras que deberán regir en el procedimiento de actuación, tramitación e inspección de aquellas iniciativas urbanísticas que puedan afectar a alguno de los elementos incluidos en el Catálogo Municipal de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.

#### **1. NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN**

Tienen consideración de bienes integrantes en el Patrimonio Arqueológico de Castilla y León aquellos bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en superficie, como en el subsuelo o una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

El catálogo de bienes del municipio de Hontoria de la Cantera (Burgos) se recoge en el Capítulo IV, sin perjuicio de aquellos otros que pudieran aparecer como consecuencia de actividades arqueológicas o hallazgos casuales (art. 60 Ley 12/2002), que serán debidamente incluidos dentro del mismo.

Por la situación de cada uno de los elementos en el ámbito del término municipal ordenado mediante las NN.UU.MM., bien en zonas urbanas y urbanizables o bien en terrenos rústicos, se han considerado diferentes rangos de protección arqueológica en base a la entidad, caracterización y grado de conocimiento de los bienes.

Las *zonas urbanas y urbanizables* constituyen espacios en los que la protección del Patrimonio Arqueológico no debe representar un freno al desarrollo urbano, si bien deben adoptarse medidas de protección previas que garanticen la adecuada documentación de los elementos y su integración dentro del propio planeamiento, medidas que permitan, al mismo tiempo, interpretar la secuencia histórica de la configuración de los núcleos urbanos.

Los *suelos rústicos* mantienen otros usos diferentes (agropecuario, forestal, etc.) y en ellos debe primar la conservación de los bienes arqueológicos al gozar de una protección genérica de suelo rústico con protección cultural, de acuerdo a lo previsto en el punto 3º del art. 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León o, en su caso, del régimen de protección que se establezca de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 16.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Para todos los casos, sin excepción, las solicitudes o licencias de obras que afecten a un elemento y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio arqueológico sobre la incidencia de las obras, que deberá ser objeto de visado por la Consejería de Cultura y Turismo como órgano competente en materia de cultura, y cuyo procedimiento se describe en el apartado siguiente “Normas de Tramitación”.

Dicho estudio podrá excusarse en aquellas obras que por su escasa afección sobre el subsuelo o su interacción en niveles únicamente contemporáneos, no represente modificación de las estratigrafías o estado de conservación del yacimiento, aspecto que deberá ser justificando mediante un informe realizado por técnico arqueólogo y visado por el organismo con competencias en materia de protección cultural.

En base a las particulares características de cada uno de los elementos incorporados en el catálogo de bienes, se han considerado cuatro rangos de protección a los efectos arqueológicos:

*Protección Primaria (Zona A).* Constituyen espacios o lugares en los que se conoce la existencia fehaciente de restos arqueológicos bien conservados o singulares, motivo por el cual las medidas arqueológicas deben orientarse a establecer zonas de reserva arqueológica y/o documentar todos sus registros de una forma integral.

*Protección Secundaria (Zona B).* Constituyen espacios o lugares en los que se conoce la existencia fehaciente de restos arqueológicos, pero se desconoce con certeza su estado de conservación o su delimitación precisa, motivo por el cual las medidas arqueológicas deben orientarse a comprobar estas variables.

*Protección Terciaria (Zona C).* Constituyen espacios o lugares en los que se tienen referencias de la existencia de restos arqueológicos, que por su escasa entidad, parcial conocimiento o mal estado de conservación requieren de medidas de protección orientadas a discernir tales extremos.

*Protección Preventiva (Zona D).* Representan áreas de interés o presunción arqueológica a tenor de su potencialidad, tanto por factores antrópicos (toponimia, tradición oral, etc.) como naturales (relieve, etc.)

En función de los tipos de protección se deberán realizar actividades arqueológicas que garanticen la adecuada protección y/o documentación de los elementos afectados. La definición de las actividades arqueológicas viene recogida en el artículo nº 51 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, teniendo por objeto la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.

No obstante, para una mejor comprensión de su alcance se conceptualizan a continuación:

- *Excavación arqueológica.* Supone la documentación integral de los espacios afectados por las obras, con técnicas y procedimientos arqueológicos consistentes en remociones de terrenos sistemáticas y controladas, orientadas a descubrir e investigar bienes y lugares de interés arqueológico, con la recuperación de sus elementos de cultura material e interpretación de sus secuencias estratigráficas.
- *Sondeo arqueológico.* Consiste en una excavación arqueológica a menor escala que, con los mismos objetivos y técnicas arqueológicas utilizadas mediante catas, supone una muestra representativa, proporcional y significativa del espacio a investigar.
- *Control arqueológico.* Constituyen supervisiones presenciales y directas de las remociones de terrenos durante la realización de las obras en aquellos lugares donde se presume la existencia de bienes arqueológicos, con el fin de evaluar y establecer las medidas complementarias de documentación y protección de las evidencias que, en cada caso, se pudieran hallar.
- *Prospección arqueológica.* Constituyen revisiones de terrenos sin llevar implícito ningún tipo de movimiento de tierras, con el objeto de localizar elementos arqueológicos en su superficie y delimitar su entidad, caracterización y estado de conservación.

En base a los diferentes niveles de protección y de actuación arqueológica señalados, la norma general de actuación será:

<b>Protección</b>	<b>Zonificación</b>	<b>Actuación recomendada</b>
Primaria	Zona A	Reserva/ Excavación arqueológica
Secundaria	Zona B	Sondeos arqueológicos
Terciaria	Zona C	Control arqueológico
Preventiva	Zona D	Prospección arqueológica

El procedimiento de ejecución de la actuación que corresponda se describe en el apartado siguiente “Normas de Tramitación”.

Si ante la ejecución de una obra la comprobación de bienes arqueológicos fuera afirmativa, bien por la realización de prospecciones y sondeos previos o de controles arqueológicos, el espacio afectado mantendrá dentro del catálogo el rango de protección inmediatamente superior que le corresponda; es decir, las zonas de protección secundaria (Zona B) pasarán a ser de protección primaria (Zona A), y las de protección terciaria (Zona C) tendrán una consideración de, al menos, protección secundaria (Zona B). En las zonas de protección preventiva (Zona D) donde se identifiquen hallazgos o yacimientos arqueológicos inéditos, la estimación del nivel de protección se estimará por el técnico arqueólogo director de los trabajos. La actualización en el catálogo relativa a los niveles de protección será automática a partir de este momento.

Para los elementos arqueológicos situados en suelos rústicos, con carácter general se establece un perímetro adicional de protección en todas sus direcciones de 25 metros respecto a su delimitación catastral, manteniendo este espacio una protección terciaria (Zona C) que conllevará el control y seguimiento arqueológico de aquellas obras que representen remociones de terrenos con afección negativa para el subsuelo en su entorno o puedan representar afecciones inherentes a los propios bienes, su estructura o estado de conservación.

Finalmente se evitarán actuaciones que, aún no representando remociones de terrenos negativas para el subsuelo, puedan menoscabar el estado de conservación de los bienes incluidos en el catálogo, tales como depósitos temporales o permanentes de vertidos, infraestructuras aéreas, etc.

Queda expresamente prohibida la destrucción o el menoscabo en su conservación de las partes aéreas estructurales, geológicas o antrópicas no contemporáneas, asociadas a los yacimientos catalogados, así como la ocultación, traslación o deterioro de los elementos muebles de interés arqueológico.

## **2. NORMAS DE TRAMITACIÓN Y FINANCIACIÓN**

De acuerdo a lo prescrito en el artículo nº 57 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten total o parcialmente a un bien integrante del Patrimonio Arqueológico y supongan remociones de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras, elaborado por técnico competente.

Corresponde al Ayuntamiento de Hontoria de la Cantera la notificación o requerimiento al promotor de la actuación arqueológica que en cada caso sea oportuna, de acuerdo al alcance de la normas de protección arqueológica.

En el caso de prospecciones superficiales, excavaciones y sondeos arqueológicos, las intervenciones deberán realizarse con carácter previo a toda remoción de terrenos, condicionando el otorgamiento de la licencia de obra al dictamen del organismo competente en materia de cultura una vez concluidas las investigaciones arqueológicas que procedan. De acuerdo a lo previsto en el punto 4 del artículo 55, la administración competente podrá determinar áreas de reserva arqueológica que permitan realizar posteriores estudios.

En base al apartado segundo del artículo 57º, la Consejería de Cultura y Turismo, a la vista de los informes arqueológicos resultantes, podrá establecer condiciones que deban incorporarse a la licencia de obra, garantizando de esta forma la adecuada protección y conservación del Patrimonio Arqueológico

En el caso de controles y seguimientos arqueológicos a llevar cabo durante el propio desarrollo de la obra, la licencia se otorgará una vez exista el compromiso del promotor de realizar la actuación arqueológica, con la acreditación de poseer la autorización de intervención.

El procedimiento de autorización de actividades arqueológicas se define en el artículo nº 55 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y su alcance en los Pliegos de Condiciones Técnicas que han de regir en actuaciones arqueológicas, pudiendo sintetizarse en la siguiente secuencia y contenidos:

- Toda actuación arqueológica, fuera cual fuere su objeto, requiere de una autorización previa y expresa otorgada por el organismo competente, hoy la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.
- La intervención arqueológica debe ser realizada por un técnico o equipo competente de arqueólogos que acredite la suficiente solvencia técnica y capacidad de medios, quien solicitará la autorización de intervención previa presentación de una solicitud y de un proyecto de actuación.
- Una vez se produzca resolución afirmativa se podrán realizar los trabajos arqueológicos, de acuerdo al alcance y metodología de la propuesta técnica.
- Los titulares de autorizaciones deberán garantizar la conservación y mantenimiento de las estructuras y materiales recuperados hasta el dictamen de la administración competente.
- Tras la intervención arqueológica se realizará un informe donde se recojan todos los aspectos técnicos, junto con la valoración científica de los trabajos, y la propuesta de actuación en relación a la obra que suscitó la intervención, sin perjuicio de las competencias en materia de cultura de la Junta de Castilla y León.

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 competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto por ésta (artículo nº 58 Ley 12/2002).

### **3. INSPECCIÓN**

La función inspectora en materia de Patrimonio Cultural corresponde a las administraciones públicas, en función de sus competencias.

Corresponde al Ayuntamiento de Hontoria de la Cantera el adecuado cumplimiento en materia urbanística y, por tanto, de la aplicación de la norma de protección arqueológica, sin perjuicio de las competencias en materia de actividad inspectora conferidas a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, de acuerdo a lo previsto en el Título VI del Decreto 37/2007, de Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de C. y L.

Dada la cambiante realidad urbanística y cultural, la norma de protección arqueológica vigente en las NN.UU.MM. será actualizada cada diez años a contar desde la última revisión que se haya producido, bien por caducidad o por modificación del marco urbanístico.

## **IV.- INVENTARIO Y PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

---

### **1. METODOLOGÍA DEL INVENTARIO ARQUEOLÓGICO**

Dando traslado a la necesidad de realizar un catálogo de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del término municipal de Hontoria de la Cantera (Burgos) para su incorporación en las Normas Urbanísticas Municipales, y de conocer su realidad actual, se planteó al Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Burgos una propuesta basada en la siguiente secuencia de trabajos:

*Documentación previa*, consistente en una recopilación bibliográfica y documental de noticias histórico-arqueológicas referidas al municipio objeto de estudio, incluyendo la consulta del Inventario Arqueológico de Castilla y León e intervenciones arqueológicas llevadas a cabo. Dicha información ha permitido obtener una evolución histórica del territorio con los patrones básicos de poblamiento. Así mismo, se ha realizado una consulta de los bienes inmuebles de interés histórico-artístico, como elementos singulares dentro del desarrollo urbano de la localidad objeto de estudio.

*Trabajo de Campo*. De acuerdo a la información obtenida en la fase documental previa se planteó la realización de una prospección arqueológica, que ha mantenido carácter selectivo para la comprobación de los bienes inventariados y la documentación de otros recogidos en las fuentes documentales, e intensivo en aquellos espacios previstos en el nuevo planeamiento cuyo cambio de clasificación comporta riesgos potenciales para el Patrimonio Arqueológico.

Para la realización del trabajo de campo fue tramitada con fecha 4 de julio de 2012 la correspondiente solicitud de intervención arqueológica, siendo autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos en sesión ordinaria celebrada el día 12 de julio de 2012.

Los trabajos de campo se han desarrollado entre los días 1 y 3 de agosto de 2012, concluyendo con la redacción del presente informe final de actuación, que incluye el propio desarrollo de técnico de los trabajos, el catálogo de elementos y sus normas de protección.

## 1.1. MARCO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL

Aunque la información arqueológica sobre los primeros pobladores del actual territorio de Hontoria de la Cantera se remonta de forma mayoritaria a la Prehistoria Reciente, varios hallazgos líticos sobre sílex y cuarcita recuperados en los parajes *Los Montecillos* y *Mayorazgo* ponen de manifiesto tránsito de pobladores en el Paleolítico Medio, posiblemente al hilo de la intensa ocupación que se constata en los cursos medios de las cuencas de los ríos Arlanza y Arlanzón.

En otros emplazamientos del municipio, sobre todo ligados a cursos fluviales y bordes de páramo con amplio dominio visual, se atestiguan restos de cultura material asociados a espacios habitacionales de la Prehistoria Reciente, como sucede en los yacimientos de *San Felices* y *San Roque*, aunque la presencia aislada de materiales líticos y cerámicos realizados a mano también está constatada en *Valdelacigüena*, *Los Aguanares* y *El Nogal*, lo cual viene a subrayar la existencia de un poblamiento realmente intenso durante este dilatado periodo temporal encuadrado *grosso modo* entre el V y los inicios del I milenio a.C. El patrón de asentamiento viene definido por ocupaciones al aire libre de pequeños grupos de orden familiar, de carácter estacional dado su actividad transterminante, que aprovechan normalmente lomas, bordes de páramo y pequeños relieves sin fácil defensa pero con cierto control sobre su entorno y fácil acceso a los recursos naturales, basados en una actividad económica mixta principalmente ganadera, y cinegético-recolectora y agrícola de ciclo corto en menor medida.

Aunque en este ámbito espacial no existe hasta la fecha registro arqueológico asociado a etapas protohistóricas, en la cercana localidad de Los Ausines se conoce un asentamiento castreño defendido por foso y muralla en el emplazamiento de *El Castillejo*, donde se advierte una ocupación prolongada desde el Hierro I y durante etapas celtibéricas plenas y tardías (Sacristán, 2007: 69), quedando la demarcación de Hontoria de la Cantera encuadrada geográficamente entre otros asentamientos como los Castros de Lara y Las Mamblas.

Tal y como refleja el registro arqueológico e historiográfico, la romanización de este sector del solar provincial será profusa, teniendo a *Nova Augusta* (Lara de los Infantes) como núcleo neurálgico y catalizador del poblamiento antiguo. Así lo atestigua el paso de una vía romana siguiendo el corredor del río Ausines que, procedente de Clunia, se desarrolla por territorio de Lara y luego por Los Ausines para conectar con la *Vía Aquitana* más al Norte (Abásolo, 1975: 198-202).

Este camino vendría a articular un tupido mosaico de estaciones imperiales asociadas fundamentalmente al ambiente de vega, que en el caso del municipio que nos ocupa está definida por los asentamientos de *Cuestamolino*, con ocupación altoimperial y tardorromana, y *San Roque*, de época tardorromana/visigoda. En el entorno de la ermita de *San Felices* también ha sido constatada la existencia de un emplazamiento tardorromano. Este lugar cobró importante relevancia arqueológica a partir de la localización de seis estelas funerarias romanas incorporadas a los paramentos medievales arruinados, lo que llevó a J.A. Abásolo (1977: 88 y ss.) a afirmar que las famosas canteras de piedra caliza de Hontoria ya fueron explotadas desde época romana, donde debió existir una escuela de talla que producía este tipo de elementos, con una cronología centrada en el siglo II d. C., y que este autor agrupa bajo el nombre de “escuela de Hontoria de la Cantera”, con una personalidad propia que las diferencia del resto de las producciones de áreas cercanas. Por su parte J. Escalona (1995: 393-397) afirma que, aunque en principio se puede aceptar que las evidencias de poblamiento romano estarían relacionados con una villa, si se tiene en cuenta que las estelas son de cronología muy antigua y con una marcada presencia indígena, hay que considerar la posibilidad de que se pudiera tratar de un poblado indígena romanizado.

La ocupación de la comarca durante la tardoantigüedad resulta mucho menos conocida, aunque recientemente ha sido objeto de excavación arqueológica un poblado de este periodo en la cercana localidad de Cogollos (Alonso y Jiménez, 2010), no lejos del límite municipal con Hontoria de la Cantera. Aquí, en el yacimiento *San Roque*, han sido identificados algunos materiales cerámicos que también apuntan a la existencia de poblamiento en ese momento de los últimos compases de la Antigüedad.

Ya en la Alta Edad Media, las noticias sobre este ámbito espacial resultan más prolijas, relacionadas con su organización administrativa mediante alfozes de repoblación. Hontoria de la Cantera estaba incluido en el alfoz de Ausín, testimoniado documentalmente en los primeros años del siglo XI, si bien la fundación de los primeros núcleos se remonta a finales del siglo X (Martínez, 1987: 85). En este contexto de repoblación, el territorio se configura como un mosaico de pequeños poblados y aldeas, muchos de los cuales no rebasarán las postrimerías de la Baja Edad Media. En la demarcación territorial que nos ocupa se conoce el emplazamiento de los despoblados de *Hontoria de Yuso* y de *Quintanaseca*.

Durante la Edad Media, Hontoria de la Cantera se denominaba *Hontoria de Suso*, en contraposición al desaparecido *Hontoria de Yuso*, localizado en el pago “Anturdiosos” y que P. Madoz (1848-1850: 339) cita como *Hontoriuso*. Sin embargo en los primeros compases medievales son citados conjuntamente como “ambas Hontorias”. La primera cita, en este caso recogida en un documento del monasterio de Arlanza, es de 1044, apareciendo como ambas *Fontaurias* (Martínez, 1987: 86). En la carta por la que el conde Sancho García y su esposa Urraca fundan el monasterio de Oña en 1011, entre los bienes con los que dotan al cenobio figuran “*In foç de Agosin, Ribilla cum sua alfoç (...) et in cubillo et in Ribilla de Campo et in Fontoria, totam nostram portionem, cum integritate*”. Teniendo en cuenta que se trata de una cita en singular, todo indica que en ese momento existía únicamente un núcleo de población, aunque poco después parece que se formaron los dos barrios, tal y como figura en un documento de donación de Laín González a los monasterios de San Pedro de Arlanza y San Cristóbal de Vallegimeno redactado en 1044: “*post óbito meo sit quinta ad Sancti Petri ambas Fontaurias*” (García y Pérez, 2002: 901).

La primera cita de la iglesia de *Hontoria de Yuso* es de 1056, en un documento de permitía el monasterio de Oña ceder al de Arlanza heredades en la villa denominada *Fonte aura*, ente ellas la iglesia de *Sanctam Eugeniam*, identificada con la localidad mencionada a partir de una cita en el Libro Becerro de San Pedro de Arlanza. En 1077 el obispo Simeón permuta con el monasterio de Oña varios bienes, momento en que ambas *Fontes Aureas* pasarán al obispado burgalés. Hacia 1096 Hontoria vuelve a

aparecer en singular en la documentación, y en 1188 Hontoria de Yuso lo hace con el nombre de *Fontoria de Auso* (García y Pérez, 2002: 901).

Con respecto a *Quintanaseca*, aparece citado por primera vez en el año 969 en la documentación de San Pedro de Cardeña (Martínez, 1987: 89), y en 1029 figura como uno de los lugares en que tenía una porción doña Oneca (Escalona, 1985: 378). En 1446 el obispo anexionó el préstamo de su parroquia de San Juan a las iglesias de San Pedro y San Martín de Burgos, por lo que debía contar con muy pocos habitantes, aunque en 1499 había varias casas ocupadas por los capellanes del Condestable de la catedral (Casado, 1987: 103).

El monasterio de las Huelgas contó propiedades en el ámbito objeto de estudio desde 1194, a partir de la donación por parte de Pedro Rodríguez de Guzmán y su mujer Mahalt de sus propiedades en Revilla del Campo, ambas Hontorias y Quintanaseca. La abadía cede vitaliciamente estas y otras propiedades procedentes de donaciones posteriores a Juan de San Román, a cambio de los molinos que este tenía en Población de Soto sobre el río Carrión. También los monasterios de Santa Apolonia de los Ausines y Santa María de Bujedo de Juarros tenían algunas propiedades en Hontoria de la Cantera (García y Pérez, 2002: 901).

Pese a la evidente vinculación monástica, *Hontoria de Suso* fue lugar de Behetría de Pedro Ruiz Carrillo y *Hontoria de Yuso* behetría de doña Urraca, esposa de éste, y de doña Mencía. Por su parte, *Quintanaseca* pertenecía a la abadía de San Quirce y al convento de Los Ausines (Martínez, 1981: 263, 264, 289). En los censos de finales del siglo XVI ya no figuran ni *Hontoria de Yuso* ni *Quintanaseca* (Martínez, 1987: 91), momento en el que ya debían estar despoblados.

Por último, cabe hacer nuevamente mención a la ermita de *San Felices*. Aunque parece claro que fue parroquia, con necrópolis propia, no hay constancia documental de la existencia de un barrio asociado a la misma, aunque J. Escalona (1995: 393-397) menciona la existencia en el entorno de algunas cerámicas que apuntarían a época altomedieval. Por su parte, M.A. García y J.M. Pérez (2002: 902-905) proponen que posiblemente se trate de la iglesia de una población dispersa pero reconocida como

una sola entidad, ya que la primera cita documental, de 1011, menciona simplemente Hontoria. Cabe suponer que la población acabase agrupada en dos barrios, surgiendo las dos Hontorias, que entonces levantarían sus respectivos templos, pasando *San Felices* a ser ermita. El edificio, de cuya nave fueron extraídas las seis estelas funerarias romanas mencionadas, cuenta con diferentes eventos constructivos claramente identificados. A partir de varios sillares localizados en la cabecera, J. Escalona (1995: 908) plantea la posibilidad de que pueden pertenecer a un templo románico anterior reformado posteriormente o bien a un edificio de época visigoda, aunque según M.A. García y J.M. Pérez (2002: 902-905) los sillares son de talla gótica.

## 1.2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO

Como punto de partida para la elaboración del catálogo municipal de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico ha sido consultado el **Inventario Arqueológico de Castilla y León**, existiendo un total de 6 yacimientos arqueológicos y 4 hallazgos aislados inventariados. Parte de estos enclaves fueron catalogados en la campaña de prospección arqueológica de 1998 promovida por la D.G. de Patrimonio de la Junta de C. y L., respondiendo a un modelo de prospección selectiva del territorio, inventario que se ha completado a partir de intervenciones realizadas a propósito de distintas infraestructuras eólicas en el entorno (Cronos, 2007 y 2010). El espectro cronológico abarca momentos desde el Paleolítico Medio hasta la Edad Moderna, con un buen número de estaciones de atribución indeterminada encuadrables dentro de la Prehistoria Reciente.

Por otro lado, la consulta de **Bienes de Interés Cultural** del municipio de Hontoria de la Cantera ha deparado en la existencia de un único inmueble que goza de esta especial protección, concretamente el *crucero barroco* localizado en la entrada del núcleo que, dados sus caracteres, no presenta interés desde el plano arqueológico.

Finalmente, se han considerado a los posibles efectos de protección arqueológica otros **bienes arquitectónicos de interés histórico-artístico** que pueden albergar o llevar asociados elementos de interés arqueológico, incorporando a tal efecto la *iglesia de San Miguel Arcángel* y los restos de la *ermita de San Felices*, integrada en el yacimiento homónimo, inmuebles a los cuales se asocian fábricas anteriores y ambiente de necrópolis.

### 1.3. PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

En base a la propuesta metodológica planteada a la Unidad de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Burgos, y con carácter previo a la realización del trabajo de campo, se ha realizado una **recopilación bibliográfica y documental** de noticias histórico-arqueológicas referidas al municipio de Hontoria de la Cantera, con el fin de identificar posibles yacimientos arqueológicos aún no inventariados. En este sentido la información novedosa resulta escasa, en parte como consecuencia del bajo número de intervenciones realizadas en este sector del solar provincial y también por el profuso rastreo de las noticias disponibles durante la campaña del Inventario Arqueológico de C. y L.

Como novedad sería destacable la reseña que aporta B. Osaba en relación al despoblado de *Royales de la Cantera* “próximo a Hontoria” (1966: 33), quizás confundiendo el emplazamiento con el despoblado homónimo citado en Cuevas de San Clemente (Martínez Díez, 1987: 187).

Por su parte, de interés industrial resultan las *canteras de piedra* de “Hontoria”, que dan apellido al nombre más reciente de la localidad, para algunos autores con antecedentes romanos (Abásolo, 1977: 88 y ss.) y que han sido objeto de explotación hasta fechas subactuales, momento en que fueron ocupadas por un polvorín militar abandonado en 1994. Por la excelente factura de su piedra, durante etapas medievales y modernas fueron el origen de materiales constructivos de muchos palacios e iglesias de la ciudad de Burgos, entre ellos, la propia catedral de Santa María, aunque no existen estudios histórico-arqueológicos sectoriales de su configuración y evolución en el tiempo. El conjunto de canteras se inscribe mayoritariamente en Cubillo del Campo, algunas todavía en proceso de explotación (de la Cruz, 1996: 57-58).

La **reprospección** de los yacimientos inventariados se ha llevado a cabo con el fin de ratificar su delimitación y verificar su estado de conservación, considerando que desde el reconocimiento inicial de varios de ellos ha transcurrido más de una década. En general la intervención se ha llevado a cabo con unas condiciones mermadas de

visibilidad por la pervivencia de rastrojo y la existencia de eriales, si bien se han constatado todos los yacimientos y se ha realizado una delimitación de sus zonas nucleares cuando ha sido posible; en general, se han mantenido las dimensiones existentes en el Inventario Arqueológico de C. y L., siendo puntualizadas desde el punto de vista catastral ya que no existía planimetría en las fichas más antiguas.

En relación al estado de conservación, cabe destacar que en el caso del yacimiento *San Felices* se aprecian obras de reedificación de los paramentos que han supuesto remociones de terrenos negativas para el subsuelo en la nave, alterando drásticamente los niveles de cimentación y de necrópolis. También se aprecia que las obras han ocasionado el deterioro y fragmentación del sarcófago antropomorfo que, según la ficha del IACyL, se encontraba depositado junto al inmueble.

En el caso de los hallazgos aislados, la supervisión de un perímetro de 100 m respecto al lugar de su localización no ha deparado novedades ni más materiales arqueológicos, por lo que se han delimitado en el catálogo ámbitos de protección acordes con su naturaleza.

La **encuesta oral** se ha realizado como complemento imprescindible al estudio documental del territorio, y ha tenido como objetivo el de preguntar a personas que, por su edad o vinculación personal a la comarca, pudieran ser conocedoras de restos arqueológicos en la zona. La información recabada redundaba en la situación y caracterización de varios yacimientos inventariados de cronología histórica como *San Felices*, *Hontoria de Yuso* y *Quintanaseca*, al tiempo que se refiere la existencia de una “muralla” o “torrejón” inmediato a la iglesia parroquial, del que se conserva un lienzo, aspecto ya recogido en intervenciones precedentes (Cronos, 2007: 29).

Atendiendo a las noticias documentales y a la encuesta oral, se ha llevado a cabo una **prospección arqueológica selectiva** tendente a documentar los yacimientos aún no inventariados. La intervención ha permitido confirmar la existencia de una estructura muraria en “L” en el flanco suroriental del cerro donde se inscribe la iglesia, que más que responder a una “muralla” –interpretación que tradicionalmente han

dado los vecinos- puede relacionarse con el paramento de un edificio cultural primitivo o, más probablemente, a los restos de una torre de la que no se han encontrado referencias documentales. El inmueble se ha incluido bajo un único elemento dentro del catálogo junto a la iglesia parroquial y un sarcófago antropomorfo depositado junto al templo, procedente del yacimiento *San Felices*.

Por su parte, se ha realizado una supervisión arqueológica de la *Cantera del Risco* para determinar la posible existencia de trazas históricas de explotación en los frentes y galerías, actuación que se ha visto muy condicionada por la imposibilidad de acceso a su interior y su uso como encerradero de ganado. En la boca e inicio de la galería se aprecian cortes y huellas de explotación con métodos mecánicos de inequívoca filiación subactual (s. XX), por lo que no se han arbitrado medidas de protección sobre estos complejos mineros, toda vez los avances contemporáneos han hecho desaparecer muy probablemente las posibles labores antiguas, medievales y modernas, de haber existido en la localización de las actuales explotaciones.

Finalmente, siguiendo la metodología planteada, han sido objeto de **prospección arqueológica intensiva** aquellos espacios sobre los que se proyecta un cambio de clasificación urbanística de posible alcance arqueológico en el nuevo planeamiento, concretamente la nueva delimitación del Suelo Urbano y una orla perimetral que engloba terrenos no consolidados (SUNC), dos sectores urbanizables residenciales (SUR) y otro industrial (SUR-I), dentro de los cuales no se han documentado evidencias arqueológicas o se tienen noticias de su existencia.

En el caso del sector PAS SUR 1 se constata que el ámbito aparece completamente consolidado por una alineación de viviendas unifamiliares al Oeste de la calle Campillo, tratándose de terrenos no susceptibles de supervisión arqueológica.

A continuación se describe el desarrollo y los resultados de cada unidad urbanística donde esta supervisión ha sido efectiva.

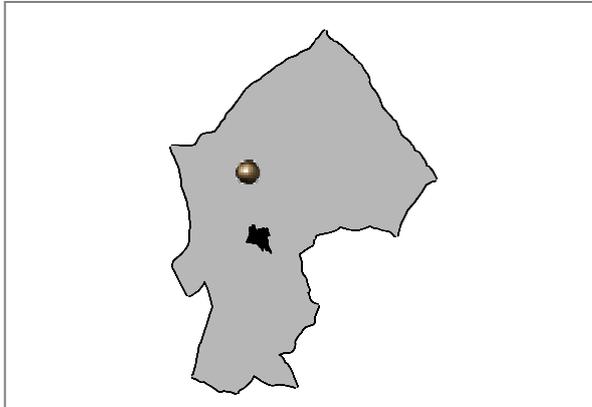


# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



## FICHA DE SECTOR URBANÍSTICO

## SUR-I

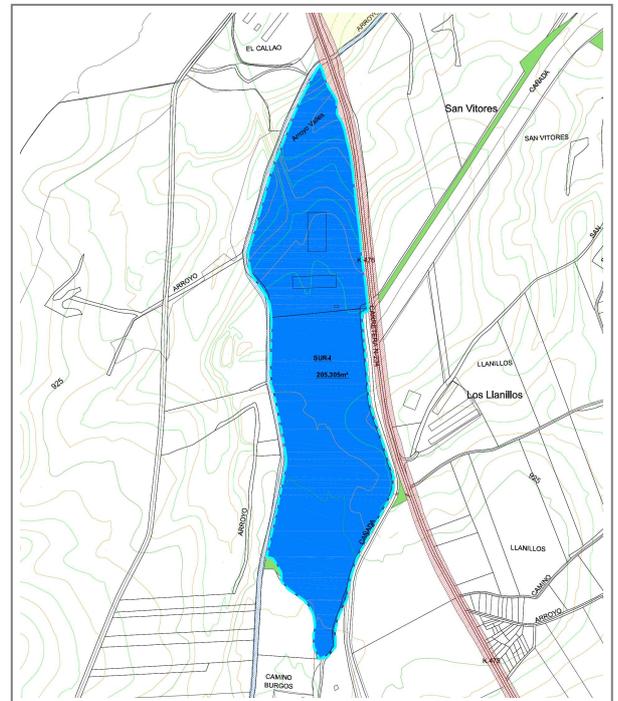
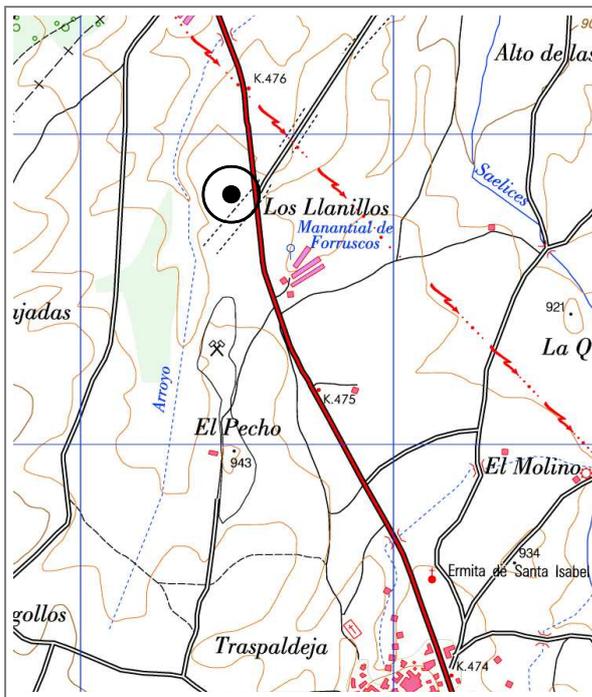


Localización: HONTORIA DE LA CANTERA

Medidas protección: No

Superficie 20,53 ha

Coordenadas UTM referencia: 446451 - 4672730



 <p>CRONOS S.C. ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO</p>	<b>CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)</b>	
<b>FICHA DE SECTOR URBANÍSTICO</b>		<b>SUR-I</b>

<p><i>Bienes del catálogo incluidos en su delimitación:</i></p> <p>Ninguno</p>	<p><i>Condiciones de visibilidad:</i></p> <p>Medias-Bajas</p>
<p><i>Descripción del sector:</i></p> <p>Ámbito consistente en una lengua de terrenos orientada en el eje Norte-Sur, delimitados al Este por la carretera N-234 y al Oeste por la delineación del arroyo Vallés, en las proximidades de los parajes <i>El Callao</i>, <i>San Vitores</i> y <i>Llanillos</i>. En su organización interna incluye la parcela más septentrional, actual factoría de "Piedras y Mármoles de Hontoria", y la más meridional correspondiente a una antigua explotación de áridos.</p>	
<p><i>Desarrollo de la prospección arqueológica intensiva:</i></p> <p>Los terrenos que conforman este sector corresponden a una plataforma de perfil llano destacada sobre el arroyo Vallés, el cual representa su límite occidental, dentro del conjunto de relieves de perfil alomado que definen este ámbito territorial; los suelos son de gravas medias-finas con arenas y margas.</p> <p>En la parcela más septentrional se localizan tres edificios dedicados al procesado de piedra ornamental, en cuyo entorno aparecen distintos acopios y los restos de una extracción minera al SW, aprovechados actualmente como balsa de decantación de lodos y charca de aliviadero. El ámbito más septentrional que conforma el espigón no aparece edificado, estando cubierto de vegetación espontánea con algunos pies de encina y enebro. La caída hacia la vega del arroyo es tendida, con herbazal denso y chopera junto al cauce, lo que ha impedido una correcta supervisión de los terrenos. Aún así, se ha documentado en el pie de la cuesta (UTM 446436-4673156) un núcleo de sílex de tonalidad crema con extracciones de lascas, de tendencia piramidal.</p> <p>Por su parte, la parcela más meridional se encuentra muy alterada por tratarse de una antigua extracción de áridos, en la cual resulta difícil reconocer el perfil original de los terrenos dada su colmatación parcial por estériles y escombros; en el tercio más meridional se advierten distintos cuarteles de explotación y cordones de tierra, no siendo visibles evidencias en los cortes. Junto al extremo meridional del sector, se distinguen las estructuras arruinadas de la planta, que dejó al aparecer de funcionar en la década de 1990. Todo el ámbito presenta remociones de terreno de una u otra magnitud, además de acopios de escombros. Además, en su zona medial se desarrolla un amplio camino asfaltado relacionado con la cantera. La zona sin aparente afección responde a la caída occidental de la plataforma y a la ribera del arroyo, repoblada con chopera, donde no se han reconocido evidencias.</p> <p>A excepción del referido núcleo de sílex, que podría mantener un ubicación derivada por su localización junto al cauce del arroyo, los resultados de la prospección arqueológica han mantenido un carácter negativo, permitiendo supervisar con ciertas garantías cortes mineros y distintas calveras dispersas por todo el ámbito.</p>	
<p><i>Medidas de protección del Patrimonio Arqueológico:</i></p> <p>No se precisan, dada la severa alteración de un buen porcentaje de los terrenos y la ausencia de evidencias, noticias orales o referencias documentales sobre bienes arqueológicos en su demarcación.</p>	
<p><i>Observaciones:</i></p>	



CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



FICHA DE SECTOR URBANÍSTICO

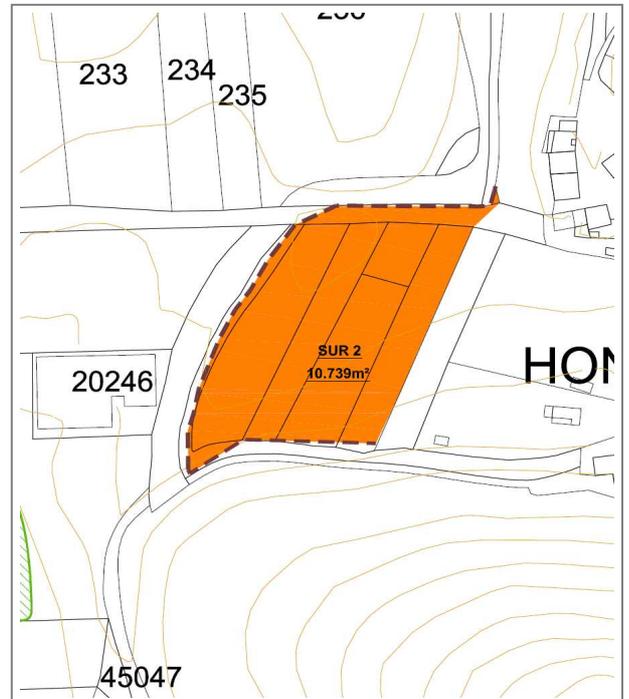
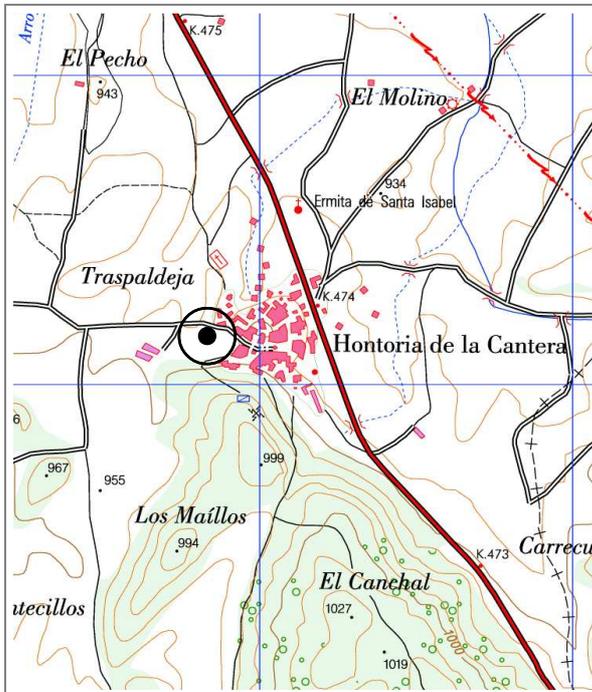
SUR 2



Localización: HONTORIA DE LA CANTERA

Medidas protección: No Superficie 1,07 ha

Coordenadas UTM referencia: 446770 - 4671145



 <p>CRONOS S.C. ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO</p>	<b>CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)</b>	
<b>FICHA DE SECTOR URBANÍSTICO</b>		<b>SUR 2</b>

<p><i>Bienes del catálogo incluidos en su delimitación:</i></p> <p>Ninguno</p>	<p><i>Condiciones de visibilidad:</i></p> <p>Alternas</p>
<p><i>Descripción del sector:</i></p> <p>Ámbito localizado al Oeste del núcleo urbano consolidado de Hontoria de la Cantera, en el paraje <i>Valdelacigüeña</i>, delimitado al Norte y Oeste por un camino que da acceso a un conjunto de naves agropecuarias. Al Este queda delimitado por un sector no consolidado.</p>	
<p><i>Desarrollo de la prospección arqueológica intensiva:</i></p> <p>Los terrenos que conforman este sector corresponden al tercio basal de los cerros que dominan el núcleo de Hontoria de la Cantera, motivo por el cual su perfil muestra una cuesta tendida en sentido NE-SW. A juzgar por el entorno, parece que las parcelas que integran esta unidad son antiguas eras de trilla, manteniendo en la actualidad diversos usos como eriales y parcelas de cultivo que en el momento de realizar la supervisión ofrecieron visibilidad media y alta, respectivamente.</p> <p>Los suelos son de matriz arcillosa con gravas medias y finas, incluyendo calizas procedentes del coluvión.</p> <p>La parcela más occidental se encontraba plantada de girasol, y la aldeaña de viñedo, ofreciendo un laboreo reciente del subsuelo que únicamente permitió identificar una lasca de sílex informe (UTM 446768-4671172) relacionada probablemente con el uso tradicional del ámbito como eras de trilla. En la esquina suroriental aparecen distintos acopios de piedra calizas, de carácter exógeno, y por todo el ámbito vertidos actuales y subactuales.</p> <p>Los resultados de la prospección han mantenido, por lo tanto, un carácter negativo</p>	
<p><i>Medidas de protección del Patrimonio Arqueológico:</i></p> <p>No se precisan</p>	
<p><i>Observaciones:</i></p> <p>El hallazgo lítico prehistórico <i>Valdelacigüeña</i> (nº 004 del catálogo) se localiza a 85 m al SW de la arista del sector, distancia que unida a la diferencia de cota y la visibilidad durante la prospección arqueológica, no hacen necesario el establecimiento de especiales medidas de protección</p>	

## 2. CATÁLOGO DE BIENES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Nº	DENOMINACIÓN	TIPO BIEN	CLASE SUELO
01	SAN FELICES	YACIMIENTO IACYL	S.R.P.C.
02	HONTORIA DE YUSO	YACIMIENTO IACYL	S.R.P.C.
03	SAN ROQUE	YACIMIENTO IACYL	S.R.P.C.
04	VALDELACIGÜEÑA (H.A.)	HALLAZGO IACYL	S.R.
05	QUINTANASECA	YACIMIENTO IACYL	S.R.P.C.
06	CUESTAMOLINO	YACIMIENTO IACYL	S.R.P.C.
07	LOS AGUANARES (H.A.)	HALLAZGO IACYL	S.R.
08	LOS MONTECILLOS (H.A.)	HALLAZGO IACYL	S.R.
09	MAYORAZGO (H.A.)	HALLAZGO IACYL	S.R.
10	EL NOGAL	YACIMIENTO IACYL	S.R.P.C.
11	EL TORREJÓN / IGLESIA DE SAN MIGUEL	YACIMIENTO IACYL BIEN INTERÉS Hº-Aº	S.U.



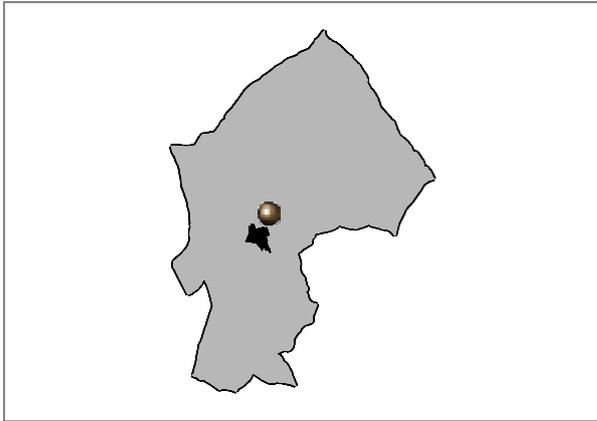
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**SAN FELICES**

**001 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

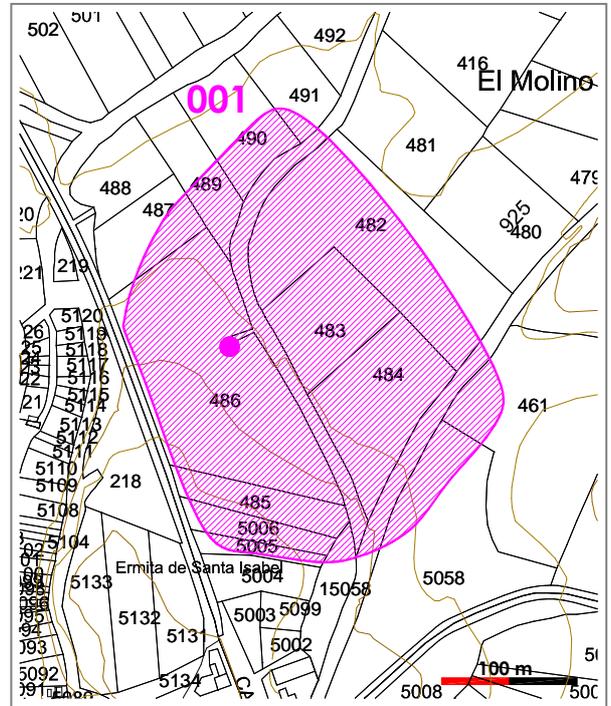
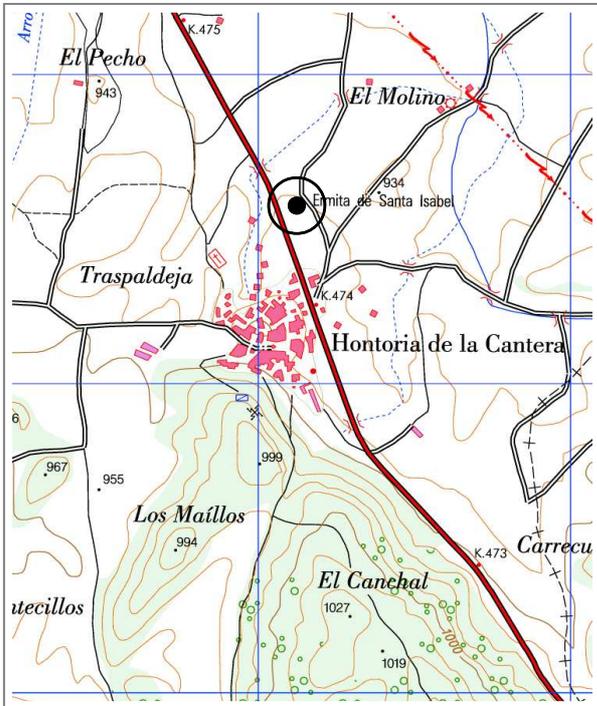
Tipo: Yacimiento IACyL Ref N°: 09-162-0001-01

Coordenadas UTM: 447133 - 4671581

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 506, Parc. 461, 482-487, 489-491, 5005-5006, 5058, 9003 y 9013

Planos: PO-01 Extensión: 6,26 ha





**CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)**



**SAN FELICES**

**001 de 011**

*Atribución cultural:*

Prehistórico indeterminado  
Tardorromano segura  
Altomedieval cristiano posible  
Plenomedieval cristiano segura

*Tipología:*

Yacimiento sin diferenciar  
Asentamiento rural/ villae  
Lugar cultural: Santuario/Ermita  
Lugar funerario: Necrópolis

*Descripción:*

El yacimiento se localiza en la plataforma inferior del páramo situado en la margen izquierda del río Saelices, tratándose de una amplia superficie de perfil llano con ligero buzamiento hacia el NO, delimitada al Norte por un regato intermitente. Se identifican tres ocupaciones: una prehistórica indeterminada, caracterizada por la presencia de cerámica a mano e industria lítica; otra romana, dada la presencia de *terra sigillata* y otra plenomedieval, atestiguada por los restos de la ermita románica de San Felices, templo de planta rectangular de una sola nave del que se conserva su cabecera semicircular –ábside cubierto por bóveda de horno y presbiterio cubierto por bóveda de cañón-. En los alrededores de este templo aparecieron dos sarcófagos trapezoidales, uno de ellos depositado junto a la iglesia parroquial, además seis estelas romanas que se encuentran depositadas en el Museo de Burgos.

*Datos históricos:*

Las estelas romanas presentan una cronología centrada en el siglo II d.C., mientras que la ermita puede datarse en la segunda mitad del siglo XII, tratándose quizás del edificio cultural primigenio de los distintos barrios que conformaron finalmente “las Hontorias” (de Suso y de Yuso), cuya primera cita documental se produce en 1011. A mediados del siglo XIX la ermita no presentaba buen estado, sirviendo de refugio en 1811 a las tropas francesas.

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola, obras de limpieza en 1998 y obras reedificación que se está realizando actualmente

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico con Protección Cultural

*Delimitación:*

ZONA A: Paramentos conservados de la ermita de San Felices, tanto aéreos como soterrados (SRPC)  
ZONA B: Resto de la superficie delimitada en el IACyL (SRPC)

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA A: Protección integral de las fábricas. Cualquier actuación requerirá autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos  
ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica

*Bibliografía:*

ABÁSULO, J. A. y RUIZ VÉLEZ, I. (1977): *Carta arqueológica de la Provincia de Burgos. Partido Judicial de Burgos*, Burgos, Pág. 30, 69-73.

ABÁSULO, J.A. (1974): *Epigrafía romana de la región de Lara de los Infantes*, Burgos. Pág. 35-39.

GARCÍA GUINEA, M. A. y PÉREZ GONZÁLEZ, J. M. (2002): *Enciclopedia del Románico en Castilla y León. Burgos. Volumen II*. Fundación Santa María la Real. Centro de Estudios del Románico. Aguilar de Campoo. Pág. 902-905



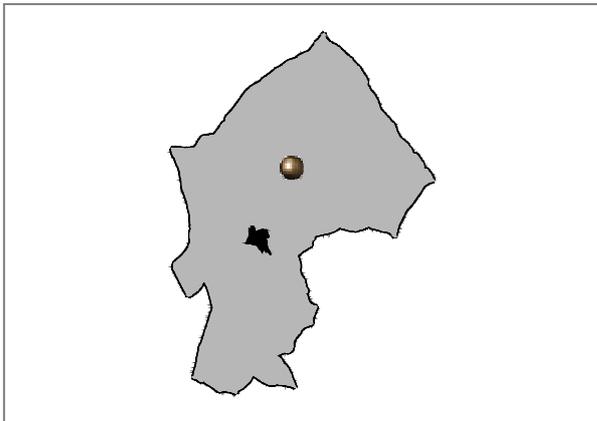
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**HONTORIA DE YUSO**

**002 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

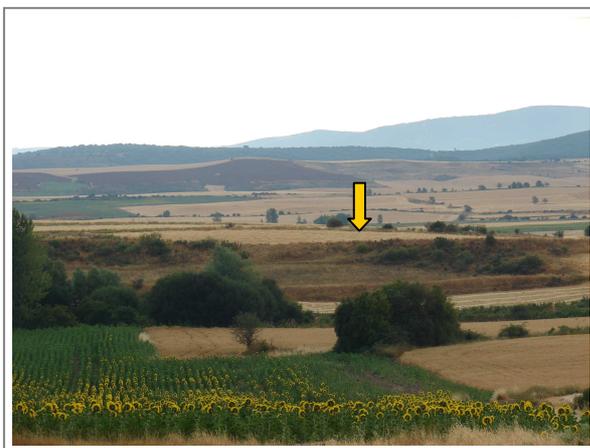
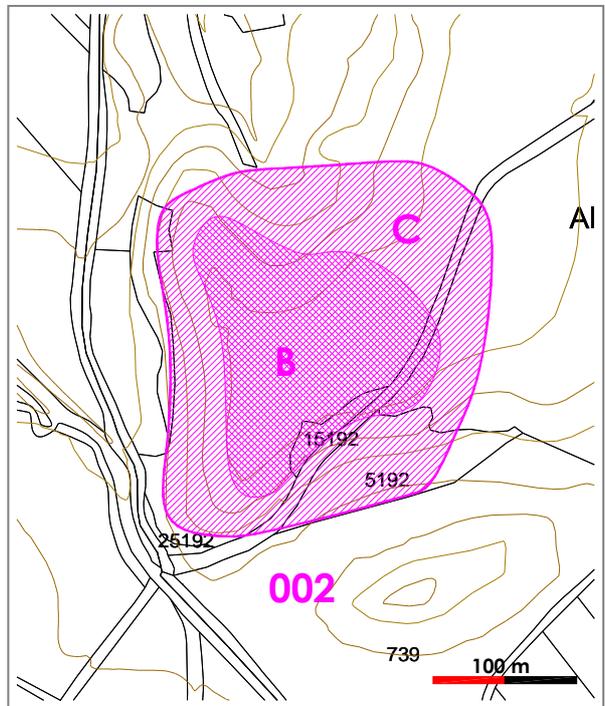
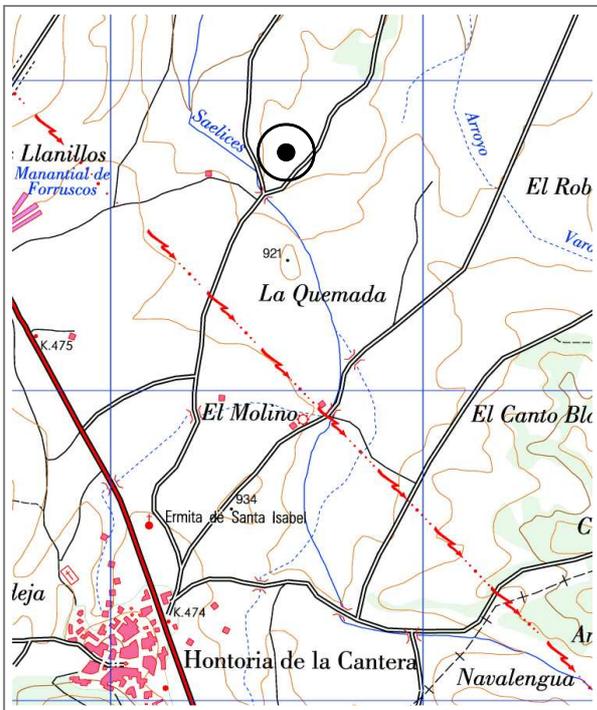
Tipo: Yacimiento IACyL Ref Nº: 09-162-0001-02

Coordenadas UTM: 447562 - 4672769

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 509, Parc. 740, 760, 51912, 9012, 15192 y 25001

Planos: PO-01 Extensión: 5,16 ha





**CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)**



**HONTORIA DE YUSO**

**002 de 011**

*Atribución cultural:*

Altomedieval posible  
Plenomedieval cristiano segura  
Bajomedieval cristiano segura  
Moderno posible

*Tipología:*

Lugar de habitación: Poblado/Ciudad

*Descripción:*

El yacimiento se localiza dentro de los relieves residuales de páramo que se extienden en la margen izquierda del río Ausines, en el sector delimitado por su afluente el río Saelices y un subsidiario de éste, el arroyo Varona. El espacio se caracteriza por tratarse de un destacado alomamiento de plataforma llana y laderas acusadas sobre todo al Este, donde se encuentra delimitado por un regato que vierte en el Varona. El enclave se identifica en superficie por la presencia de abundantes fragmentos de tejas curvas y, en menor medida, cerámica realizada a torno. Aparece concentrado en la cima del cerro y en su sector Oeste, mientras que en dirección Este y a lo largo de las laderas se establece un área de dispersión de las evidencias con una frecuencia significativamente menor.

*Datos históricos:*

Citado documentalmente en 1044 en relación a ambas Hontorias, y explícitamente en 1056 y 1077 como *Fonta Aurea de Iusu*, con el significado de Hontoria de Abajo, manteniendo también el topónimo de *Hontoriuso* y *Honteruela* hasta fechas más recientes. En 1486 hay noticias de algún morador, aunque en el padrón de 1528 no figura ya como núcleo.

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola y el trazado de un camino

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico con Protección Cultural

*Delimitación:*

ZONA B: Zona nuclear delimitada en el IACyL (SRPC)  
ZONA C: Resto del ámbito delimitado correspondiente a la zona de dispersión natural (SRPC)

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica  
ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelar

*Bibliografía:*

- CASADO, H. (1987): *Señores, mercaderes y campesinos. La comarca de Burgos a finales de la Edad Media*. Junta de Castilla y León. Pág. 91-92.
- MADOZ, P. (1848-1850): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar*. Burgos. Edición facsimil de 1984, Valladolid. Pág. 339
- MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1981): *Libro Becerro de las Behetrías. Estudio y texto crítico, vol. II*. Centro de Estudios e Investigación San Isidoro, León. Pág. 264
- MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1987): *Pueblos y alfoques burgaleses de la repoblación*, Junta de Castilla y León. Pág. 88



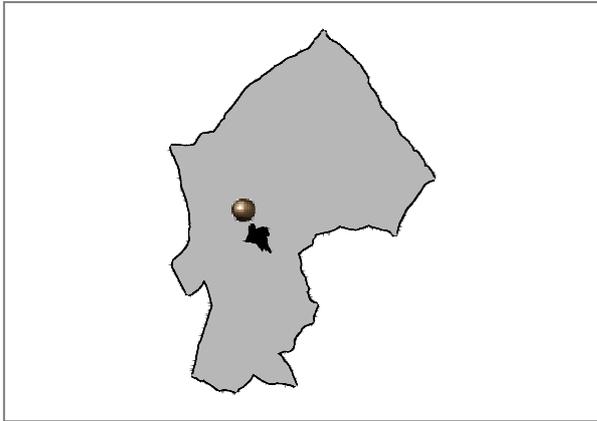
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**SAN ROQUE**

**003 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

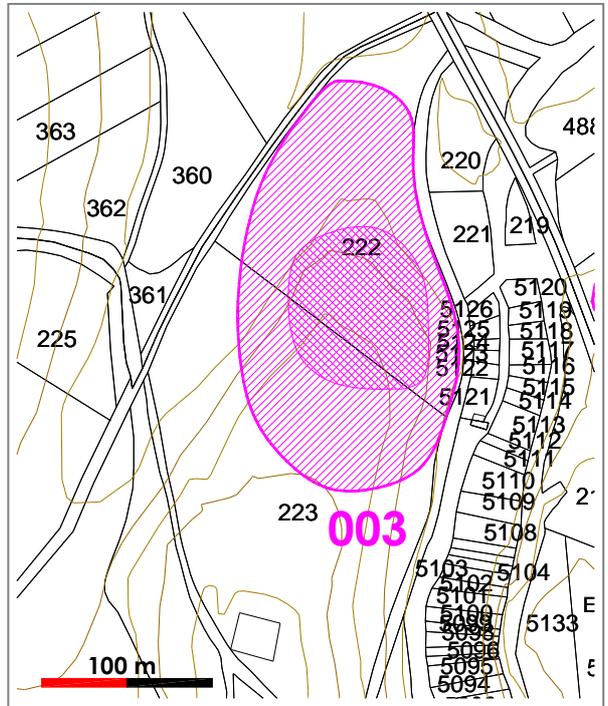
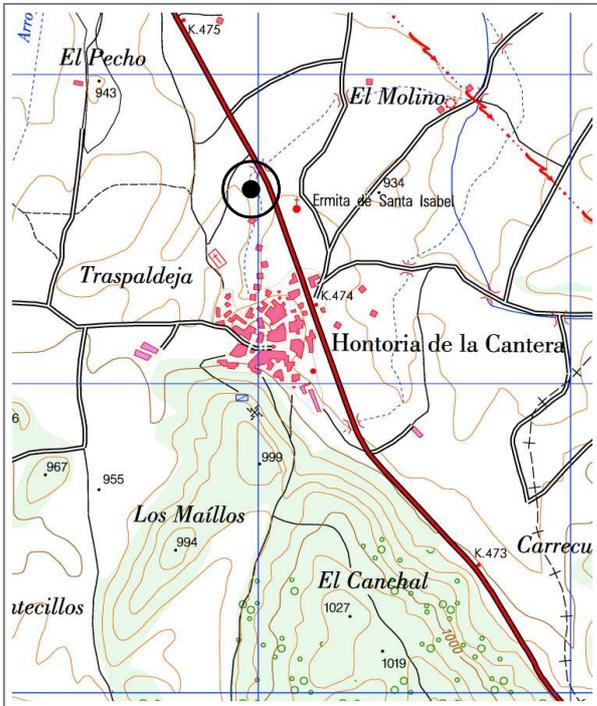
Tipo: Yacimiento IACyL Ref Nº: 09-162-0001-03

Coordenadas UTM: 446917 - 4671566

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 503, Parcelas 222 y 223

Planos: PO-01 Extensión: 2,37 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



SAN ROQUE

003 de 011

*Atribución cultural:*

Prehistórico indeterminado  
Tardorromano posible  
Visigodo posible

*Tipología:*

Lugar de habitación: indeterminado

*Descripción:*

El yacimiento se localiza en los relieves residuales de páramo situados en la margen izquierda del río Saelices, sobre una lengua alomada orientada hacia el NE, delimitada por dos pequeñas vaguadas generadas por arroyos intermitentes, manteniendo una destacada posición con un amplio dominio visual del fondo de valle. En superficie se reconocen diversas evidencias materiales que indican la ocupación del espacio en varias etapas crono-culturales. La presencia de abundante cerámica realizada a mano e industria lítica de cuarcita y sílex, hallada de forma dispersa, indica una ocupación prehistórica de filiación indeterminada dada la ausencia de rasgos formales y decorativos. Por otro lado, el hallazgo de algunos fragmentos de *terra sigillata* y cerámica realizada a torno/torneta, puede estar asociado a una etapa tardoantigua.

*Datos históricos:*

El yacimiento podría mantener relación contextual con *San Felices*, localizado en la otra margen de la carretera a unos 200 m, con el que comparte las dos ocupaciones más antiguas.

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola y erosión

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico con Protección Cultural

*Delimitación:*

ZONA B: Superficie delimitada en el IACyL (SRPC)  
ZONA C: Perímetro adicional de 25 metros en todas las direcciones

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica  
ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelar

*Bibliografía:*



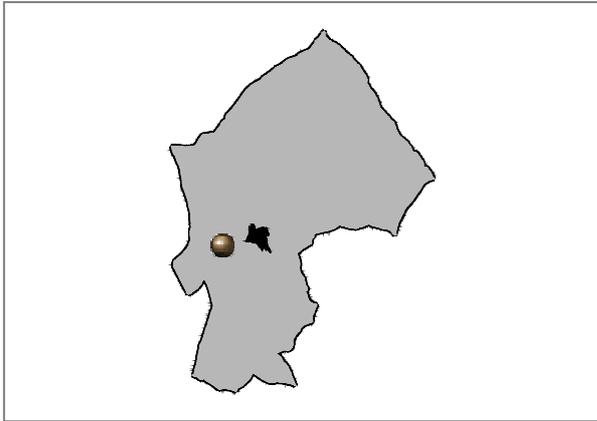
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**VALDELACIGÜEÑA**

**004 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

Tipo: Hallazgo IACyL

Ref Nº: 09-162-0001-04

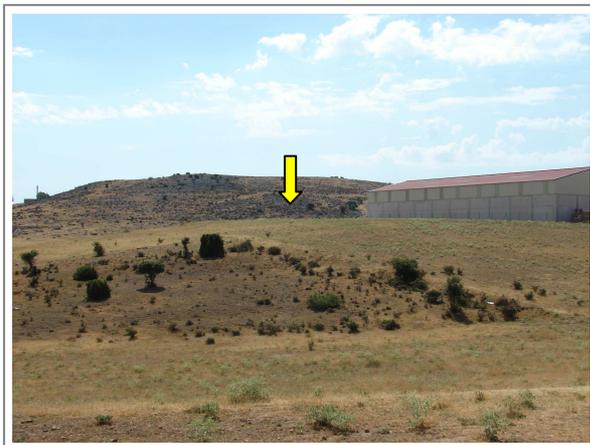
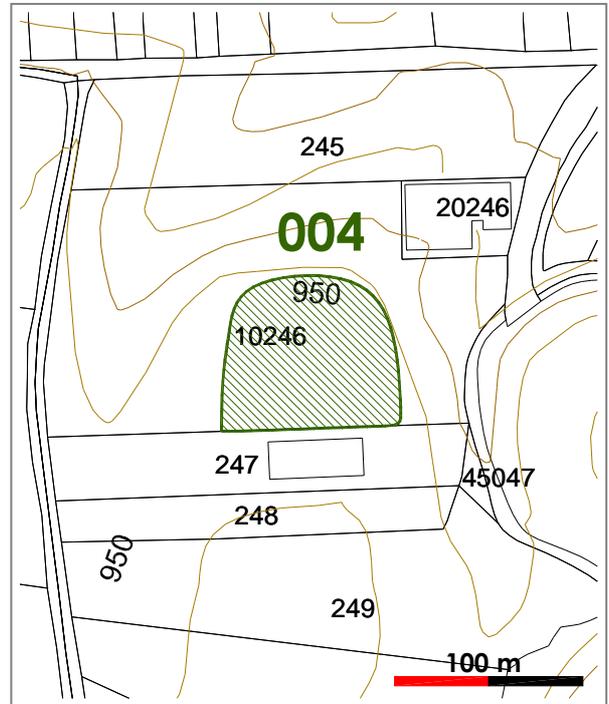
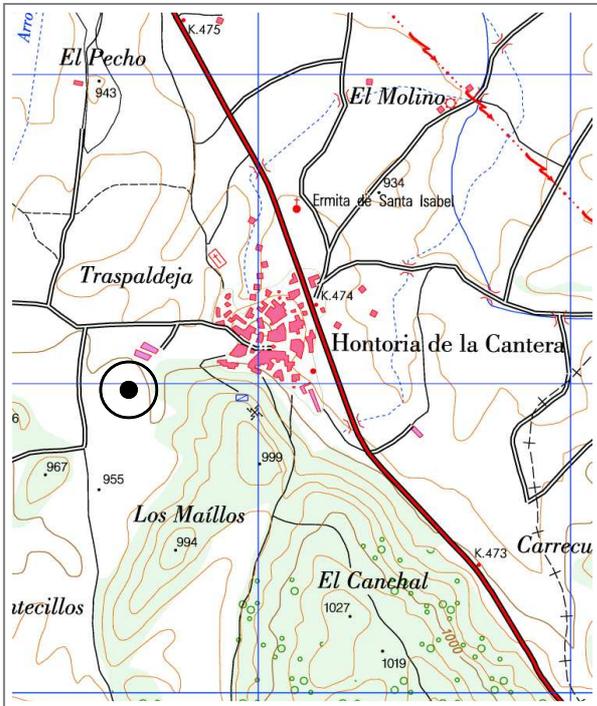
Coordenadas UTM: 446574 - 4671035

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 503, Parcela 10246

Planos: PO-01

Extensión: 0,69 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



VALDELACIGÜENA

004 de 011

*Atribución cultural:*

Prehistórico indeterminado

*Tipología:*

Hallazgo aislado

*Descripción:*

El hallazgo se localizó en los relieves residuales que configuran el borde de páramo que se desarrolla en la margen izquierda del río Saelices, ocupando un alomamiento que desciende en dirección NE, delimitado en el flanco oriental por un estrecho barranco y en el occidental por una suave vaguada, configurados por arroyos intermitentes subsidiarios del anterior. La plataforma superior es amplia y amesetada, siendo el control visual que se ejerce desde ella relativamente amplio, controlando el fondo de valle. El hallazgo consistió en tres elementos líticos de sílex, dos lascas y un fragmento medial de lámina, no siendo descartable la existencia de una ocupación mayor ante las bajas condiciones de visibilidad que concurrieron en el momento de su identificación.

*Datos históricos:*

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola y por la construcción de una nave agropecuaria en fechas recientes

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico

*Delimitación:*

ZONA C: Ámbito delimitado correspondiente al puntal del relieve donde se identificó el hallazgo

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelares, tendente a determinar la existencia o no de un auténtico yacimiento dadas las óptimas condiciones topográficas del enclave.

*Bibliografía:*



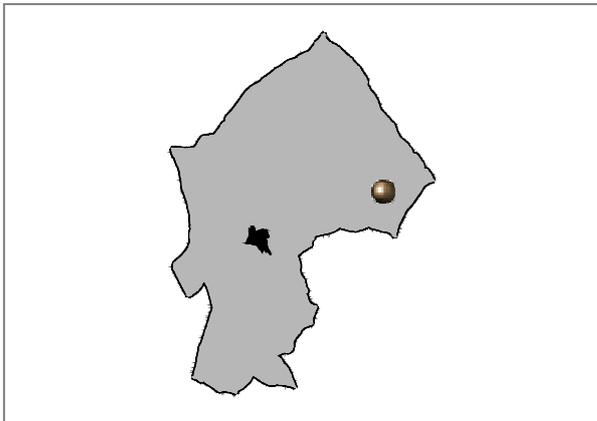
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**QUINTANASECA**

**005 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

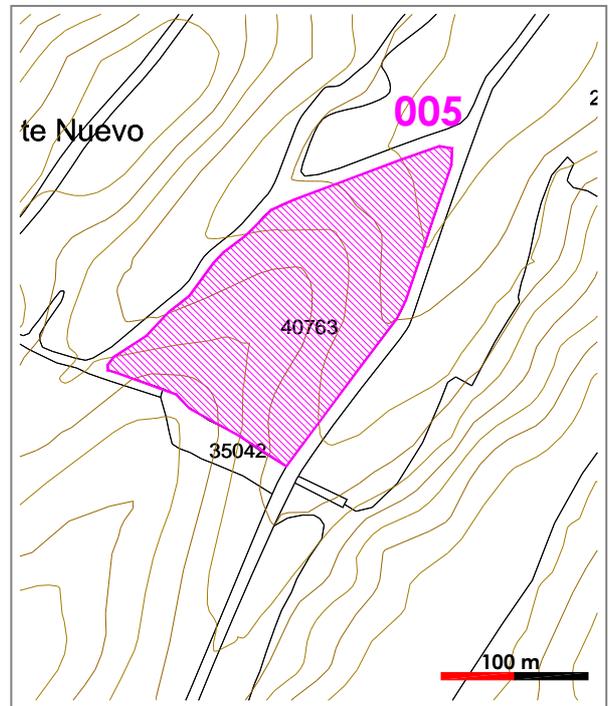
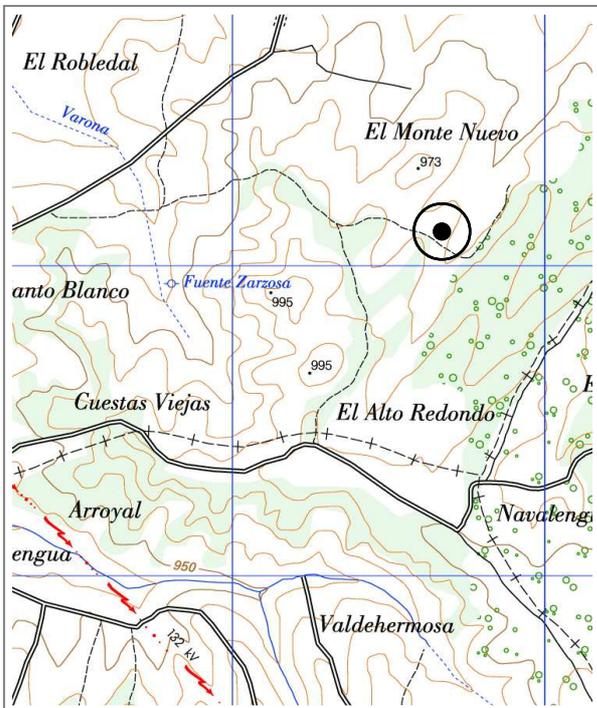
Tipo: Yacimiento IACyL Ref Nº: 09-162-0001-05

Coordenadas UTM: 449709 - 4672177

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 510, Parcela 40763

Planos: PO-01 Extensión: 2,40 ha





**CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)**



**QUINTANASECA**

**005 de 011**

*Atribución cultural:*

Altomedieval segura  
Plenomedieval cristiano posible  
Bajomedieval cristiano posible

*Tipología:*

Lugar de habitación: Poblado/Ciudad

*Descripción:*

El yacimiento se localiza en la vertiente oriental de Alto Redondo, un relieve residual de páramo situado entre los arroyos Varona y San Quirce, subsidiarios del río Ausines. El espacio se caracteriza por un estrecho espigón de perfil alomado orientado hacia el NE, delimitado por encajados barrancos generados por dos subsidiarios del último. El control visual que se ejerce es amplio, controlando el valle de este río y los diversos valles que en él confluyen. El enclave se identifica en superficie por la presencia de abundantes fragmentos de tejas curvas y escasos fragmentos de cerámica realizada a torneta/torno, que aparecen con una frecuencia sensiblemente mayor y de forma concentrada en la ladera que desciende en dirección SE y en la vega del arroyo, posiblemente debido al arrastre de materiales desde cotas superiores por la acción erosiva.

*Datos históricos:*

El despoblado es citado en 969 en el cartulario de Cardeña, perteneciendo en el siglo XIV a la abadía de San Quirce y al convento de Los Ausines. Aunque en 1446 podría considerarse despoblado, en 1499 consta que aún tenía algunos moradores, entre los que se citan los capellanes del condestable de la catedral de Burgos.

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola y erosión

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico con Protección Cultural

*Delimitación:*

ZONA B: Superficie delimitada en el IACyL (SRPC)  
ZONA C: Perímetro adicional de 25 metros en todas las direcciones

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica  
ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelar

*Bibliografía:*

CASADO, H. (1987): *Señores, mercaderes y campesinos. La comarca de Burgos a finales de la Edad Media*. Junta de Castilla y León. Pág. 103

MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1981): *Libro Becerro de las Behetrías. Estudio y texto crítico, vol. II*. Centro de Estudios e Investigación San Isidoro, León. Pág. 264

MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1987): *Pueblos y alfoques burgaleses de la repoblación*, Junta de Castilla y León. Pág. 89



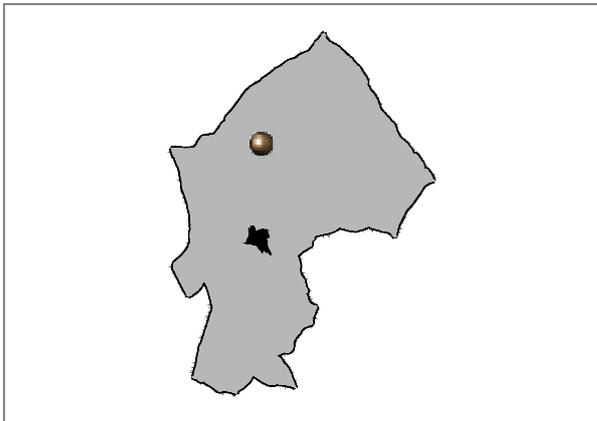
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**CUESTAMOLINO**

**006 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

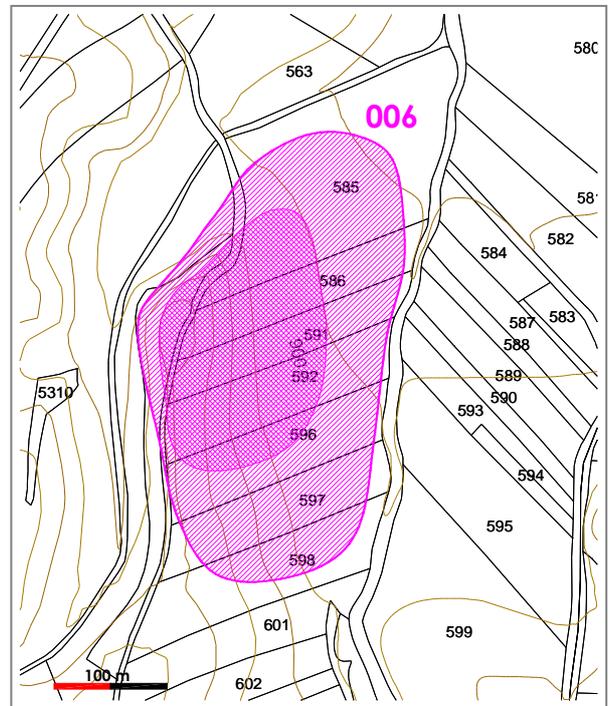
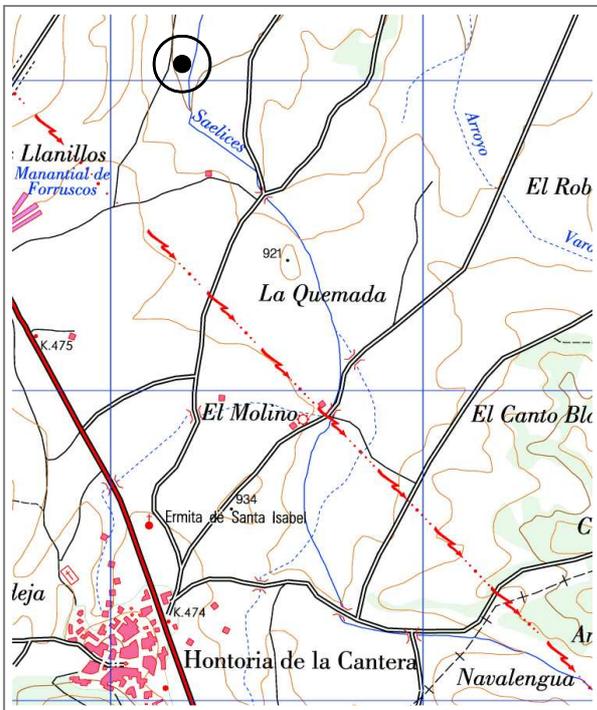
Tipo: Yacimiento IACyL Ref Nº: 09-162-0001-06

Coordenadas UTM: 447155 - 4673178

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 507, Parcelas 585-586, 591-592, 596-598 y 5344

Planos: PO-01 Extensión: 6,95 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



CUESTAMOLINO

006 de 011

*Atribución cultural:*

Romano altoimperial posible  
Tardorromano segura

*Tipología:*

Lugar de habitación: Indeterminado

*Descripción:*

El yacimiento se localiza en los relieves residuales que configuran el borde de páramo situado en la margen izquierda del río Saelices, concretamente sobre un estrecho y alargado alomamiento, situado en el interfluvio del río con un pequeño afluente. Está orientado hacia el Norte y enlaza con la estrecha vega del río mediante tendidas laderas, dominando este valle. El encalve se identifica en superficie a partir de la abundante presencia de restos constructivos – bloques de piedra, *tegulae*, *imbrex*, etc- además de otros domésticos como cerámica común romana y *TSHt*, los cuales se concentran en la zona más septentrional del relieve, dispersándose hacia la vega del río Saelices.

*Datos históricos:*

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico con Protección Cultural

*Delimitación:*

ZONA B: Superficie delimitada en el IACyL (SRPC)

ZONA C: Perímetro adicional de 25 metros en todas las direcciones, excepto hacia el Este, delimitado por el río

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica

ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelar

*Bibliografía:*



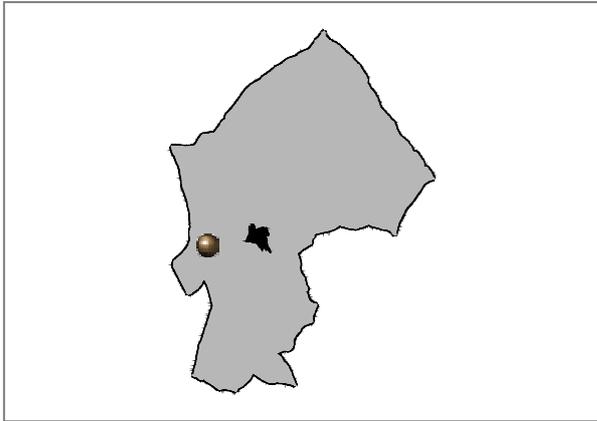
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



## LOS AGUANARES

## 007 de 011



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

Tipo: Hallazgo IACyL

Ref Nº: 09-162-0001-07

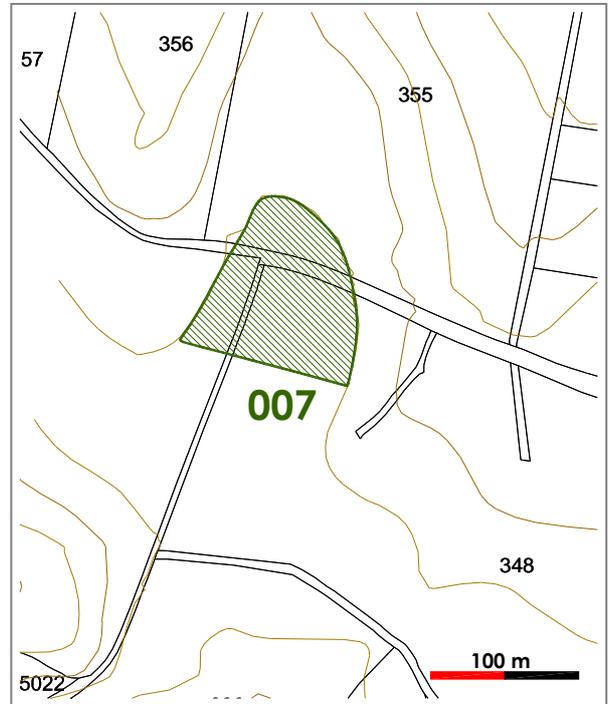
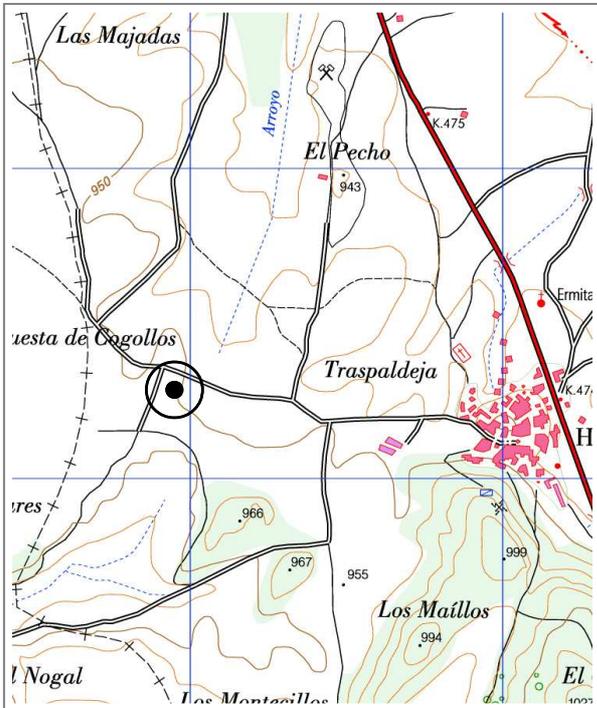
Coordenadas UTM: 445932 - 4671324

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 504, Parcelas 348 y 355  
Pol. 512, Parcela 30358

Planos: PO-01

Extensión: 0,97 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



LOS AGUANARES

007 de 011

*Atribución cultural:*

Prehistórico Reciente

*Tipología:*

Hallazgo aislado

*Descripción:*

El hallazgo se produjo en la parte superior del relieve alomado que con laderas muy tendidas cae hacia el Este, y que aparece cortado por la intersección de ambos caminos, modelado por la acción del río Cogollos en su margen izquierda. Concretamente, las tres piezas de industria lítica en sílex -lámina simple, punta denticulada y muesca sobre lasca- se recuperaron en este espacio superior, mientras que la única cerámica identificada elaborada a mano apareció en la vaguada que conforma este pequeño relieve, al Este, posiblemente como consecuencia del rodamiento. Los suelos son de matriz arenosa con abundantes cuarcitas finas y medias, dedicados al cultivo de anuales, no reconociendo más evidencias que las citadas a pesar de la buena visibilidad imperante en el momento de realizar la intervención.

*Datos históricos:*

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico

*Delimitación:*

ZONA C: Ámbito de protección delimitado que corresponde al vértice del relieve donde se produjo el hallazgo

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelares, tendente a determinar la existencia o no de un auténtico yacimiento dadas las buenas condiciones topográficas del enclave.

*Bibliografía:*

CRONOS SC (2007): *Informe de Impacto sobre el Patrimonio Cultural del proyecto "Ampliación del Parque Eólico 'Los Llanos'" en T.M. de Cogollos y Hontoria de la Cantera (Burgos)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Burgos. Pág. 31



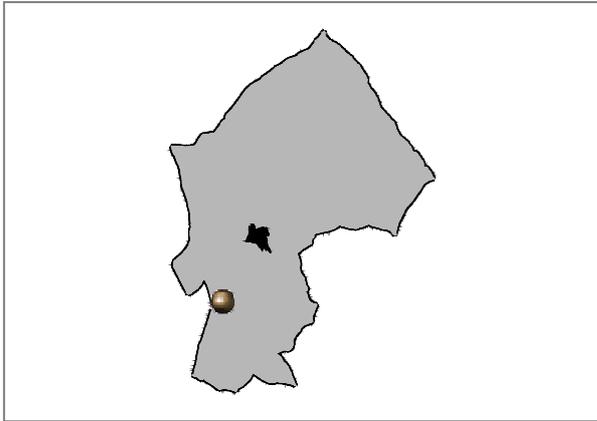
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



## LOS MONTECILLOS

008 de 011



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

Tipo: Hallazgo IACyL

Ref Nº: 09-162-0001-08

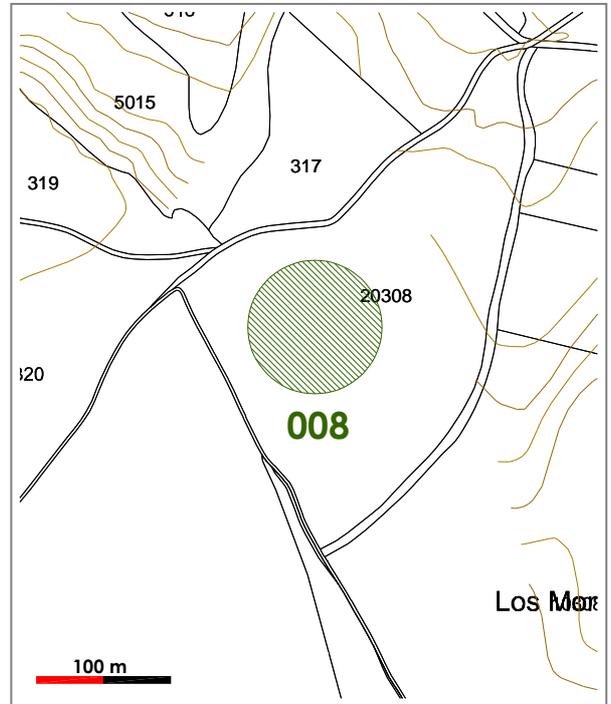
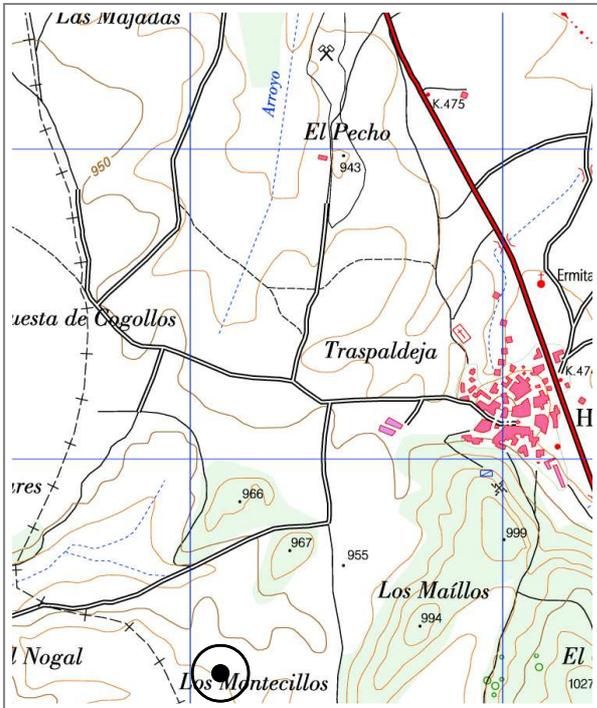
Coordenadas UTM: 446050 - 4670294

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 504, Parcela 20308

Planos: PO-01

Extensión: 0,79 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



LOS MONTECILLOS

008 de 011

*Atribución cultural:*

Paleolítico Medio posible

*Tipología:*

Hallazgo aislado

*Descripción:*

El hallazgo se produjo en la zona medial de una ladera tendida hacia el N-NE que se desarrolla a partir del borde de un conjunto de relieves más destacados, conformando una zona de vaguada, distante unos 650 m de la margen izquierda del río Cogollos. Los cuatro elementos líticos que conforman el hallazgo corresponden con un núcleo cortical con varias extracciones de lasca, una punta sin retocar y una lasca preparada Levallois, todos ellos en cuarcita, acompañados de un núcleo de sílex sin apenas explotar, no presentando pátina. A pesar de la adecuadas condiciones de visibilidad de la parcela no se identificaron más evidencias, las cuales se recuperaron en una pequeña superficie y muy próximas.

*Datos históricos:*

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico

*Delimitación:*

ZONA C: Perímetro adicional de 50 metros en todas las direcciones del lugar donde se produjo el hallazgo

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelares, tendente a determinar la existencia o no de un auténtico yacimiento en su entorno y el carácter primario o derivado de estas industrias.

*Bibliografía:*

CRONOS SC (2007): *Informe de Impacto sobre el Patrimonio Cultural del proyecto "Ampliación del Parque Eólico 'Los Llanos'" en T.M. de Cogollos y Hontoria de la Cantera (Burgos)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Burgos. Pág. 32



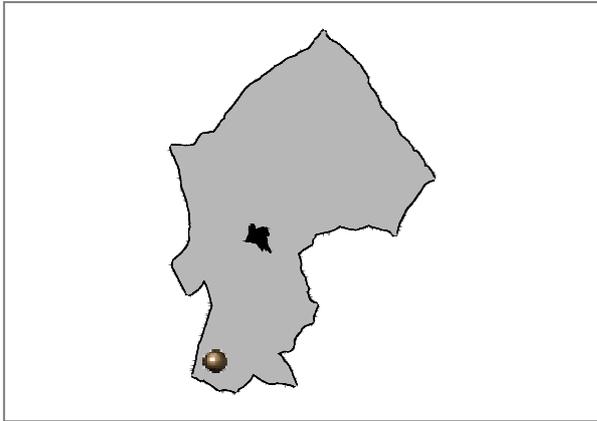
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



## MAYORAZGO

## 009 de 011



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

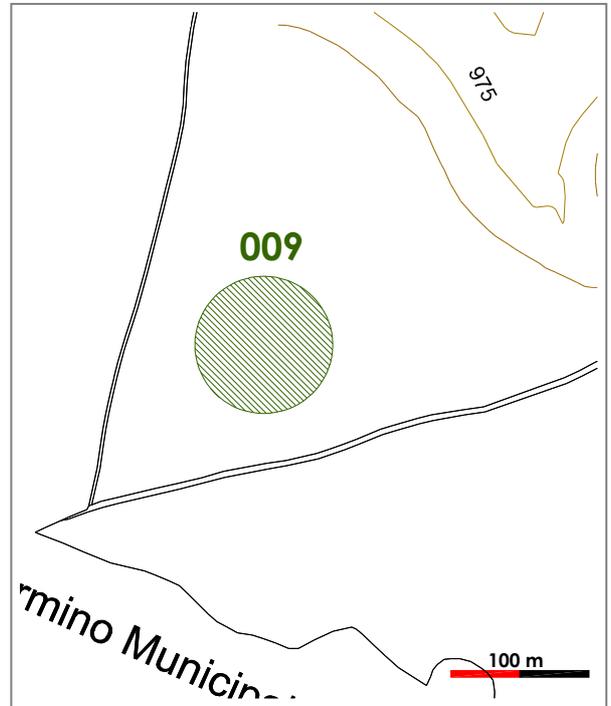
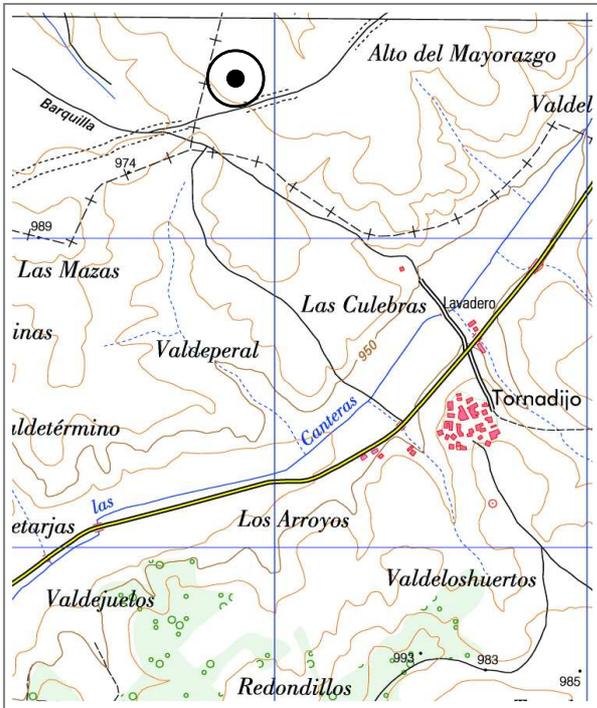
Tipo: Hallazgo IACyL Ref Nº: 09-162-0001-09

Coordenadas UTM: 445870 - 4668506

M.T.N. E: 1/25.000: 276-II (Mecerreyes)

Ref. Catastral: Pol. 502, Parcela 10124

Planos: PO-01 Extensión: 0,79 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



MAYORAZGO

009 de 011

*Atribución cultural:*

Paleolítico Medio posible

*Tipología:*

Hallazgo aislado

*Descripción:*

El hallazgo se produjo en una amplia paramera de perfil casi llano que tiene caída al Sur, hacia el núcleo urbano de Tornadijo, y al Oeste hacia una zona de vega modelada por el arroyo de las Canteras, próximo a la triple mojonera y junto a una vía pecuaria. Los terrenos se dedican en su integridad al cultivo de anuales, con suelos de matriz arenarcillosa y arcillosa con abundantes cantos cuarcíticos de calibres finos y medios, que en el momento de la localización del hallazgo ofrecieron adecuadas condiciones de visibilidad. Éste se conforma por dos elementos líticos en cuarcita recuperados de forma dispersa, concretamente un denticulado sobre lasca y una lasca Levallois sin retocar, ambos con abundante pátina.

*Datos históricos:*

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico

*Delimitación:*

ZONA C: Perímetro adicional de 50 metros en todas las direcciones del lugar donde se produjo el hallazgo

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelares, tendente a determinar la existencia o no de un auténtico yacimiento en su entorno y el carácter primario o derivado de estas industrias.

*Bibliografía:*

CRONOS SC (2007): *Informe de Impacto sobre el Patrimonio Cultural del proyecto "Ampliación del Parque Eólico 'Los Llanos'" en T.M. de Cogollos y Hontoria de la Cantera (Burgos)*, Informe inédito depositado en el Servicio Territorial de Cultura de Burgos. Pág. 33



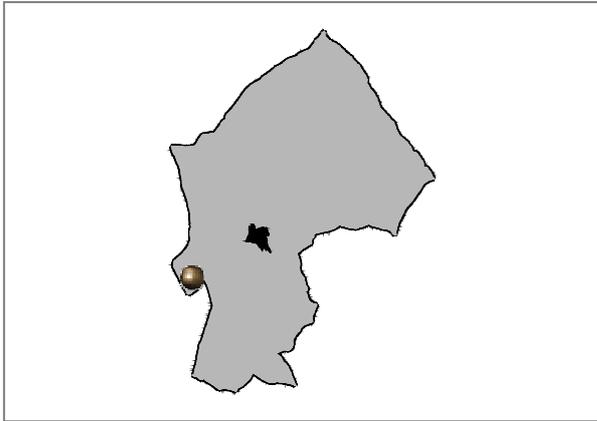
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



**EL NOGAL**

**010 de 011**



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

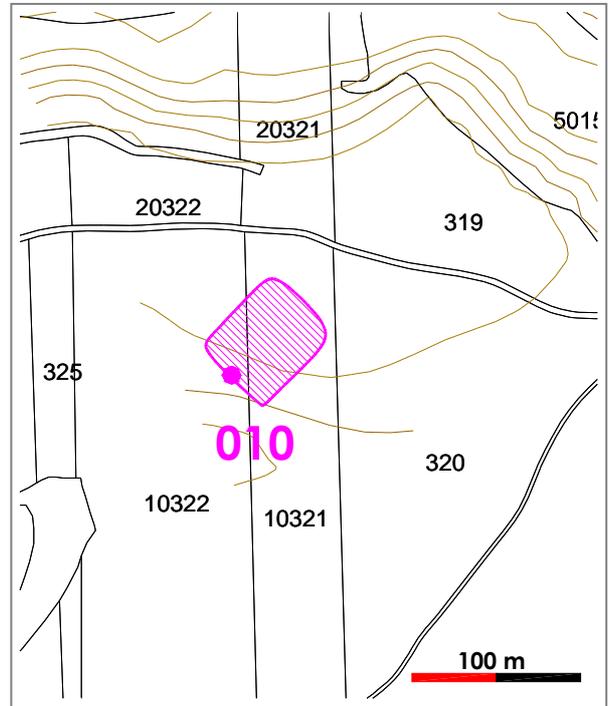
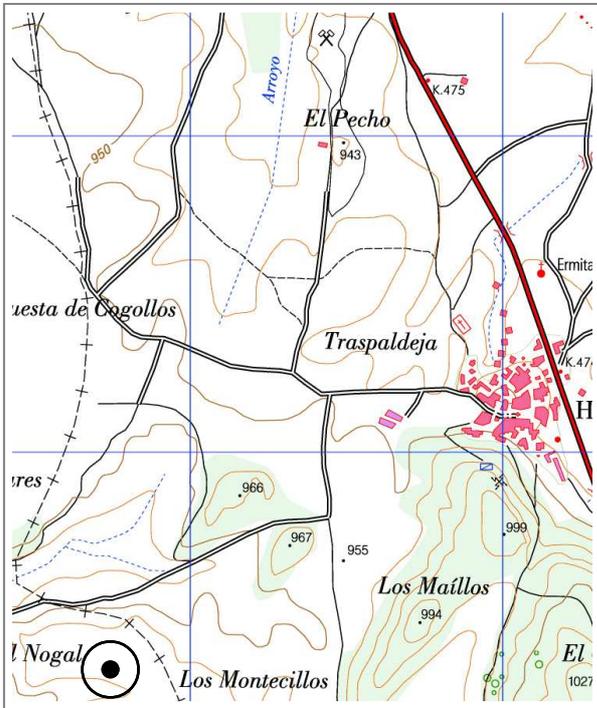
Tipo: Yacimiento IACyL Ref Nº: 09-162-0001-10

Coordenadas UTM: 445710 - 4670311

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Pol. 504, Parcelas 10321 y 10322

Planos: PO-01 Extensión: 0,31 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



EL NOGAL

010 de 011

*Atribución cultural:*

Prehistórico Reciente

*Tipología:*

Yacimiento sin diferenciar

*Descripción:*

El yacimiento se puso de relieve durante los trabajos de control y seguimiento arqueológico de la construcción del Parque Eólico "Cogollos II", perceptible únicamente en el corte generado por el vial de acceso al aerogenerador C-23, donde se aprecia un manchón alargado de 2.70 m de anchura y 0.32 m de potencia máxima. Aparece relleno de un sedimento ceniciento y sin apenas material arqueológico, que se reduce a un galbo cerámico elaborado a mano y un fragmento de cuarcita quizás pulimentado. Este lugar se encuentra en el inicio de la caída de un destacado espigón sobre el cauce del río Cogollos, de perfil alomado y con suelos gravosos, coincidiendo el lugar con un arenero. La prospección superficial de la plataforma superior deparó únicamente en la existencia de 3 galbos más de cerámica elaborada a mano y 1 lasca de sílex, asociados a un sustrato más arenoso y próximos al hallazgo del corte, que parece tratarse más de una zanja relacionada con una arroyada que de una estructura negativa propiamente dicha.

*Datos históricos:*

*Conservación:*

Dañado por el laboreo agrícola y por camino

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Rústico

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Rústico con Protección Cultural

*Delimitación:*

ZONA B: Superficie delimitada en el IACyL (SRPC)  
ZONA C: Perímetro adicional de 25 metros en todas las direcciones

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica  
ZONA C: Control y seguimiento arqueológico de tipo cautelar

*Bibliografía:*

CRONOS SC (2010): *Control y seguimiento arqueológico durante la construcción del Parque Eólico "Cogollos II" en T.M. de Cogollos (Burgos)*, Informe inédito depositado en el S.T. de Cultura de Burgos. Pág. 18



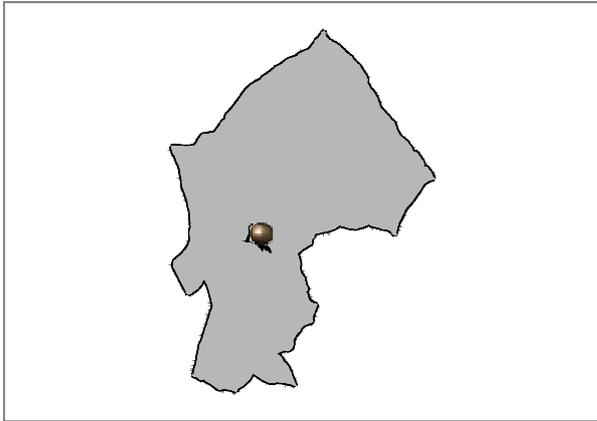
CRONOS S.C.  
ARQUEOLOGÍA Y PATRIMONIO

# CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



## EL TORREJÓN / IGLESIA DE SAN MIGUEL

### 011 de 011



Localidad: HONTORIA DE LA CANTERA

Tipo: Yacimiento IACyL  
Bien Interés Hº-Aº

Ref Nº: 09-162-0001-11

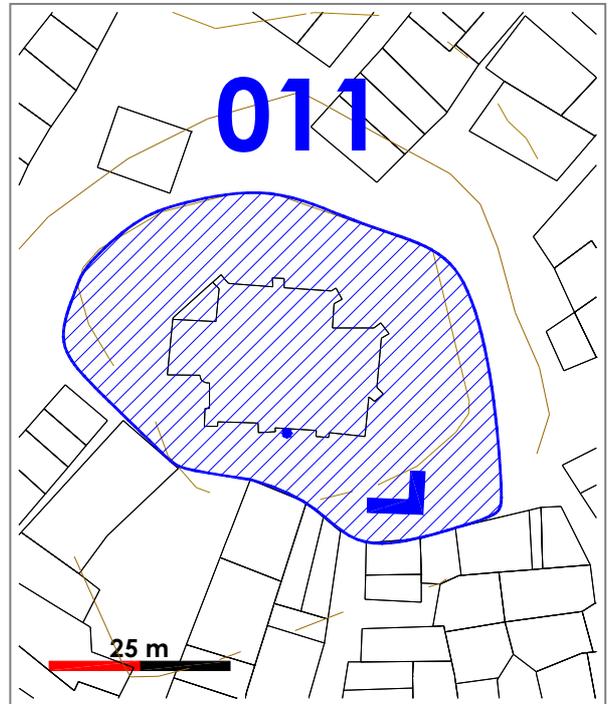
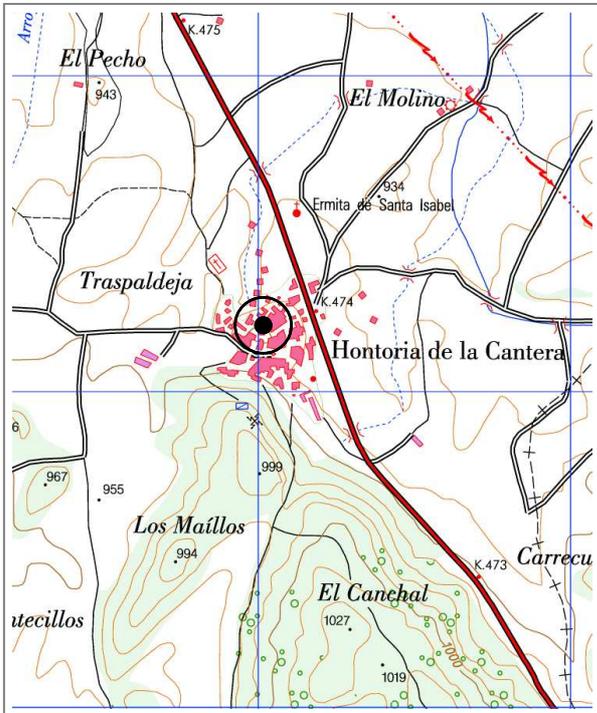
Coordenadas UTM: 447006 - 4671181

M.T.N. E: 1/25.000: 238-IV (Revillarruz)

Ref. Catastral: Suelo Urbano

Planos: PO-02

Extensión: 0,21 ha





CATÁLOGO MUNICIPAL DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO DE HONTORIA DE LA CANTERA (BURGOS)



EL TORREJÓN / IGLESIA DE SAN MIGUEL

011 de 011

*Atribución cultural:*

Plenomedieval cristiano posible  
Bajomedieval cristiano segura  
Moderno segura

*Tipología:*

Lugar cultural: Santuario/Ermita  
Lugar funerario: Necrópolis  
Hallazgo aislado

*Descripción:*

Dentro del presente elemento se incluyen distintos bienes emplazados en la culminación de un cerro que domina el núcleo. La *iglesia parroquial* presenta planta de tres naves con contrafuertes, realizada en sillería. La cabecera es cuadrada (s. XVI) así como la torre adosada a los pies con arcos de medio punto y campanario. Tiene dos portadas renacentistas: la frontal, con pilastras adosadas acanaladas, arco de medio punto, capiteles decorados y hornacina; la lateral más decorada, de igual estructura con escultura en tímpano y alero. El segundo elemento corresponde con los restos de un inmueble de filiación indeterminada que ocupa el extremo suroriental del cerro, perviviendo dos lienzos de gran espesor-1,60 m- y hasta 2,25 m de altura en forma de "L"; se configuran mediante sillería en el exterior y un enripiado interior de clastos calizos con mortero. Tradicionalmente se le ha considerado como "muralla" o "torrejón", si bien parecen los restos de un edificio cultural anterior o de una torre dada su localización. El tercer elemento responde a un sarcófago antropomorfo depositado en el atrio Sur del templo procedente de la ermita de San Felices.

*Datos históricos:*

El edificio cultural debe ser puesto en relación con la consolidación de *Hontoria de Suso* como núcleo independiente, ya que en la documentación histórica altomedieval aparece conjuntamente con *Hontoria de Yuso*, que es citada de forma independiente en 1056. La tradición oral cita que el "torrejón" se relaciona con las fábricas antiguas de una iglesia anterior a la edificación de la actual, ocupando parte del mismo solar.

*Conservación:*

Dañado por obras y reformas

*Calificación suelo planeamiento anterior:*

Suelo Urbano

*Situación urbanística NN.UU.MM:*

Suelo Urbano Consolidado

*Delimitación:*

ZONA A: Lenzos del inmueble localizado en el sector SE (torrejón) y sarcófago antropomorfo  
ZONA B: Interior de la iglesia parroquial y superficie exterior delimitada correspondiente a cerro donde se inscribe

*Protección y actuación recomendada:*

ZONA A: Protección integral, quedando prohibido su menoscabo, ocultación o traslación en el caso del sarcófago  
ZONA B: Sondeos arqueológicos de valoración estratigráfica

*Bibliografía:*

MADOZ, P. (1848-1850): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar*. Burgos. Edición facsimil de 1984, Valladolid. Pág. 339

VV.AA. (1979): *Fichas del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico. Municipio de Hontoria de la Cantera*, Fichas inéditas depositadas en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Burgos.

## V.- BIBLIOGRAFÍA

---

ABÁSULO ALVAREZ, J. A. (1974): *Epigrafía romana de la región de Lara de los Infantes*, Burgos.

- (1975): *Comunicaciones de la época romana en la provincia de Burgos*, Diputación Provincial de Burgos.

- (1977): “Las estelas decoradas de la región de Lara de los Infantes. Estudio iconográfico”, *BSSAA*, XLVIII, Valladolid.

- (1984): “Recientes hallazgos de lápidas romanas en la provincia de Burgos”, *BSAA*, L, Valladolid.

ABÁSULO, J. A. y RUIZ VÉLEZ, I. (1977): *Carta arqueológica de la provincia de Burgos. Partido judicial de Burgos*, Diputación Provincial de Burgos.

ALONSO FERNÁNDEZ, C. y JIMÉNEZ ECHEVARRÍA, J. (2010): *El yacimiento Alto del Mural – Camino de los Aguanares (Cogollos, Burgos)*, Endesa, Vitoria.

BONACHIA HERNANDO, J. A. (1978): *El concejo de Burgos en la Baja Edad Media (1345-1426)*, Universidad de Valladolid.

- (1988): *El señorío de Burgos durante la Baja Edad Media (1255-1508)*, Universidad de Valladolid.

CASADO, H. (1987): *Señores, mercaderes y campesinos. La comarca de Burgos a finales de la Edad Media*. Junta de Castilla y León.

CRONOS SC (2007): *Informe de impacto sobre el Patrimonio Cultural del proyecto Ampliación del Parque Eólico “Los Llanos” en T.M. de Cogollos y Hontoria de la Cantera (Burgos)*, Informe inédito depositado en el S.T. de Cultura de Burgos.

- (2010): *Control y seguimiento arqueológico durante la fase de construcción del Parque Eólico “Cogollos II” en Cogollos (Burgos)*, Informe inédito depositado en el S.T. de Cultura de Burgos.

DE LA CRUZ, F.V. (1996): *El subsuelo de Burgos*. Colección “Temas Burgaleses” nº 1. Caja de Burgos.

ESCALONA MONGE, J. (1991): “Algunos problemas relativos a la génesis de las estructuras territoriales de la Castilla altomedieval”, *II Jornadas Burgalesas de Historia. Burgos en la Alta Edad Media*. Burgos.

- (1992): “Poblamiento y organización territorial en el sector oriental de la cuenca del Duero en la Alta Edad Media”, *III Congreso de Arqueología Medieval Española*, Oviedo.

- (1995): *Transformaciones sociales y organización del espacio en el alfoz de Lara en la Alta Edad Media*, Tesis doctoral inédita leída en la Facultad de Historia y Geografía de la Universidad Complutense de Madrid.

GARCÍA GUINEA, M. A. y PÉREZ GONZÁLEZ, J. M. (2002): *Enciclopedia del Románico en Castilla y León. Burgos. Volumen II*. Fundación Santa María la Real. Centro de Estudios del Románico. Aguilar de Campoo.

MADOZ, P. (1848-1850): *Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España y sus posesiones de ultramar. Burgos*. Edición facsimil de 1984, Valladolid.

MARCO SIMÓN, F. (1978): “Las estelas decoradas de los conventos Caesaugustano y Cluniense”. *Caesaraugusta*, 43-44, Zaragoza.

MARTÍNEZ DÍEZ, G. (1981): *Libro Becerro de las Behetrías. Estudio y texto crítico, vol. II*. Centro de Estudios e Investigación San Isidoro, León.

- (1987): *Pueblos y alfozes burgaleses de la repoblación*, Junta de Castilla y León.

MORENO GALLO, I. (dir.) (2011): *Identificación, diagnóstico y análisis técnico-constructivo de vías romanas en Castilla y León*, Informe inédito, UBU – Junta C. y L.

OSABA, B. (1966): “Moenia Sacra. Poblados, monasterios y castillos desaparecidos en la provincia de Burgos”. *BIFG XIV*, 166, Burgos.

SACRISTÁN DE LAMA, J.D. (2007): *La Edad del Hierro en la provincia de Burgos*. Diputación de Burgos.

SERRANO, L. (1935): *El Obispado de Burgos y la Castilla Primitiva desde el siglo V al siglo XIII. Tomo I*, Instituto Valencia de Don Juan, Madrid.

VV.AA. (1979): *Fichas del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico. Municipio de Hontoria de la Cantera*, Fichas inéditas depositadas en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Burgos.

VV.AA. (1998-2010): *Fichas del Inventario Arqueológico de Castilla y León. Municipio de Hontoria de la Cantera*, Fichas inéditas depositadas en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Burgos.



## Título VI.- Condiciones Generales de Urbanización

### Capítulo 1. Condiciones generales

#### Art. 187. Alcance

En este Título se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle de las NUM, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que, expresamente, se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo rústico o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano.
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo rústico.
- El sistema de espacios libres públicos.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

### Capítulo 2. Vías públicas

#### Art. 188. Tipos de vías públicas

A los efectos de la aplicación de las condiciones de diseño y construcción, que se establecen en este Capítulo, las vías públicas se dividen en los siguientes tipos:

- **Vías de acceso o principales**

Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos, así como donde se permite la permanencia de vehículos estacionados.

- **Vías de distribución o secundarias:**

Son las vías que dan acceso a las edificaciones y parcelas, en conexión con las vías de acceso.

- **Carril bici**

Son los itinerarios destinados a facilitar el movimiento de bicicletas, así como su estacionamiento. Tendrán un ancho mínimo de 2,50 m

- **Vías mixtas o de coexistencia**

Se trata las vías con bordillo saltable o incluso inexistente, donde convive la circulación del vehículo y del peatón, con un uso preferente para éste último.

#### Art. 189. Diseño de las vías públicas

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario de distribución y mixto, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria.

- **Viaros**

Siempre se proyectarán con pendientes transversales del 2% y se aceptará como pendiente longitudinal mínima el 1% para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros.

La pendiente máxima respetará lo establecido en el Decreto 217/01, Reglamento de Accesibilidad, en la medida en que la topografía lo permita. Cuando las pendientes de las calles de nueva creación superen las máximas establecidas en la normativa de accesibilidad, deberá recabarse informe de la Comisión Asesora de Accesibilidad y Supresión de Barreras, que tendrá carácter vinculante.

El pavimento de aceras será continuo, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

Para el suelo urbano consolidado, las vías públicas se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación.

Para los sectores de suelo urbanizable, las características mínimas obligadas de diseño serán las siguientes:

- La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 8,40 m, con calzada con un ancho mínimo de 6 m, aceras pavimentadas con un ancho mínimo de 1,20 m a cada lado de la calzada y aparcamiento lateral, en un lateral, con un ancho mínimo de 2,20 m.
- El radio mínimo de giro, a eje de la vía, será de 8,40 m.

En caso de viales de un único sentido se podrá reducir la anchura de la zona de rodadura hasta los 4 m y la anchura total de la calle hasta 6,40 m

- **Vías mixtas o de coexistencia**

Para el suelo urbano consolidado, las vías mixtas se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación.

Se admitirá el diseño o implantación de viario de “fondo de saco” en mixto/coexistencia tan solo en el caso de tratarse de reformas de la trama preexistente.

Para los sectores de suelo urbano no consolidado, las características mínimas obligadas de diseño serán:

- La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 6,40 m.
- El radio mínimo de giro, a eje de la vía, será de 6,40 m.
- Se deberá prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.
- Las entradas a estas vías de coexistencia, se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación.
- Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

## **Art. 190. Pavimentaciones y acabados**

- **Aceras y vías peatonales**

El material de pavimentación deberá ser antideslizante.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Las tapas colocadas en calzada tendrán resistencia suficiente para aguantar el paso de vehículos pesados.

La solución constructiva deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

Los materiales a utilizar pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

- **Calzadas**

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje), y el carácter urbano de cada trazado.

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

- **Firmes**

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la Instrucción de Carreteras y el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico.

• Tabla Secciones Mínimas de Firmes

	Flexibles (cm)		Mixtos (cm)		Rígidos (cm)		Por elementos (cm)		Observaciones	
<b>Vías de tráfico denso e industriales principales</b>	5	D-12/S-20	5	D-12/S-20	23	H-275	12	A.P./B.H.	Tráfico > 50 vehículos de seis ruedas al día.	
	7	G-20								
	20	Z.A.								
	25	Z.N.								
<b>Vías de tráfico medio e industriales secundarias</b>	4	D-12/S-20	4	D-12/S-20	20	H-175	10	A.P./B.H.	Tráfico < 50 vehículos de seis ruedas al día.	
	4	G-20								
	20	Z.A.								
	20	Z.N.								
<b>Vías secundarias</b>	5	D-12/S-20	4	D-12/S-20	16	H-175	8	A.P./B.H.		
	15	Z.A.								
	20	Z.N.								
		15								Z.N.
<b>Vías peatonales y aceras</b>	4	D-12/S-20			10	H-275	6	A.P./B.H.	En aceras:	
	10	Z.A.								
D-12	Mezcla bituminosa en caliente	H-275	Hormigón R <sub>ck</sub> = 275 kg/cm <sup>2</sup>	L.H.	Loseta Hidráulica					
S-20	Mezcla bituminosa en caliente	H-175	Hormigón R <sub>ck</sub> = 175 kg/cm <sup>2</sup>	M.C.	Mortero cemento 1:8					
G-20	Mezcla bituminosa en caliente	G.C.	Grava-Cemento	H-125	Hormigón R <sub>ck</sub> = 125 kg/cm <sup>2</sup>					
Z.A.	Zahorra artificial	A.P.	Adoquín prefabricado							
Z.N.	Zahorra natural	B.H.	Bloque de hormigón							
		A.M.	Arena de miga							

## Art. 191. Elementos del viario urbano

### • Arbolado

Las aceras cuya anchura entre alineación oficial y calzada sea igual o superior a 2,00 m, y respetando la anchura mínima obligatoria libre de obstáculos del Reglamento de Accesibilidad, podrán acompañarse de alineaciones de árboles plantados en alcorques o en áreas terrazas continuas.

Los alcorques serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1 m, ó 0,60 m para árboles de pequeño porte, manteniendo una separación, entre ejes de alcorque, comprendida entre 4 y 6 m, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

En todo proyecto de plantación de arbolado en viario se debe prever y justificar, dentro de la memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces, ni que aquéllos condicionen su desarrollo.

En las calles más estrechas se recomienda la plantación de especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a 6 m).

En plantaciones arbóreas que sean de porte medio o grande y que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al norte y al oeste, se utilizaran especies de hoja caduca.

En todos los casos de plantación se utilizarán, en la medida de lo posible, especies autóctonas.

### • Mobiliario urbano y señalización

Los proyectos de urbanización contemplarán la dotación necesaria de bancos, puntos de luz suficiente y papeleras; a lo largo las vías públicas.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin o a las condiciones que éste establezca en caso de no tener redactado el citado pliego.

Se deberá incluir, en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada. Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos; y contará, al menos, con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

### • Pasos de peatones

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia de, al menos, 6 m, alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Las dimensiones y materiales del paso de peatones estarán en función del ancho de la acera y de la colocación o no de un badén limitador de velocidad coincidiendo con el paso de peatones.

En cuanto al material a disponer, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión.

Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llega a la altura de la acera no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada. Estos rebajes no ocuparán, salvo justificadas excepciones, el ancho total de la acera, para permitir el paso de personas con movilidad reducida y/o carritos de compra, de niños, etc.

- **Vados permanentes**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (vehículos y peatones) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm, ni superior a 1 m, medido desde el borde exterior del bordillo, dejando 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasante antes del establecimiento del vado o, al menos, 1 m, para permitir el paso de personas con movilidad reducida y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo, considerando el perfil longitudinal de la misma.

- **Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión)**

En las zonas donde consideren necesario los servicios técnicos municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo, en cualquier circunstancia, diseñarse para respetar el tránsito de los autobuses de piso bajo.

Igualmente, se deberá señalizar en ambos sentidos con señalización vertical.

- **Estacionamientos en las vías públicas**

Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Plaza normal: ..... 2,20 x 4,50

Plaza de minusválido: ..... 3,50 x 6,00 (incluido el área de acercamiento)

Plaza de moto: ..... 1,50 x 3,00

La reserva de plazas en viario público para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de movilidad reducida será, al menos, 1 por cada 40 ó fracción adicional.

- **Reserva de acceso a Bomberos**

Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la normativa contra incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima suficiente, según la normativa de aplicación y que soporten la carga de los vehículos de extinción.

- **Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje**

Se preverán espacios en vías principales y secundarias para alojar contenedores de basura y reciclaje, delimitando y acotando zonas para tal fin con bordillos y materiales de acabado, con terminación adecuada para su limpieza.

## **Art. 192. Vías rurales**

- **Caminos**

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 4 m medidos a cada lado del eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.

Solo se admite una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto e éste.

- **Sendas**

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 1,20 m y deberán ajustarse en su tratamiento las mismas consideraciones que los caminos.

## Capítulo 3. Espacios libres públicos

### Art. 193. Diseño y características del arbolado y la jardinería

En las actuaciones sobre espacios libres públicos se utilizarán principalmente especies que cumplan en cualquier caso: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adaptación paisajística. En este sentido se utilizarán principalmente especies autóctonas. También se permitirán otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona. Con el fin de mitigar posibles plagas se alternarán diferentes especies.

Los servicios técnicos municipales podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios libres públicos de los planes o proyectos.

- **Arbolado Urbano**

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Todas las plantaciones deberán tener informe positivo de los servicios técnicos municipales.

El tratamiento arbolado de los espacios libres públicos dependerá de su función,

Los árboles existentes en los espacios públicos deberán ser protegidos y conservados.

Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.

Los alcorques serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1 m, ó 0,60 m para árboles de pequeño porte, manteniendo una separación, entre ejes de alcorque, comprendida entre 4 y 6 m, con la necesaria estética y ordenación regular.

- **Jardinería**

El ajardinamiento de los espacios libres públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios.

En general, los espacios libres públicos deberán estar orientados según dirección sur, reduciendo el tamaño de las pantallas vegetales orientadas en esa dirección, y utilizando especies perennes en orientación norte y noroeste que las protejan del frío invernal. Estas plantaciones deberán estar lo suficientemente alejadas de las fachadas de la edificación para evitar la proyección de sombra sobre las mismas.

Para todos los ajardinamientos se proyectarán redes de riego automático preferentemente por goteo y bocas cada 60 m. El riego se realizará preferentemente con aguas no procedentes de la red de abastecimiento municipal.

En los movimientos de tierra, durante la fase de ejecución de la urbanización, se buscará el equilibrado del relleno y la excavación. Deberá conservarse y hacer acopio de la tierra de cabeza u horizonte superficial para ser reutilizado posteriormente. De cara al perficial, solo las canaletas de desagüe con pendientes comprendidas entre el 0,5% y el 4% podrán estar sin recubrimiento. No se permitirán terraplenes que desarrollen pendientes que excedan los ángulos de reposo del tipo de terreno del que se trate, procurando que las pendientes no pasen del 60%, procediendo al drenaje y banqueo de los taludes para evitar deslizamientos.

En los taludes se podrá emplear hidrosiembra de especies herbáceas adecuadas al entorno.

- **Mobiliario urbano**

Los proyectos de urbanización contemplarán la dotación necesaria de bancos, aparatos de juegos de niños, puntos de luz suficiente y papeleras; a lo largo los espacios libres públicos.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin.

## Capítulo 4. Servicios urbanos

### Art. 194. Diseño y características de la red de distribución de agua

- **Gestión integral del Agua**

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el organismo responsable correspondiente, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.

- **Regulación general**

Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuará, con carácter general, siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el organismo responsable correspondiente, o en su caso, el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en el presente Capítulo.

- **Condiciones de suministro**

Todas las viviendas situadas en suelo urbano deberán tener enganche a la red municipal de abastecimiento de agua, prohibiéndose el abastecimiento mediante pozos o fuentes.

En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de 2 bombas.

- **Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo**

Las dotaciones mínimas exigidas son:

<b>En zonas residenciales</b>	150 lit./hab./día
<b>En zonas industriales</b>	15 m <sup>3</sup> /Ha/día
<b>En zonas verdes</b>	20 m <sup>3</sup> /Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,5, garantizándose una presión mínima en las tomas de 2 atm y máxima de 6 atm; y de 1 atm en el punto más desfavorable de la red.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.

#### Características de la red de distribución de agua

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de las vías públicas o por espacios libres públicos, con el tipo de tubería exigido por el ayuntamiento correspondiente del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La separación media recomendada entre generatrices, en cm, de la red de agua con las instalaciones será de:

<b>Red</b>	<b>Horizontal</b>	<b>Vertical</b>
Alcantarillado	60 cm	100 cm
Electricidad	30 cm	30 cm

Se prohíbe el uso de tuberías de fibrocemento.

- **Armarios y acometidas**

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el organismo responsable correspondiente.

- **Redes de riego**

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines. Al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, el calibre y tipo de boca que fija el Organismo responsable correspondiente.

En cualquier caso, la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento.

En los nuevos desarrollos, la red de riego de espacios libres públicos será independiente de la de agua potable de consumo humano, Las tuberías de uno y de otro deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.

- **Red de Hidrantes**

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados, de forma que no quede ningún punto a más de 200 m del hidrante.

Éstos deberán ser del calibre y tipo de boca que fija el organismo responsable correspondiente.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Organismo responsable correspondiente.

- **Ejecución de las obras**

La red de distribución de agua se dispondrá por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberá protegerse contra las heladas, si fuera necesario.

## **Art. 195. Diseño y características de la red de saneamiento y de depuración**

- **Regulación general**

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Ayuntamiento u organismo responsable correspondiente y por los responsables de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en el presente Capítulo, dando cumplimiento a la legislación vigente de aplicación.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas o a la legislación que esté en vigor en su momento, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la correspondiente Confederación Hidrográfica. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la legislación vigente aplicable.

- **Capacidad de evacuación**

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua, con excepción de la prevista para el riego.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.

- **Trazado y características de las redes**

Las redes serán subterráneas y seguirán el trazado de las vías y espacios libres públicos, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de P.V.C., admitiéndose el hormigón para diámetros mayores de 500 con una sección mínima de 30 cm interior,

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento, de amianto o de cemento.

Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 100 cm estarán armadas.

La velocidad máxima del agua será, a sección llena, de 3 m/s y la mínima de 0,5 m/s.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 m.

Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

- **Recogida de aguas pluviales**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos, la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 30 cm hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que, antes de su conexión a cauce natural, se cumpla lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas o la legislación que esté en vigor en su momento.

Igualmente, el mínimo de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas.

- **Depuración de las aguas residuales**

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de nuevas edificaciones aisladas en suelo rústico, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá con las ordenanzas municipales y la legislación que esté en vigor en ese momento, debiendo obtener previamente el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

## **Art. 196. Diseño y características de la red de energía eléctrica**

- **Regulación general**

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano, se deberán tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

- **Dotaciones**

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones R.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en la Sección sobre "*Diseño y características del alumbrado público*".

- **Centros de transformación**

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán, en la medida de lo posible, enterrados. En el caso de no ser enterrados, deberá justificarse su inviabilidad.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones subterráneas, siempre que cumplan las condiciones impuestas por la compañía suministradora.

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

- **Trazado de las redes**

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

- **Red de Alta Tensión:**

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y distancias de edificación establecidas.

- **Redes de Baja Tensión:**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W subterráneas.

- **Armarios y Acometidas**

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso, se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, realizándose con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera, quedando libre la totalidad de la acera.

## **Art. 197. Diseño y características de la red de alumbrado público**

- **Regulación general**

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

- **Trazado de redes**

La red de alimentación de las luminarias discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público y será subterránea.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

- **Niveles de iluminación**

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán, a modo orientativo, para cada uno de los espacios públicos de las presentes Normas los siguientes:

Tipos de espacio	Luminancia media recomendable	Uniformidad de Lámpara (*)
Vías de acceso o principales	12 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Vías de distribución o secundarias	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Vías coexistencia	5 a 7 lux	0,15-0,20 vapor de mercurio de color corregido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color conocido

(\*) Se recomienda utilizar lámparas eficientes de bajo consumo preferentemente de alta presión-sodio (amarillas), también se permite el uso de lámparas de metal halide (blancas), u otras de prestaciones similares a las de estas.

- **Soportes**

En calles con anchos inferiores a 5 m se permitirá la colocación de brazo horizontal mural. En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 1 m en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará a 30 cm del borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

- **Luminarias**

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. En los proyectos de urbanización se deberá de definir el modelo a instalar, el cual deberá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior. En este sentido se prohíben las luminarias enfocadas hacia arriba o aquellas que envíen hacia el cielo más de un 8% del flujo luminoso.

- **Composición y criterios de diseño**

En las vías principales tendrán la función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; con un reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.

En las vías de distribución y de coexistencia deberán desarrollar la función de la seguridad vial y ciudadana; con un código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

Para las zonas verdes su función será de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; con un reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas vías peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida.

Todo el alumbrado dispondrá de reductor de potencia lumínica para ahorro de energía.

- **Centro de mando**

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

## **Art. 198. Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones**

- **Regulación**

La legislación aplicable para estas redes será el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de Junio.

Es también de aplicación la Ley 32/2003 Ley General de Telecomunicaciones, Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- **Características de la red de telefonía**

La red de telefonía se realizará preferentemente con canalización subterránea por acera o aparcamiento, evitando armarios de pedestal en la vía pública, y grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o, si no existieran éstas, alineados al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.

En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

Así mismo, se debe diseñar también la red de telecomunicaciones, con el objetivo de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones, según establece la citada disposición general.

- **Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil**

Se utilizará como documento de referencia el Código de Buenas Prácticas para la Instalación de Infraestructuras de Telefonía Móvil, suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnología de la información y telecomunicaciones de España (AMETIC), se describe en el mismo que los sistemas de telefonía móvil tienen como elementos fundamentales, además del teléfono móvil, las estaciones base. Es necesario cumplir el objeto de conseguir una correcta integración de las instalaciones de telecomunicación en el entorno en que se ubiquen, para ello es recomendable elaborar planes de actuación, con acuerdo entre los operadores de telefonía móvil y los servicios técnicos municipales correspondientes que protejan las zonas de alto valor paisajístico o de espacial interés.

Se cumplirá el mencionado Real Decreto 1066/2001, el cual no establece limitaciones o distancias de seguridad, pero se cumplirán las recomendaciones internacionales sobre medidas de protección contra radiaciones de la OMS (ICNIRP).

Se utilizarán todos los métodos necesarios para garantizar el mínimo impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación, cumpliendo para ello el Código de Buenas Prácticas, que describe métodos para mimetizar dichas instalaciones fomentando la integración de las antenas y de los equipos en el entorno.

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y que justifique estructuralmente la estabilidad de la edificación, en el caso de situarse en edificios, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena.

También se solicitará la licencia ambiental correspondiente con aportación de proyecto firmado por técnico competente, adjuntando las Direcciones Facultativas de los Técnicos responsables de la dirección de las obras e instalaciones.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, aportarán los certificados finales de obra e instalación. En aquellas zonas singulares, en que la implantación presente un excesivo impacto visual, no se autorizarán.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la aplicación de la legislación en cada momento, y sus Reglamentos y disposiciones de desarrollo.

### **Art. 199. Diseño y características de la red de gas**

Si bien el municipio no cuenta con red de gas en la actualidad, si en un futuro se proyecta, dicha red de gas se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

Los registros de acometido quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.

### **Art. 200. Diseño y características de la recogida de basuras**

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 kg./hab./día, equivalente a un volumen medio de 1 l/hab./día.

Se recomienda su recogida en autocamiones acondicionados que verterán en estaciones de recogida (definitivas o intermedias) situadas a una distancia mínima de 2 km. del suelo urbano.

## Título VII.- Condiciones Particulares en Suelo Urbano

### Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbano

#### Art. 201. Definiciones

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUCyL, con independencia de su distinción como:

- **Suelo Urbano Consolidado:** constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
- **Suelo Urbano No Consolidado:** constituido por los demás terrenos clasificados como suelo urbano en los que es precisa actuaciones de urbanización, reforma u obtención de dotaciones, que deben ser objeto de equidistribución.

#### Art. 202. Régimen del Suelo Urbano Consolidado

##### • Derechos en Suelo Urbano Consolidado

Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

Edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

- Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.
- No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.
- Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

##### • Deberes en Suelo Urbano Consolidado

Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar 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.

Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas en las presentes NUM.

Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, 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.



Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

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

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214 del RUCyL.

## Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación

### Art. 203. Ordenanza Casco Consolidado (CC)

#### Art. 203.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 1		CASCO CONSOLIDADO			CC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como zonas de casco consolidado CC			
2	Características	Trama urbana consolidada conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada en edificaciones cerradas y adosadas conformando manzanas.			
3	Grados	1			
4		B+1			
Condiciones de diseño	Parcelación	100 m <sup>2</sup>			
	Frente mínimo	6 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores para el cierre de parcela son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros.			
	Retranqueo lateral	0 metros			
	Retranqueo a fondo	La resultante de aplicar el fondo edificables			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	Definida por fondo edificable. 100% bajo rasante			
	Fondo edificable	15 metros			
	Altura máxima	7,50 metros			
	Plantas	2 (B+1)			
	Bajo cubierta	Se admite. Vinculada a planta inferior			
	Sótano	Permitido			
	Plazas de garaje	Para vivienda de nueva construcción 1 por cada 100 m <sup>2</sup> con un mínimo de 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en el art. 203.3 de esta ordenanza			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán hasta 2 edificaciones auxiliares de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas. Su superficie máxima total será de 30 m <sup>2</sup> y no computarán edificabilidad			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en las condiciones estéticas generales			
	Cubiertas	Pendiente máxima de cubierta: 35%. Mínima: la establecida por el CTE. No se admiten cubiertas planas.			

## Art. 203.2. Condiciones específicas

### a) **Carácter de zona**

Corresponde a la superficie ocupada por el núcleo primitivo de la población y sus primeros crecimientos. Trama urbana consolidada conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas.

Predominan las edificaciones unifamiliares con patio trasero conformando manzanas cerradas.

### b) **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

### c) **Parcelación.**

Con carácter general se respetará la parcelación existente. Se admiten únicamente segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 100 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 m., excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aún cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En cualquier caso se exigirá que las nuevas parcelas puedan albergar un programa mínimo de vivienda.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

### d) **Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable.**

Se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada salvo los casos particulares que se especifican en el apartado siguiente.

La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación, (15 m) medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

El espacio libre de las alineaciones definidas se destinará a jardín privado autorizándose en este espacio únicamente la construcción de dos edificaciones auxiliares de la vivienda con un máximo de 30 m<sup>2</sup> en total.

En los edificios catalogados sujetos a esta ordenanza se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

### e) **Retranqueos**

Por norma general, no se permiten los retranqueos laterales (caso 1). No obstante, en casos de frente de parcela superior a 10 metros puede optarse por mantener un retranqueo lateral, adosando la edificación a un único lindero (caso 2). En estos casos, la medianera no adosada así como cualquier otra que quede vista, deberá tener tratamiento de fachada, cumpliendo con las condiciones estéticas que a las mismas les es de aplicación.

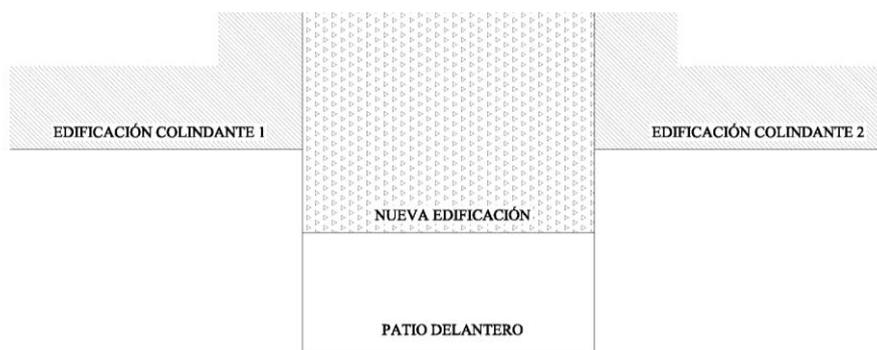
En el caso de que una finca sobresalga de la alineación consolidada de la edificación, disponiendo de tres frentes de fachada, prevalecerá dar continuidad a las edificaciones existentes, adosándose a las medianeras, pudiendo dejar un patio delantero (caso 3).



CASO 1: FRENTE DE FACHADA < 10 M



CASO 2: FRENTE DE FACHADA > 10 M



CASO 3: FINCA SOBRESALIENDO DE LA ALINEACIÓN CONSOLIDADA

#### f) Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación viene definida por la superficie de parcela existente dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea límite marcada por el fondo máximo permitido.

En edificaciones sujetas a algún tipo de protección, incluyendo la integral y estructural, la ocupación será la existente.

Para usos diferentes del residencial la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

- **Altura máxima.**

Se define tanto por la altura al alero como por el número de plantas. En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7,50 m al alero.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales existentes en el Núcleo. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburriles con las condiciones establecidas en el art. 136 de esta normativa.

**g) Edificabilidad máxima.**

La definida por la ocupación y el número de plantas.

**h) Condiciones estéticas**

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa.

**Art. 203.3. Condiciones de uso**

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
<b>Uso PREDOMINANTE</b>				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
<b>Usos COMPATIBLES</b>				
I	2	Residencial Colectiva *		
I	2	Protección pública		
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	2	Industria General	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación I.
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	Situación I.
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo		Sit. I y E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	
	2	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
<b>Usos PROHIBIDOS</b>				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o principales			

\* Se admite con un máximo de 4 viviendas por parcela

• **Uso predominante.**

En plantas sótanos y semisótanos, no se permitirán piezas habitables de uso residencial, permitiéndose el resto de usos compatibles o complementarios siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas que se regulan para cada uso.

• **Usos compatibles.**

Residencial colectivo, industria taller, almacén y elaboración El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

En el caso de despachos profesionales se admite su ubicación en los edificios de uso residencial

Servicios básicos subtipos transporte, seguridad, protección civil, administraciones públicas y abastecimiento. Categoría 1ª. Situación I, C y E.

• **Usos prohibidos.**

Todos los no mencionados como predominantes y compatibles

## Art. 204. Ordenanza Ampliación de Casco (AC)

### Art. 204.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 2		AMPLIACION DE CASCO			AC
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como AC			
2	Características	Corresponde a las tramas de borde muy heterogéneas en cuanto a tipologías, alternando edificaciones cerradas y abiertas.			
3	Tipología	Cerrada y Abierta (aislada, pareada o adosada)			
4	Grados	1			
Condiciones de diseño	Parcelación	250 m <sup>2</sup>			
	Frente mínimo	8 metros			
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	0 metros			
	Retranqueo lateral	0/3 metros			
	Retranque a fondo	3 metros			
5					
Aprovechamiento	Ocupación	60%			
	Fondo edificable	15 m para edificaciones cerradas			
	Altura	7,50 metros		3,30 m edificaciones auxiliares	
	Plantas	2 (B+1)			
	Edificabilidad	15 m y B+a o 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
	Bajo cubierta	Se permite para uso vividero vinculado a Planta inferior			
	Sótano	Se permite con ocupación del 65% de parcela			
	Plazas de garaje	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos y mínimo 1 por vivienda			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en condiciones específicas			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán hasta 2 edificaciones auxiliares de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas. Su superficie máxima total será de 30 m <sup>2</sup> y no computarán edificabilidad			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en la características específicas			
	Cubiertas	Pendiente máxima 35% Mínima: la establecido por el CTE.			

## Art. 204.2. Condiciones específicas

### a) **Carácter de zona**

Corresponde a la superficie ocupada por las primeras ampliaciones del núcleo urbano, constituida por una trama muy heterogénea en cuanto a tipologías y usos.

Se alternan las edificaciones cerradas, apoyadas en la alineación oficial con edificaciones abiertas dejando espacio libre alrededor de las mismas.

### b) **Tipología de edificación.**

La tipología de la edificación será preferentemente cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

Se permitirán edificaciones abiertas cuando no se perjudique a la configuración final de la manzana.

### c) **Parcelación.**

Con carácter general se respetará la parcelación existente. Se admiten únicamente segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 250 m<sup>2</sup> si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 8 m., excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aún cuando tengan superficies y fachadas inferiores a la mínima establecida. En cualquier caso se exigirá que las nuevas parcelas puedan albergar un programa mínimo de vivienda.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

### d) **Alineaciones, línea límite de la edificación y fondo máximo edificable.**

Se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales. No se permitirán retranqueos a alineación de fachada.

La alineación interior o línea límite de la edificación se entenderá que queda definida por el fondo máximo de la edificación, (15 m) medidos perpendicularmente desde la alineación oficial.

El espacio libre de las alineaciones definidas se destinará a jardín privado autorizándose en este espacio únicamente la construcción de dos edificaciones auxiliares de la vivienda con un máximo de 30 m<sup>2</sup> en total.

En caso de tipologías abiertas no existirá un fondo máximo edificable.

En los edificios catalogados sujetos a esta ordenanza se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

### e) **Retranqueos**

Por norma general, no se permiten los retranqueos laterales. No obstante, en casos de frente de parcela superior a 10 metros o cuando la configuración de la manzana presente casos particulares con patios delanteros, puede optarse por mantener un retranqueo lateral, adosando la edificación a un único lindero. En estos casos, la medianera no adosada así como cualquier otra que quede vista, deberá tener tratamiento de fachada, cumpliendo con las condiciones estéticas que a las mismas les es de aplicación.

En caso de tipologías aisladas los retranqueos serán de 3 m a todos los linderos.

### f) **Condiciones de aprovechamiento**

#### • **Ocupación máxima.**

La ocupación viene definida por la superficie de parcela existente dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea límite marcada por el fondo máximo permitido.

En edificaciones sujetas a algún tipo de protección, incluyendo la integral y estructural, la ocupación será la existente.

Para usos diferentes del residencial la ocupación en planta baja podrá ser del 100%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

- **Altura máxima.**

Se define tanto por la altura al alero como por el número de plantas. En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7,50 m al alero.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales existentes en el Núcleo. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburiles con las condiciones establecidas en el art. 131 de esta normativa.

**g) Edificabilidad máxima.**

La definida por la ocupación y el número de plantas.

En caso de tipologías abiertas será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**h) Condiciones estéticas**

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa.

**Art. 204.3. Condiciones de uso**

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
<b>Uso PREDOMINANTE</b>				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
<b>Usos COMPATIBLES</b>				
II	Usos Industriales		Subtipo / Categorías / Grados	
	1	Industria Taller	Grado I	Situación I.
	3	Industria Almacén	Grado I	Situación I.
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación D
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1 <sup>a</sup>	Situación E, I y C
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo	Subtipo 4.1	Situación E, I
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	Situación C, I y E
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías Públicas	Todos los subtipos	
<b>Usos PROHIBIDOS</b>				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o principales			

- **Usos compatibles.**

Industria, taller y almacén, grado I, situación I, siempre que se adecue a la normativa sectorial vigente. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

Residencial Comunitario en todos los subtipos. Situación E

Terciario oficinas en situación D.

Terciario Comercio en establecimientos individuales, categoría 1<sup>a</sup> y situación E y C.

Terciario Hotelero y Recreativo en situación E.

Equipamiento en todos los subtipos en situación C y E.

- **Usos prohibidos.**

Todos los no mencionados como predominantes y compatibles

## Art. 205. Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (UNF)

### Art. 205.1. Ficha resumen

Ficha resumen					
ORDENANZA 3		DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			UNF
1	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como UNF			
2	Características	Corresponden a superficies edificables con edificaciones abiertas y aisladas o adosadas, destinadas a edificaciones residenciales.			
3	Tipología	Abierta y aislada, aislada y adosada			
4	Grados	1	2		
Condiciones de diseño	Parcelación	350 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		
	Frente mínimo	10 metros	6 m		
	Alineaciones	Las alineaciones exteriores son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.			
	Retranqueo vial	3 metros	3 metros		
	Retranqueo lateral	0/3 metros	0 metros		
	Retranque a fondo	3 metros	3 metros		
5					
Aprovechamiento	Ocupación	50%	65 %		
	Fondo edificable	-	-		
	Altura	7,50 metros			
	Plantas	2 (B+1)			
	Edificabilidad	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Bajo cubierta	Se permite para uso vivero vinculado a Planta inferior			
	Sótano	Se permite sin invasión de retranqueos			
	Plazas de garaje	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos			
6	Usos				
Usos	Principal	Residencial Unifamiliar			
	Compatibles	Los recogidos en condiciones específicas			
	Prohibidos	Todos los demás			
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán edificaciones auxiliares de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas. Su superficie máxima total será de 30 m <sup>2</sup> y computarán edificabilidad			
7	Condiciones Estéticas	Las establecidas en la características específicas			
	Cubiertas	Pendiente máxima 35% Mínima: la establecido por el CTE.			

## Art. 205.2. Condiciones específicas.

### a) Carácter de zona

Corresponde a las zonas ubicadas en el borde del casco consolidado en las cuales existen edificaciones con carácter abierto y aislado destinadas a viviendas unifamiliares y a parcelas urbanas todavía no edificadas que no están en la periferia de la trama urbana tradicional.

### b) Grados de ordenanza

Existen dos grados dentro de la ordenanza UNF, dentro del cual se permiten viviendas aisladas y excepcionalmente pareadas y UNF 2 para viviendas adosadas.

Se permite aplicar el grado UNF 1 en manzanas sujetas a UNF 2 siempre y cuando se justifique en el diseño global de la manzana, no dejando en ningún caso medianerías vistas.

### c) Tipología de la edificación

Se permitirán únicamente tipologías de edificación abierta y aislada, aisladas, pareadas o en hilera. Se permite parear viviendas dentro del grado UNF-1 con el permiso del titular del solar colindante siempre que se inscriba en el registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante consistente en la obligación de construir adosado, no quedando medianerías vistas. En el grado UNF-2 se permiten viviendas adosadas, no siendo necesario en este caso el permiso del propietario de solar colindante.

### d) Condiciones de parcelación

Se podrá edificar sobre las parcelas catastrales existentes siempre y cuando sean capaces del albergar un programa mínimo de vivienda.

Para nuevas parcelaciones se exigirán las siguientes dimensiones mínimas de superficie y de frente de parcela:

	SUP. MINIMA	FRENTE MINIMO
UNF 1	350 m <sup>2</sup>	10 m
UNF 2	200 m <sup>2</sup>	6 m

### e) Alineaciones

Las alineaciones serán las definidas en los planos de ordenación.

En el grado UNF-1, en caso de edificaciones pareadas los retranqueos a los linderos donde se produce el adosamiento se podrán suprimir debiendo inscribir en el registro la carga sobre el solar colindante, si no existe acuerdo para parear viviendas el retranqueo a los linderos será en todo caso de 3 m.

### f) Retranqueos

3 metros de retranqueo a la alineación oficial y 3 m de retranqueo a linderos salvo cuando se construya adosado a uno de los linderos. Para construir adosado es necesario el permiso del propietario del solar colindante.

Singularmente se podrán adosar más de dos parcelas, sin retranqueo a ninguno de los linderos laterales, con el correspondiente acuerdo entre los propietarios para no dejar medianerías vistas.

Para el grado UNF 2 y siempre y cuando se justifique por el diseño de manzana haciéndolo extensible a todas las parcelas de la misma se podrá eliminar el retranqueo a la alineación oficial.

### g) Condiciones de aprovechamiento

#### • Ocupación

La ocupación máxima será del 50 % para el grado UNF 1 y del 65 % para el grado UNF 2.

- **Edificabilidad**

En el grado UNF 1 la edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mientras que en el grado UNF 2 será de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- **Alturas máximas.**

La altura máxima al alero será en ambos grados de 7,50 m.

Computando su aprovechamiento y vinculados a la planta inmediatamente inferior, se permite para uso vividero la utilización de los espacios bajo cubierta

Se prohíben los áticos definidos como planta con luces rectas retranqueada del plano de fachada y situada por encima de la altura máxima permitida.

#### **h) Edificaciones auxiliares de la edificación**

Se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares de la vivienda con un máximo de 30 m<sup>2</sup> en total. Computarán edificabilidad

#### **i) Condiciones estéticas**

Las condiciones estéticas serán las definidas en el capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del título III de la presente normativa.

### **Art. 205.3. Condiciones de uso**

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
<b>Uso PREDOMINANTE</b>				
I	1	Residencial Unifamiliar	Se admiten usos auxiliares: cuando cumplan condiciones establecidas.	
<b>Usos COMPATIBLES</b>				
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		Situación D
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1 <sup>a</sup>	Situación E, I y C
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo	Subtipo 4.1	Situación E, I
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	Situación C, I y E
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías Públicas	Todos los subtipos	
<b>Usos PROHIBIDOS</b>				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o principales			

- **Usos compatibles.**

Residencial colectivo, únicamente en la parcela del antiguo cuartel de la guardia civil.

Residencial Comunitario en todos los subtipos. Situación E

Terciario oficinas en situación D.

Terciario Comercio en establecimientos individuales, categoría 1<sup>a</sup> y situación E y C.

Terciario Hotelero y Recreativo en situación E.

Equipamiento en todos los subtipos en situación C y E.

- **Usos prohibidos.**

Todos los no mencionados como predominantes y compatibles

## **Art. 206. Ordenanza Equipamientos (EQ)**

### **Art. 206.1. Condiciones generales**

#### **a) Ámbito de aplicación**

Se aplicará esta ordenanza a las superficies grafiadas en los planos de Calificación o que esté señalada su reserva en las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano, como zona de equipamiento (EQ). Los equipamientos sujetos a esta ordenanza son todos de carácter público.

#### **b) Carácter de la zona**

Corresponden a superficies edificables desarrolladas dentro de la trama urbana con tipologías tanto cerradas como abiertas, destinadas 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.

### **Art. 206.2. Condiciones de diseño urbano**

#### **a) Parcela mínima.**

Será la catastral existente. En los nuevos desarrollos el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de los terrenos determinará la parcela mínima para los futuros equipamientos...

#### **b) Tipología de la edificación.**

Se permitirá la tipología de edificación tanto cerrada como abierta según la disposición actual de la edificación.

#### **c) Alineaciones y retranqueos.**

En el caso de equipamientos ya construidos localizados dentro de la trama urbana actual los retranqueos serán los existentes.

En caso de nuevos equipamientos los retranqueos se deberán de adaptar al entorno

En los nuevos desarrollos el instrumento que establezca la ordenación detallada establecerá las condiciones de posición en la parcela de los futuros equipamientos.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación detallada.

### **Art. 206.3. Condiciones de aprovechamiento**

#### **a) Ocupación y edificabilidad.**

En las edificaciones cerradas la ocupación será la existente, pudiendo incrementarse hasta en un 25 % de manera justificada.

En las zonas de nuevo desarrollo el aprovechamiento será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., si bien el instrumento que establezca la ordenación detallada de los sectores podrá establecer justificadamente un aprovechamiento diferente.

#### **b) Alturas máximas permitidas.**

Con carácter general será de dos plantas y con una altura máxima de cornisa de 7,50 m.

El Ayuntamiento podrá incrementar dicha altura a una superior por tratarse de equipamientos de interés preferente para el municipio.

#### **c) Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte en el entorno urbano.

En edificaciones catalogadas las condiciones estéticas serán las que defina la ficha.

#### **Art. 206.4. Condiciones de uso**

- **Uso predominante.**

En todos los grados:

Usos Dotacionales de Equipamiento en todos los subtipos y categorías.

- **Usos compatibles.**

Residencial unifamiliar asociado al uso de guarda

Uso terciario comercial categoría 1ª. Situación I.

- **Usos prohibidos.**

El resto de usos.

#### **Art. 207. Ordenanza Espacios Libres (EL)**

##### **Art. 207.1. Condiciones generales**

###### **a) Ámbito de aplicación**

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de Calificación como Espacios Libres (EL).

###### **b) Carácter de zona**

Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

###### **c) Condiciones de diseño urbano**

- **Tipología de edificación.**

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

- **Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas.**

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

- **Parcelación.**

No se definen parcelas mínimas.

###### **d) Condiciones de aprovechamiento**

- **Ocupación máxima.**

No se fija ocupación máxima.

- **Altura máxima.**

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima de cornisa de 4 metros.

**e) Edificabilidad máxima.**

Se permiten pequeños kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 4 m de altura

**Art. 207.2. Condiciones de uso**

• **Uso predominante.**

Uso dotacional de espacios libres y todos sus subtipos

• **Usos compatibles.**

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración con la autorización expresa del Ayuntamiento.

Se podrán edificar también usos deportivos al aire libre.

• **Usos prohibidos.**

El resto de los usos.

• **Condiciones singulares. Posibilidades de edificación.**

Las instalaciones de kioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

**Art. 208. Ordenanza Red Viaria (RV)**

**Art. 208.1. Ámbito de aplicación**

Esta ordenanza se aplicará en los planos que se grafian los viales del suelo urbano, como zona de red viaria.

Está integrada por las calzadas, aceras, medianas, isletas y espacios destinados a aparcamientos.

Esta ordenanza será también de aplicación para aquellas vías que se completen a través de Estudios de Detalle o Alineaciones Oficiales.

**Art. 208.2. Carácter de la zona**

La zona de red viaria, corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público destinados a uso de tráfico.

**a) Condiciones de diseño urbano**

La urbanización del viario se deberá realizar con las condiciones generales que se señalan en esta normativa.

**b) Condiciones de volumen**

El volumen de edificación permitido en esta zona es nulo.

**c) Condiciones de uso**

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas, el tráfico rodado
- Por las aceras, el tráfico peatonal.
- El aparcamiento, se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga, se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlas en tiempo mínimo para no entorpecer el tráfico de las calles.
- Servicios Urbanos, tanto bajo rasante como en superficie.

#### **d) Condiciones de ejecución**

Esta zona exigirá en algunos tramos, completar su urbanización y conseguir mediante la fijación de alineaciones oficiales los anchos viarios correspondientes.

Las obras de servicios de la infraestructura que discurran por la red viaria, se realizarán de forma que produzcan la menor molestia para el uso de las calles.

La ejecución de la pavimentación de calzadas y aceras, así como su encintado y las obras de alumbrado público, se realizarán con el mayor esmero. Se resolverá en todos los puntos de la red viaria el perfecto desagüe de las aguas pluviales.

Las plantaciones de arbolado en las alineaciones de calles y paseos, se efectuará en el espacio necesario para permitir su normal desarrollo.

#### **e) Dimensiones de plazas de aparcamiento.**

En el uso Aparcamientos o superficies destinadas a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública se cumplirá lo dispuesto en el artículo “Condiciones específicas del uso de Garaje” de las presentes normas en lo relativo tanto a las dimensiones de plazas como a los accesos y calles de circulación entre plazas.

#### **f) Condiciones estéticas**

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante el amueblamiento urbano adecuado, así como la unidad de criterio en el tipo de plantaciones, calidad y acabado de materiales de pavimentación, señalizaciones y nivel de alumbrado público.

## Título VIII- Regulación específica del suelo Urbanizable

### Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbanizable

#### Art. 209. Definición

Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 13 de la LUCyL, las presentes NUM considera aptos para su transformación en Suelo Urbano y son colindantes con el suelo urbano de un núcleo de población, con las excepciones del citado artículo.

#### Art. 210. Régimen del Suelo Urbanizable con ordenación detallada

##### Sección 1ª.-Derechos en Suelo Urbanizable con ordenación detallada

Participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

- Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, donde se aplica íntegramente el 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.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

##### Sección 2ª.- Deberes en Suelo Urbanizable con ordenación detallada

Para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de Suelo Urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48 del RUCyL. Asimismo deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
- Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

#### Art. 211. Régimen del Suelo Urbanizable sin ordenación detallada

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto para el Suelo Urbanizable con ordenación detallada.

Hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del Suelo Rústico Común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos en el artículo 313 del RUCyL.

## Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo

### Art. 212. Condiciones del planeamiento de desarrollo

El desarrollo de los Sectores definidos se realizará mediante la redacción de Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo para la presentación de los mismos, que se refleja en las Fichas Urbanísticas de Ordenación que pormenorizan las condiciones aplicables a cada Sector. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de 8 años.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación por otro de gestión pública o a modificar el planeamiento, desclasificando los Sectores que incumplan el programa de desarrollo.

Será requisito imprescindible para la redacción de los Planes Parciales justificar el cumplimiento de las determinaciones particulares de cada Sector indicadas en las Fichas de Ordenación.

Los plazos que establezcan los Planes Parciales se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 50 del RUCyL.

Serán de aplicación para los Planes Parciales todas las Condiciones Generales que contiene la presente Normativa.

El Plan Parcial deberá justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el Sector y definir con precisión los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

### Art. 213. Red viaria

El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red viaria dentro de su campo de actuación, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de los diferentes usos e intensidades previstos y respetando la disposición inicial propuesta en los planos de ordenación o modificándola justificadamente.

Se resolverán adecuadamente las conexiones con el resto del Sistema General viario de forma que aseguren el correcto funcionamiento del área a desarrollar y de aquella a la que se incorpore.

En el desarrollo de sectores de uso residencial, las dimensiones de las vías quedarán definidas por el correspondiente Plan Parcial respetando las condiciones generales de urbanización de la presente Normativa.

La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Se deberá prever, al menos, 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

- 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.
- En sectores 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.

## **Art. 214. Servicios Urbanos**

El Plan Parcial señalará las reservas de terreno para la ubicación de los Servicios Urbanos necesarios para resolver el ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca. De igual manera se deberá resolver el suministro de energía eléctrica y servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

## **Art. 215. Espacios libres públicos**

El Plan Parcial señalará las reservas de terreno para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, en la cuantía que determinen la Legislación urbanística o sus Reglamentos, situando dichas áreas en el interior del sector y no en sus bordes, evitando las zonas residuales, adaptándose a los perfiles naturales del terreno, evitando grandes movimientos de tierra y eligiendo los enclaves con elementos hidrológicos y morfológicos singulares, así como las concentraciones de árboles.

Al menos se preverán 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector, según lo dispuesto en el artículo 128 del RUCyL.

En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50%.

En los Sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> y equipadas adecuadamente para su función.

En los Sectores con uso predominante industrial o de servicios, debe destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, que favorezca la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

En los Sectores con uso predominante no residencial puede admitirse, de forma excepcional, que hasta un 50% de las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen a equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.

## **Art. 216. Equipamientos**

El Plan Parcial determinará, las reservas de suelo necesarias para la creación de los equipamientos que sirvan adecuadamente al área que se desarrolla y con las condiciones de accesibilidad apropiadas para su óptimo aprovechamiento.

Al menos se preverán 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del Sector, según lo dispuesto en el artículo 128 del RUCyL.

## **Art. 217. Condiciones de la edificación y los usos**

Los Planes Parciales no podrán contener determinaciones de las que resulte una densidad o edificabilidad superior a la determinada en esta normativa.

La delimitación de los sectores podrá ser modificada para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno que no se hayan tenido en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en fichas. En caso de una variación mayor, deberá aportarse un estudio topográfico acreditativo, justificando la diferencia. Dichas modificaciones podrán realizarse siempre que sean convenientemente justificadas y no representen aumento de edificabilidad ni reducción en las cesiones establecidas.

## Capítulo 3. Condiciones específicas de los Sectores de Suelo Urbanizable

### Art. 218. Sistemas de actuación

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación que prevea el Proyecto de Actuación.

La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulará por lo establecido en el Capítulo IV del Título III del RUCyL.

### Art. 219. Planes parciales

La reparcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de un sector. Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el RUCyL.

### Art. 220. Unidades de actuación

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de actuación, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del artículo 73 de la LUCyL.

### Art. 221. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas NUM.

### Art. 222. Obras y proyectos de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán, cuanto menos, una Unidad de Actuación completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de estas NUM.

### Art. 223. Derecho a edificar

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y que se haya formalizado la cesión a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

### Art. 224. Edificación y urbanización simultánea

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos anteriores, los siguientes:

- 1º. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- 2º. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- 3º. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para, garantizar el ciento por ciento de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias.
- 4º. Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

5º. Que el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

### **Art. 225. Reparcelación**

No se podrá proceder a la reparcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación o el posterior proyecto de reparcelación.

### **Art. 226. Normas Particulares de cada Sector**

La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores de suelo urbanizable se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión. La calificación que figura en los planos tiene carácter indicativo, no vinculante, siendo los Planes correspondientes los que detallarán las ordenanzas particulares de cada ámbito.

No obstante, serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen la presente Normativa Urbanística.

### **Art. 227. Normas de interpretación de las Fichas de Ordenación**

A los efectos de aclarar la interpretación de las Fichas de Ordenación se establecen las siguientes reglas:

- La superficie del ámbito que figura en la Ficha Urbanística de Ordenación, sólo se podrá admitir cambios en su cuantía, si se acreditan ante el Ayuntamiento, mediante el correspondiente levantamiento topográfico de los terrenos efectuado por un Técnico competente, visado por el Colegio Oficial.
- El plazo para la presentación de los Planes Parciales exigido en presente documento, se computa a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de las presentes NUM.
- El plazo de presentación de los documentos de gestión exigidos empieza a contar a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Los plazos para cumplir las obligaciones de urbanización no podrán ser superiores a las tres cuartas partes del plazo total para el cumplimiento de los deberes urbanísticos. En defecto de indicación expresa este plazo es de seis años.

## **Título IX- Normas de Protección del Suelo Rústico**

### **Capítulo 1. Régimen del Suelo Rústico**

#### **Art. 228. Definición**

Está constituido por los terrenos del término municipal que no se clasifican como Suelo Urbano y, al menos, los que se entiende que deben preservarse de la urbanización por concurrir alguna de las circunstancias que se regulan para esta clase de suelo, en el artículo 15 de la LUCyL.

#### **Art. 229. Derechos en Suelo Rústico**

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

Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, conforme al artículo 25 de la LUCyL y al artículo 57 del RUCyL, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) 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.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

### **Art. 230. Deberes y limitaciones en Suelo Rústico**

Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Respetar el régimen mínimo de protección que se señala para cada categoría de Suelo Rústico, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno.

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

En Suelo Rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela se sitúen a menos de 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

En Suelo Rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el planeamiento urbanístico.

### **Art. 231. Parcelaciones en Suelo Rústico**

Según el artículo 53 del RUCyL se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria, y en particular, respeten la unidad mínima de cultivo. En los supuestos en los que la legislación agraria permita divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Normativa para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en la LUCyL, será nula de pleno derecho.

### **Art. 232. Edificaciones Existentes**

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad, resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de la LUCyL y de las propias de esta Normativa.

Todas las actuaciones están sujetas a la licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del órgano urbanístico correspondiente de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo).

### **Art. 233. Licencias y Autorizaciones Anteriores a la vigencia de estas Normas**

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

### **Art. 234. Protección del Dominio Público**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

### **Art. 235. Expropiaciones**

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

## **Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en Suelo Rústico**

### **Art. 236. Usos permitidos, autorizables y prohibidos**

Los usos permitidos o propios del Suelo Rústico son los ligados a sus recursos naturales entendidos éstos bien desde su base productiva de aprovechamiento agropecuario y forestal o bien desde la base recreativo-cultural inherente a los mismos. La regulación que esta Normativa establece, tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia con la propia de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

**Son usos permitidos** los no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico. Son, en todo caso, compatibles con la protección otorgada a la categoría de Suelo Rústico que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

**Son usos sujetos a autorización** aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del RUCyL, mediante el que deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponer las cautelas que procedan.

**Son usos prohibidos** los que son incompatibles, en todo caso, con la protección otorgada a la categoría de Suelo Rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en Suelo Rústico ni obtener licencia urbanística.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

## **Art. 237. Construcciones e instalaciones. Autorización de uso excepcional**

### **• Concepto de Núcleo de Población**

Se entenderá como núcleo de población la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

Cuando al construir una vivienda en suelo no urbanizable incluyendo la que se pretende edificar, existen tres o más viviendas en un círculo de 250 m de radio trazado con centro en el lugar donde se va a ubicar la nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en suelo urbano.

### **• Obras, instalaciones y edificaciones permitidas**

En el suelo rústico sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en la legislación vigente.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicha legislación, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

### **• Licencia y Autorización Previa**

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo Rústico está sujeta a la licencia municipal y/o a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido por la LUCyL y el RUCyL.

### **• Otras Autorizaciones Administrativas**

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

- **Planes Especiales**

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la administración responsable podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

- **Actuaciones Sobre Edificaciones Existentes**

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presente Normas Urbanísticas Municipales se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

- **Tramitación y documentación de los expedientes de uso excepcional (usos sujetos a autorización)**

El trámite de solicitud de autorización, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañado del preceptivo informe municipal en el que se proponga la autorización simple o con condiciones dentro del plazo de exposición pública de la solicitud. El informe desfavorable de éste no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

- **Con carácter general:**

Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan la LUCyL y el RUCyL, así como de las específicas de la presente Normativa, comprensiva de los siguientes extremos.

Localización y justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, así como del interés público de la actuación.

Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que de desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión.

Usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.

Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

Documentación gráfica:

- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación de estas Normas.
- Plano de localización de las construcciones existentes y previstas en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a 1/5.000. El plano se presentará acotando las distancias de las edificaciones a los límites de la parcela y entre ellas.
- Plano del Catastro Parcelario.

- **Con carácter particular:**

Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.

Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios establecidos al comienzo de la presente Sección.

Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a cien metros del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

- **Licencia de Obras y Proyecto Técnico**

Una vez autorizado el uso sujeto a autorización por la Comisión Territorial de Urbanismo, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de 4 meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

### **Art. 238. Normas genéricas de protección**

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales que, afecten al suelo clasificado como Rústico, y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

Con carácter general se establecen las siguientes protecciones:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
- Queda prohibida cualquier actuación que deteriore el suelo y la vegetación necesarios para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio y contaminación.
- Quedará prohibida toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, instalaciones mineras, grandes industrias etc., que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología.

En el caso de nuevas carreteras, de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.

- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados y purines o, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno. Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado. El resto de las instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- Las construcciones permitidas no afectarán a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse, en ningún caso, sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30%. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del Órgano administrativo competente justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.
- Independientemente de estar clasificadas o recogidas detalladamente en las presentes Normas, se mantendrán íntegramente las pequeñas charcas, las zonas húmedas, las vías pecuarias y los caminos rurales fuera de los núcleos de población, así como las redes de energía y gas.

### **Art. 239. Protección del paisaje natural**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica en cada categoría del Suelo Rústico (Capítulo 4 del presente Título).

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias etc.

## **Capítulo 3.- Condiciones particulares de la edificación en Suelo Rústico**

### **Art. 240. Condiciones Comunes de la Edificación**

#### **• Tipología de la Edificación**

En el Suelo Rústico sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en la legislación vigente. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicha legislación, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Dentro de las condiciones de edificación de las distintas categorías del Suelo Rústico se desglosan los usos en:

- Agropecuarios (AGR), construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.
- Dotaciones (DOT), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Industriales (IND), incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas al almacenaje, las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos o industriales.
- Residenciales (RES), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.
- Obras Públicas e Infraestructuras (OP), así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

- **Retranqueos Mínimos**

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los retranqueos de las edificaciones vienen definidos dentro de las condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico y cumplirán lo establecido en el art. 54 del RUCyL.

No obstante de lo establecido para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 10 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5 m. a cada lado del eje de los caminos públicos, en el caso de que el límite exterior de las vías no esté definido.
- 5 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses.

- **Ocupación**

Las construcciones se situarán, preferentemente, en la zona del acceso a la finca, o en colindancia con caminos existentes, evitándose la creación de nuevos caminos interiores.

Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas.

No obstante de lo establecido para cada uso en las diferentes categorías, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (como por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

- **Altura**

La altura máxima al alero de las diferentes edificaciones permitidas para cada categoría de suelo rústica viene definida dentro de las condiciones específicas de cada una de ellas. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

En cualquier caso, la cumbre o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará en 2 metros la altura máxima establecida al alero.

El Órgano de la Comunidad de Castilla y León competente para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores la altura, o de forma puntual cualquier otro parámetro, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma como podría ser el caso de un silo siendo este motivo suficiente para poder exigir al promotor que realice un estudio de impacto ambiental a la vista del cual el citado órgano decidirá.

- **Cubiertas**

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y en todo caso inferiores a un 35 % de pendiente.

Las cubiertas podrán ser de teja, chapa u otros materiales de construcción siempre y cuando su acabado sea en tonos rojizos

#### • Cerramientos de las fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso una altura máxima de 1,25 m. en sus partes opacas y 2,00 m. de altura total.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas así como bloques de hormigón en su color o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el paisaje y las costumbres tradicionales.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo antes previsto para la protección del dominio público.

Los cerramientos de parcela serán como mínimo:

- 3 m al límite exterior de carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas
- 5 m. a cada lado del eje de los caminos públicos, en el caso de que el límite exterior de las vías no esté definido.
- 5 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses

#### • Condiciones Higiénicas, de Saneamiento y Servicios

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente sistemas de riego de consumo controlado. Se prohíben en general las nuevas captaciones para riego "a manta".

#### • Condiciones Estéticas

Serán las definidas en las condiciones estéticas generales. La edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, y se adaptará al máximo al carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona o de la propia explotación. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en parámetros verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- **Otras condiciones**

No se permitirán aperturas de nuevos caminos o ensanchamiento de los existentes, si no vienen obligados por necesidades de la explotación agrícola, o por planes de mejora aprobados por el Organismo de la Junta de Castilla y León competente en materia de agricultura.

Se prohíben los desmontes, excavaciones y/o rellenos que supusiesen disminución de la calidad edáfica del suelo o de la superficie cultivable, así como las actuaciones que pudieran alterar la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

### **Art. 241. Viviendas**

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Cumplimiento de las condiciones exigidas para no formar núcleo de población (art. 223)
- Cuando se trate de una vivienda aneja que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación. No se podrá conceder la licencia para la construcción de la vivienda si previamente no se encuentra concedida la licencia ambiental de la instalación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada o a la finca a la que se adscribe.
- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 250 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Ocupación máxima: La definida para cada categoría de suelo rústico. En caso de vivienda aneja, la misma contará dentro del cómputo total de ocupación del uso principal.
- Altura máxima de la vivienda: Será de planta baja y una altura y 7,50 m. al alero.

## **Capítulo 4. Condiciones específicas para las categorías de Suelo Rústico**

### **Art. 242. Categorías del Suelo Rústico**

En el Suelo Rústico de este municipio se distinguen diferentes categorías, teniendo en cuenta las afecciones actuales por la legislación específica ambiental y de protecciones de ámbito supramunicipal:

- Suelo Rústico Común: corresponde con aquellos suelos rústicos no incorporados en ninguna de las siguientes categorías y que el modelo de ordenación previsto por el documento de Normas Urbanísticas Municipales no considera adecuado incorporarlo como parte de los suelos urbanos.
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria: corresponde a aquellos suelos que estando situados cerca de casco urbano presentan pequeña zonas de huertos.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: corresponde a los terrenos ocupados por obras públicas o infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de otro tipo, siempre que no tengan consideración de dotaciones urbanísticas.
- Suelo Rústico con Protección Cultural: corresponde a los terrenos que sustentan Bienes de Interés Cultural declarados o en declaración, bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio de Castilla y León, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, en su caso.
- Suelo Rústico con Protección Natural: corresponde a los terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, prevención de riesgos y medio ambiente en general.

.De acuerdo a lo establecido en el artículo 16.2 de la LUCyL y el 39 del RUCyL, cuando en un terreno, por sus características, concurren varias categorías de Suelo Rústico, se aplicará, de forma complementaria, la normativa de ambas categorías. Si se produjese contradicción entre dichas normativas, se aplicará la que otorgue mayor protección.

### **Art. 243. Condiciones específicas del Suelo Rústico Común**

El suelo rústico común está constituido por aquellas áreas que, aunque preservadas del proceso de urbanización y por tanto clasificadas como Suelo Rústico, no precisan ser incluidos en ninguna categoría con nivel superior de protección.

#### • **Usos permitidos**

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía. Las telecomunicaciones.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

#### • **Usos sujetos a autorización**

- Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población. Se podrá edificar por parcela una vivienda unifamiliar por cada unidad mínima de cultivo que tenga la parcela. Las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar cumplirán con las condiciones establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.
- Las obras de rehabilitación, reforma y aplicación 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:
  - Por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

#### • **Usos prohibidos**

- Los no citados en los epígrafes anteriores.

- **Condiciones particulares de la edificación**

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)	Industrial (IND)	Residencial (RES)
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	50 %	25%	25 %	10 %	10 %
Retranqueos	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Edificabilidad máxima	-	-	-	-	400 m <sup>2</sup>
Altura máx (al alero)	10 m	8 m	8 m	10 m	7,5 m
Nº de plantas	(PB)	(PB)	(PB+1)	(PB+1)	(PB+1)

Todas las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar, deberán cumplir las condiciones exigidas para la no formación de núcleo de población, recogidas en el art. 223.

La edificabilidad máxima, excepto en el uso residencial, es la derivada de la aplicación de la máxima ocupación y el número de plantas permitido.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

#### **Art. 244. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria**

- **Usos permitidos**

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- **Usos sujetos a autorización**

- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Las obras de rehabilitación, reforma y aplicación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- **Usos prohibidos**

- Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.
- Los no citados en los epígrafes anteriores.

- **Condiciones particulares de la edificación**

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
<b>Parcela mínima</b>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	25 %	10%	10 %
<b>Retranqueos</b>	5 m	10 m	10 m
<b>Edificabilidad máxima</b>		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima al alero</b>	10 m	8 m	8 m
<b>Nº de plantas</b>	(PB)	(PB)	(PB+1)

Se podrá edificar una edificación destinada a caseta de aperos con una superficie construida máxima de 25 m<sup>2</sup> y una altura máxima al alero de 4 m en todas las parcelas sujetas a esta categoría de suelo rústico.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

### **Art. 245. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras**

El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras perteneciente al Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras está regulado por lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 diciembre, Normas reguladoras de Carreteras de Castilla y León.

El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras perteneciente al Sistema Ferroviario está regulado por lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 noviembre, del Sector Ferroviario y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre, que Aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Para el resto del Suelo clasificado como Rústico con Protección de Infraestructuras:

#### **• Usos permitidos**

- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

#### **• Usos sujetos a autorización**

- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

#### **• Usos prohibidos**

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
- Los no citados en los epígrafes anteriores.
- **Condiciones particulares de la edificación**

Tipo de Edificación	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
<b>Parcela mínima</b>	5.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	-	10 %
<b>Retranqueos</b>	5 m	10 m
<b>Edificabilidad máxima</b>	-	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima (al alero)</b>	8 m	8 m
<b>Nº de plantas</b>	(PB)	(PB+1)

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

### **Art. 246. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Cultural**

- **Usos sujetos a autorización**

Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- **Usos prohibidos**

- Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
- Los no citados en el epígrafe anterior.

- **Condiciones particulares de edificación**

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
<b>Parcela mínima</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Ocupación máxima</b>	5 %	5%	5 %
<b>Retranqueos</b>	5 m	5 m	5 m
<b>Edificabilidad máxima</b>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima (al alero)</b>	6 m	8 m	8 m
<b>Nº de plantas</b>	(PB)	(PB)	(PB+1)

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

- **Condiciones particulares**

Se respetará las Normas de Protección del patrimonio arqueológico expuestas en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Nacional y el Real Decreto 111/1986 que la desarrolla, así como la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 abril, que desarrolla esta Ley.

En las parcelas clasificadas de máxima protección, no se permitirá ningún tipo de edificación hasta que no se realice un estudio de la incidencia que las obras puedan tener en los restos arqueológicos, elaborado por un profesional competente en esta materia. Previamente a la concesión de la licencia, será precisa la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La citada autorización deberá incluir, como condición para la ejecución de las obras, la realización y ejecución de un proyecto arqueológico en el que podrá colaborar el Ayuntamiento afectado, si así lo solicitara.

## **Art. 247. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Natural**

Esta categoría se hace extensiva a todos los terrenos municipales que tengan la condición de monte según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en esta materia, o que adquieran esta condición en el futuro.

El Suelo Rústico con Protección Natural se verá afectado por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro del LIC Riberas del río Arlanza y afluentes (ES4120071) está regulado por lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre.

El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de Dominios Públicos Hidráulicos y su zona de servidumbre está regulado por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de Montes de Utilidad Pública está regulado por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León

El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de vías pecuarias está regulado por lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de Montes de Utilidad Pública está regulado por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Para el resto del Suelo clasificado como Rústico con Protección Natural:

- **Usos sujetos a autorización**

Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Las instalaciones de regadío.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculadas a cualquier forma de servicio público.

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

- **Usos prohibidos**

- Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
- Los no citados en el epígrafe anterior.

- **Condiciones particulares de edificación**

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
<b>Parcela mínima</b>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima</b>	5 %	5%	5 %
<b>Retranqueos</b>	5 m	5 m	5 m
<b>Edificabilidad</b>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima (al alero)</b>	6 m	8 m	8 m
<b>Nº de plantas</b>	(PB)	(PB)	(PB+1)

Se podrán realizar ampliaciones de las construcciones existentes no declaradas como fuera de ordenación hasta en un 25 % de su superficie actual.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

En el desarrollo o ejecución de zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones recogidas en el CTE, aprobado por Real Decreto 314/2008, de 17 de marzo, o normativa que lo sustituye, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI):

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

Idéntica cautela debe observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

## Título X.- Desarrollo y gestión de las Normas Urbanísticas

### Capítulo 1. Condiciones generales de desarrollo

Cualquier utilización de los terrenos requiere, según su clasificación urbanística y condiciones particulares que regulan cada clase de suelo, diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, cuya aplicación se efectúa sobre ámbitos urbanísticos concretos.

#### Art. 248. Conceptos

La clasificación de suelo y las condiciones de ordenación urbanística, se concreta por ámbitos urbanísticos de actuación, entendidos como áreas del territorio que definen las Normas a efectos de establecer de forma independiente, las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se deben realizar en desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas Urbanísticas Municipales, condiciones que dependen del nivel de consolidación urbana que tienen los terrenos, tanto de urbanización como de edificación.

Los ámbitos urbanísticos son los siguientes:

- Sector. Corresponde al ámbito mínimo de planeamiento de suelo urbano no consolidado que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- Unidad de Actuación. Es el ámbito de actuación delimitado, a efectos de gestión y ejecución del planeamiento, en Suelo Urbano No Consolidado, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas.
- Zonas de Ordenanza. Corresponde a superficies de carácter homogéneo en lo que se refiere a su ordenación urbanística definida a través del señalamiento de los usos principales del suelo, su intensidad, y las condiciones y tipos de edificación permitidos. Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se incluirán con la misma denominación ámbitos de mayor o menor tamaño.
- Manzana. Corresponde a las áreas de suelo delimitadas en su perímetro por viales existentes o previstos en el planeamiento.
- 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.

### Capítulo 2. Planeamiento de desarrollo

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que definen las Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

#### Art. 249. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Tienen la consideración los instrumentos de ordenación, el conjunto de Planes de Ordenación que establece el Capítulo IV del Título II de la LUCyL y el Título II del RUCyL y, en concreto, el desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se llevará a efecto con los siguientes Planes:

- Estudios de Detalle, son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en el Suelo Urbano No Consolidado que carezca de ella o para completar o modificar las determinaciones de ésta en el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada.
- Planes Especiales, son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la LUCyL y el RUCyL.

Será preceptivo, en todas las tramitaciones, contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial y otras administraciones, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

### **Art. 250. Ejecución de la urbanización**

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en la sección 3ª del Título III Gestión Urbanística del RUCyL y en el artículo 75 de la LUCyL.

En relación a las presentes Normas Urbanísticas Municipales, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios; y los segundos a proyectos de características parciales para actuaciones aisladas de urbanización o urbanización y normalización, es decir, ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias puedan no requerir tanta documentación.

#### **• Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que lo prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento establecido en el RUCyL.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

#### **• Contenido de los Proyectos de Urbanización**

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el artículo 243 del RUCyL y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el *Título V.- Condiciones Generales de Urbanización* de la presente Normativa.

### **Art. 251. Proyectos de edificación**

Son los documentos que, suscritos por técnicos competentes, recogerán los aspectos técnicos necesarios para la solicitud de la licencia de ejecución de los diferentes tipos de obra. Son de 2 tipos:

- Proyecto básico, donde se recogen las determinaciones técnicas suficientes para la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.
- Proyecto de ejecución, donde se recogen las determinaciones técnicas completas para llevar a cabo el desarrollo de las obras a realizar.

Sus contenidos mínimos serán los exigidos por el Código Técnico de la Edificación.

## Art. 252. Edificación y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para, garantizar el 100% de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de infraestructura.
- Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra y conexiones ya ejecutadas, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza referida anteriormente.

## Capítulo 3. Gestión Urbanística

### Art. 253. Concepto y alcance

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

En el **Suelo Urbano Consolidado** la gestión urbanística se efectuará mediante **Actuaciones Aisladas**, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, conforme al artículo 71 del RUCyL.

La iniciativa pública podrá efectuar Actuaciones Aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

En el **Suelo Urbano No Consolidado** la gestión urbanística se efectuará mediante **Actuaciones Integradas**, sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la LUCyL.

### Art. 254. Gestión de las Actuaciones Aisladas

Las Actuaciones Aisladas pueden tener por objeto:

- Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, o bien edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos. A tal efecto, pueden desarrollarse, mediante gestión pública o privada:
  - 1.º Actuaciones de Urbanización.
  - 2.º Actuaciones de Normalización.
  - 3.º Actuaciones de Urbanización y Normalización.

- Ejecutar los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse, mediante gestión pública:
  - 1.º Actuaciones de expropiación.
  - 2.º Actuaciones de ocupación directa.
  - 3.º Actuaciones mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

- Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el primer apartado del artículo 67 de la LUCyL.
- Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en la LUCyL.

- **Actuaciones Aisladas de Urbanización**

Las Actuaciones Aisladas de Urbanización pueden tener por objeto:

- Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
- Edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.
- Las Actuaciones Aisladas de Urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el artículo 191.a) del RUCyL, o mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador.

- **Actuaciones Aisladas de Normalización**

Las Actuaciones Aisladas de Normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas, denominadas Unidades de Normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización, regulado en el artículo 219 del RUCyL.

Las Actuaciones Aisladas de Normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el artículo 191.a) del RUCyL, mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios asumen la condición de urbanizador o mediante gestión privada con cualquiera de los Sistemas de Actuación Integrada previstos en el artículo 234 del RUCyL.

- **Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización**

Las Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

- **Actuaciones Aisladas de Expropiación**

Las Administraciones públicas pueden desarrollar Actuaciones Aisladas de Expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

- Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- Ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.
- Actuaciones Aisladas de Ocupación Directa

El Ayuntamiento puede desarrollar, en cualquier clase de suelo, Actuaciones Aisladas mediante el procedimiento de Ocupación Directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

### **Art. 255. Gestión de las Actuaciones Integradas**

Las Actuaciones Integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos.

La gestión de las Actuaciones Integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del Sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en la LUCyL, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de dichas iniciativas junto con el planeamiento urbanístico.

La gestión de las Actuaciones Integradas se desarrollará sobre áreas interiores al Sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, regulado en los artículos 240 y siguientes del RUCyL. En defecto de delimitación, se entiende que la Unidad de Actuación es única y coincide con el Sector.

- **Sistemas de Actuación**

Las Actuaciones Integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

Sistema de concierto: Tiene por objeto la gestión urbanística de una Actuación Integrada actuando como urbanizador:

El propietario único o la comunidad en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación que no sean de uso y dominio público.

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.

Está regulado en los artículos 255 a 258 del RUCyL.

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 50% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, constituidos en Junta de Compensación.

Está regulado en los artículos 259 a 263 del RUCyL.

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. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

Está regulado en los artículos 264 a 268 del RUCyL.

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 la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto el RUCyL y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa.

Está regulado en los artículos 269 a 276 del RUCyL.

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. Podrá utilizarse cuando:

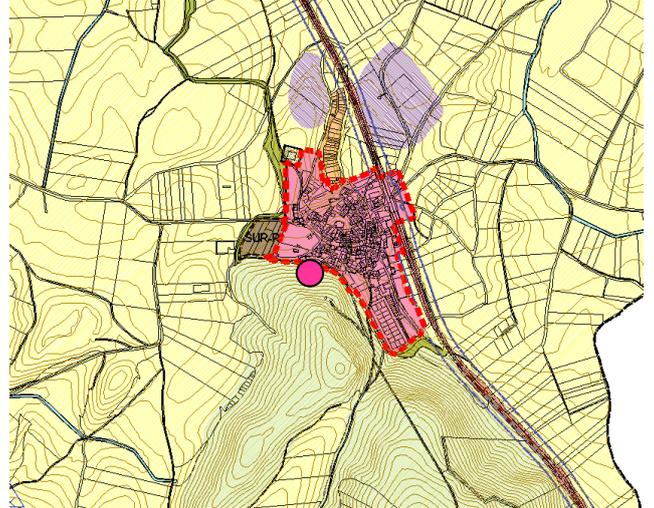
Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.



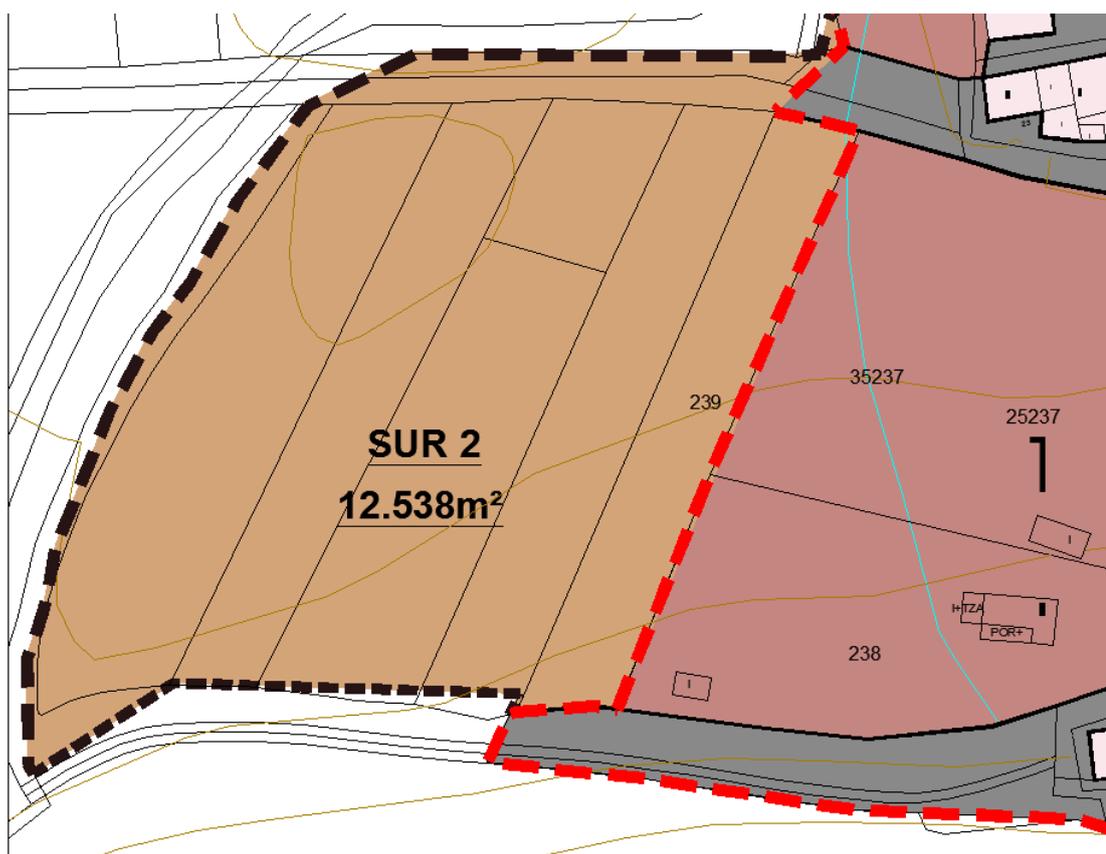
Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

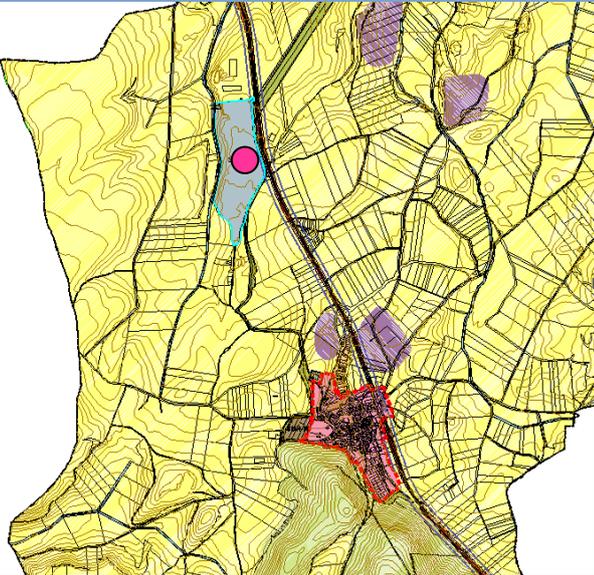
Está regulado en los artículos 277 a 283 del RUCyL.

## Título XI.- Ficha sector

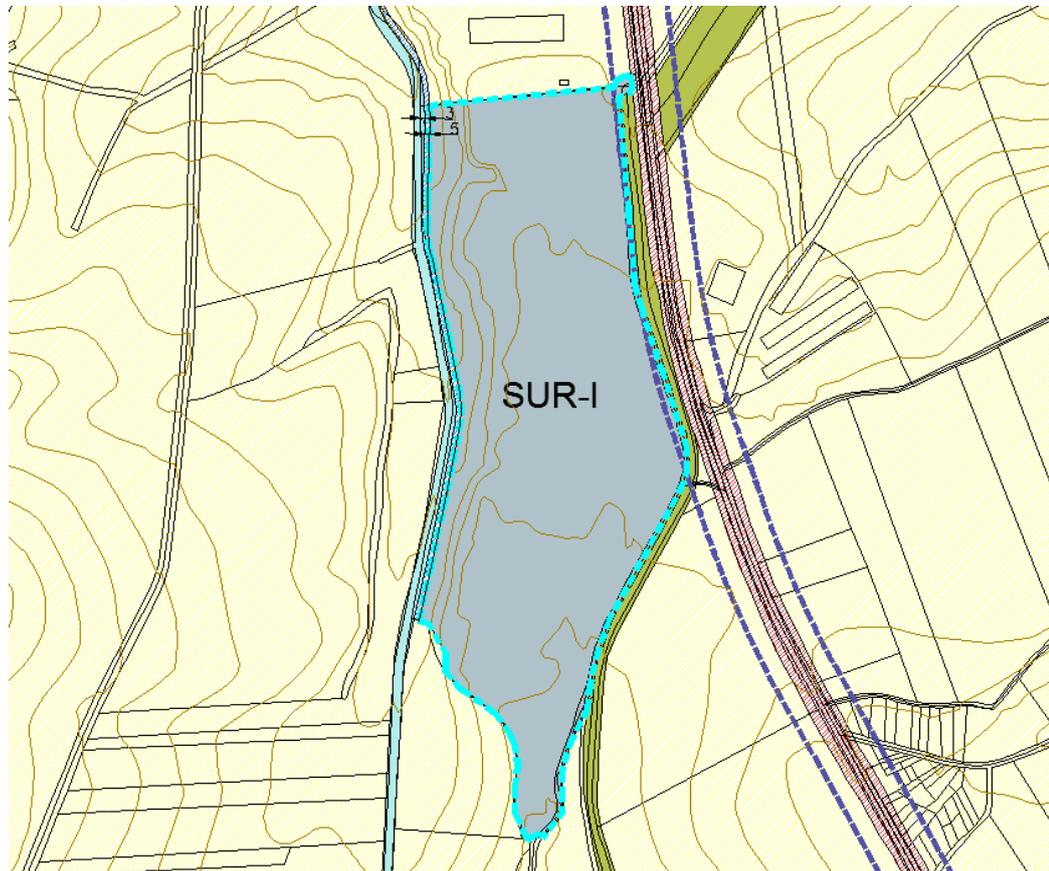
1. FICHA DEL SECTOR SUR R		
<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>		
Nombre del Sector: SUR R	Ordenación Detallada: No	Discontinuo: No
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
Superficie Total Urbanizable (m <sup>2</sup> ): 12.538		
Superficie SG incluidos (m <sup>2</sup> ): 0		
Uso Predominante: RESIDENCIAL		
Densidad máxima de Edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,35		
Plazo para OD (años): 8		
Categoría Suelo: SUELO URBANIZABLE		
Asumido: NO		
Densidad mínima de Población (viv/Ha.): 10		
Densidad máxima de Población (viv/Ha.): 20		
Índice de Variedad de Uso (%): no se establece		
Índice de Variedad Tipológica (%): no se establece		
Índice de Integración Social (%): ≥ 30		
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR:</b> según O.D.	<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SECTOR:</b> según O.D.	
<b>SISTEMAS GENERALES</b> Vías Públicas (m <sup>2</sup> ): - Servicios Urbanos (m <sup>2</sup> ): - Espacios Libres (m <sup>2</sup> ): - Equipamientos (m <sup>2</sup> ): - Infraestructuras en Suelo Rústico (m <sup>2</sup> ): -	<b>SISTEMAS LOCALES</b> Nº de Plazas de aparcamiento: mínimo establecido por RUCyL Vías Públicas (m <sup>2</sup> ): según ordenación detallada Servicios Urbanos (m <sup>2</sup> ): según ordenación detallada Espacios Libres (m <sup>2</sup> ): mínimo establecido por RUCyL Equipamientos (m <sup>2</sup> ): mínimo establecido por RUCyL	
<b>VIVIENDAS:</b> Libres: max. 90% edificabilidad Protegidas: min. 10% edificabilidad Totales: 25 máximo, 13 mínimo	<b>PLAZOS:</b> Urbanización: max. establecido por RUCyL Cesión: max. establecido por RUCyL Edificación: max. establecido por RUCyL	Nº de Unidades de Actuación: a establecer por ED Usos fuera de Ordenación: según ordenación detallada Áreas de tanteo y retracto: No
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>Tanto los viarios de conexión como los locales de distribución interna resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector serán Vías Públicas y de cesión obligatoria. Todas ellas garantizarán la continuidad y la homogeneidad de sección y acabados de la estructura existente o prevista en los ámbitos urbanos y urbanizables colindantes.</p> <p>Corresponde al sector asumir y garantizar como carga de su desarrollo los gastos derivados de la ejecución, mejora o refuerzo de las infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Depuración.</p> <p>Ordenanzas de aplicación: Se establecerán mediante plan parcial, se recomienda que se utilicen las existentes en estas NUM</p>		

PLANO DE ORDENACIÓN



1. FICHA DEL SECTOR SUR I		
<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>		
Nombre del Sector: SUR I	Ordenación Detallada: No	Discontinuo: No
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
Superficie Total Urbanizable (m <sup>2</sup> ): 120.188		
Superficie SG incluidos (m <sup>2</sup> ): 0		
Uso Predominante: RESIDENCIAL		
Densidad máxima de Edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,45		
Plazo para OD (años): 8		
Categoría Suelo: SUELO URBANIZABLE		
Asumido: NO		
Densidad mínima de Población (viv/Ha.):		
Densidad máxima de Población (viv/Ha.):		
Índice de Variedad de Uso (%): no se establece		
Índice de Variedad Tipológica (%): no se establece		
Índice de Integración Social (%): ≥		
<b>PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR:</b> según O.D.	<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SECTOR:</b> según O.D.	
<b>SISTEMAS GENERALES</b> Vías Públicas (m <sup>2</sup> ): - Servicios Urbanos (m <sup>2</sup> ): - Espacios Libres (m <sup>2</sup> ): - Equipamientos (m <sup>2</sup> ): - Infraestructuras en Suelo Rústico (m <sup>2</sup> ): -	<b>SISTEMAS LOCALES</b> Nº de Plazas de aparcamiento: mínimo establecido por RUCyL Vías Públicas (m <sup>2</sup> ): según ordenación detallada Servicios Urbanos (m <sup>2</sup> ): según ordenación detallada Espacios Libres (m <sup>2</sup> ): mínimo establecido por RUCyL Equipamientos (m <sup>2</sup> ): mínimo establecido por RUCyL	
<b>VIVIENDAS:</b>	<b>PLAZOS:</b> Urbanización: max. establecido por RUCyL Cesión: max. establecido por RUCyL Edificación: max. establecido por RUCyL	Nº de Unidades de Actuación: a establecer por ED Usos fuera de Ordenación: según ordenación detallada Áreas de tanteo y retracto: No
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>Tanto los viarios de conexión como los locales de distribución interna resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector serán Vías Públicas y de cesión obligatoria. Todas ellas garantizarán la continuidad y la homogeneidad de sección y acabados de la estructura existente o prevista en los ámbitos urbanos y urbanizables colindantes.</p> <p>Corresponde al sector asumir y garantizar como carga de su desarrollo los gastos derivados de la ejecución, mejora o refuerzo de las infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Depuración.</p> <p>Ordenanzas de aplicación: Se establecerán mediante plan parcial</p>		

PLANO DE ORDENACIÓN





## Título XII.- Planos de Ordenación

En Hontoria de la Cantera, Febrero de 2013

Fdo.: José Carlos Garabito López

Fdo. Leopoldo Arnaiz Eguren