



EXCMA DIPUTACION  
PROVINCIAL  
DE ZAMORA

**NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL  
DE  
TORREGAMONES**

**PROYECTO**

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMB

 **TIEMPO URBANO** S.A.  
*urbanismo, ingeniería y arquitectura.*

Carretera de la Corona, Km 11,025  
28023 - MADRID  
Tlf. (91) 357.33.98  
FAX (91) 357.31.35

JOSE LUIS ARRANZ RAMOS  
ING. DE C.C.P. Col.Nº 4.585

Fecha de redacción  
FEBRERO 1992



EXCMA DIPUTACION  
PROVINCIAL  
DE ZAMORA

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



Carretera de la Corona, Km 11,025  
28023 - MADRID  
TEL (91) 357.53.06  
FAX (91) 357.51.35

JOSE LUIS ARRANZ RAMOS  
ING. DE C.C.P. Col.Nº 4.585

Fecha de redacción  
FEBRERO 1992

## INDICE

1. ANALISIS DE LA INFORMACION .....	1
1.1. DINAMICA POBLACIONAL .....	1
1.2. EDIFICACION.....	1
1.3. SERVICIOS URBANOS.....	2
1.3.1. Abastecimiento y distribución de agua.....	2
1.3.2. Alcantarillado .....	2
1.3.3. Energía eléctrica.....	2
1.3.4. Alumbrado público.....	2
1.3.5. Pavimentación.....	2
1.4. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....	2
1.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	2
1.6. AFECCION DE LA LEY DE ESPACIOS NATURALES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON Y ZONA DE ESPECIAL PROTECCION PARA LAS AVES (ZEPA).....	2
1.7. CONCLUSION.....	3
2. JUSTIFICACION DEL PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS .....	4
2.1. FINES Y OBJETIVOS .....	4
2.2. ENCUADRE LEGAL.....	4
2.3. OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	4
2.4. CLASIFICACION DEL SUELO .....	5
2.5. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO .....	5
2.6. SECTORIZACION DEL SUELO URBANIZABLE .....	6
2.7. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.....	6
2.7.1. Criterios de diseño.....	6
2.7.2. Zonificación del Suelo Urbano.....	6
2.7.3. Sectorización de Suelo apto Para Urbanizar.....	9
2.7.4. Estructura urbana resultante .....	9

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION MUNICIPAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Acuerdo de zonificación de suelo

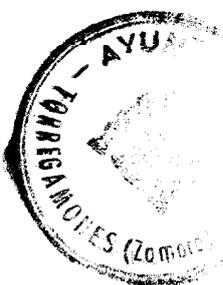
19 de Julio de 1996 - 1012 - 10 - 101

2.8. SUELO NO URBANIZABLE .....	10
2.8.1. Zonas de borde de núcleo.....	11
2.8.2. Normas de protección.....	11
2.8.3. Normas de tramitación de obras e instalaciones en suelo no urbanizable.....	12
2.9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.....	12
2.10. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	12
2.11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS.....	13
2.12. CONCLUSION .....	13

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**  
**19 JUL 1996**  
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
**EL SECRETARIO,**



Fdo.: **FERNANDO GARCIA TOMA**



**Aprobado provisionalmente en sesión**  
**de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.**  
**EL SECRETARIO,**

## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1. ANALISIS DE LA INFORMACION

#### 1.1. DINAMICA POBLACIONAL

La evolución ofrece caracteres regresivos con una pérdida de población constante y paulatina, cuyo punto de estabilidad es difícil predecir.

A partir de las características que ofrece la población cualquier proyección, manteniendo el crecimiento vegetativo, ofrece también un carácter regresivo.

Si pronosticamos que la población se estabilizará cuando el valor de la producción agrícola permita a las familias que vivan en ese medio mantener un nivel económico comparable al de las que vivan en el medio urbano, podemos determinar que pudiendo ser rentables familiarmente 75 Ha. en seco para un grupo familiar de 4 personas, la población que marcaría el nivel de estabilidad en el núcleo urbano sería de unas 200 personas.

Lo lamentable es que una población de este tipo se vería indefectiblemente obligada a vivir en las cabeceras de comarca, ya que su estructura no facilitaría una relación humana adecuada, y necesariamente estarían destinados a buscar otro medio social en el que dichas relaciones puedan ser posibles, aún a riesgo de un alejamiento del medio donde han de desarrollar su actividad laboral.

Todo ello nos conduce a destacar la fragilidad de estos núcleos, muy condicionados por el medio de la comarca donde se ubican, y a expensas de cualquier acción puntual, que pueda incidir positivamente en las perspectivas mencionadas.

#### 1.2. EDIFICACION

La edificación sigue las pautas del comportamiento de la población, por lo que las perspectivas en el futuro se mueven más que a un aumento del número de viviendas, hacia una renovación y modernización del patrimonio existente.

Actualmente parece que existe un retorno al pueblo, ya que el incremento de viviendas se ha producido en las secundarias en perjuicio de las principales tal como se ha detallado en el punto 5.4. de la MEMORIA INFORMATIVA.

Paralelamente se ha producido un aumento importante de las viviendas desocupadas.

Debe incorporarse en la normativa una llamada de atención para que se cuide el aspecto exterior de las nuevas construcciones y se profundice en cada edificio nuevo en la contemplación y respeto al ámbito donde ha de ubicarse, procurando incorporar todo lo que, sin mengua de la adecuación a las necesidades que impone una concepción actual de la arquitectura, pueda ayudar a mantener las características del entorno donde han de implantarse.

Aprobado provisionalmente en  
de Pleno celebrado el día 12 - 1995  
EL SECRETARIO,



APROBADO

19

ACUERDO DE FOLIO

JUL 1995

COMISION DE URBANISMO

EL SECRETARIO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



### 1.3. SERVICIOS URBANOS

#### 1.3.1. Abastecimiento y distribución de agua.

Debe completarse la red de distribución en aquellos lugares donde no llega a todas las viviendas que están dentro de suelo urbano.

#### 1.3.2. Alcantarillado

La red cubre la mitad de la población, por lo que se hace necesario continuar hasta extenderla a las zonas que no tienen servicio .

Como desagüe tienen una fosa séptica, por lo que, completando la red de alcantarillado, debería estudiarse mejorar esta situación.

#### 1.3.3. Energía eléctrica

La red de energía eléctrica ofrece las características típicas de un núcleo rural y se encuentra en buen estado.

#### 1.3.4. Alumbrado público

La red de alumbrado debe completarse con arreglo a proyecto ya redactado, y en fase de implantación.

#### 1.3.5. Pavimentación

El núcleo urbano tiene pavimentada únicamente la travesía, estando el resto del núcleo sin pavimentar, por lo que precisa un estudio general del casco urbano, para acometer su pavimentación a medida que se termine la red de alcantarillado.

### 1.4. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

El equipamiento comercial alcanza estrictamente a las necesidades diarias, cubriendo las restantes necesidades en Bernillo y Zamora.

### 1.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En el equipamiento comunitario, sólo cabe destacar la ausencia de espacios libres, siendo esta carencia relativa, dado el carácter rural del núcleo.

### 1.6. AFECCION DE LA LEY DE ESPACIOS NATURALES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEON Y ZONA DE ESPECIAL PROTECCION PARA LAS AVES (ZEPA)

El ~~Plan de Ordenación Municipal~~ municipal se encuentra ubicado en el ámbito del Espacio Natural Protegido denominado "Arribes del Duero", por lo que las determinaciones de estas NSPM han de contemplar esta circunstancia y adaptar su régimen de protección del suelo no urbanizable a las previsiones del



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



Régimen General de Protección (título II de la Ley) y, en su día, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del E.N.P. Arribes del Duero.

También se encuentra en la relación de espacios considerados por la Comunidad Europea como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), por lo que es desaconsejable y denunciante a nivel nacional e internacional cualquier actuación que atente al anidamiento y libre vuelo de las aves.

### 1.7. CONCLUSION

El núcleo urbano ha sufrido una despoblación provocada por la emigración a otras zonas y a Zamora.

Actualmente parece que existe un retorno de temporada al pueblo lo que produce la ocupación de viviendas como segunda residencia.

Los objetivos perseguidos para el suelo urbano son la creación de unas ordenanzas sencillas y claras que regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación y economía de medios en la infraestructura necesaria para cubrir la futura demanda, limitando extender innecesariamente el ámbito del suelo urbano e incorporando en la normativa el procedimiento para la modificación puntual del mismo que permita acoger aquellas edificaciones que se pretendan implantar en su colindancia.

Para el suelo apto para urbanizar, de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento, deberá delimitarse un suelo junto a la carretera que une Ricobayo con Miranda do Douro para la implantación de naves industriales, almacenes, comercios, suministro de carburantes, servicio a carretera, etc. que permita cubrir dentro del municipio la demanda que genera esa carretera.

Para el suelo no urbanizable se establecerán las protecciones adecuadas al carácter del mismo como espacio natural protegido y ZEPA.

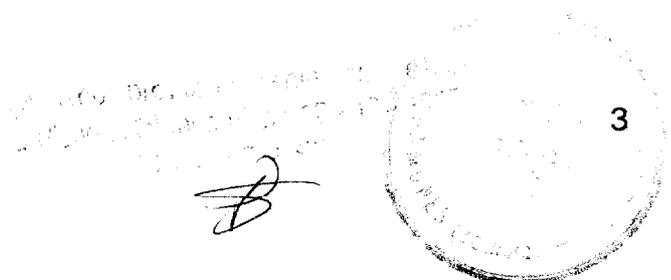
APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMER



## 2. JUSTIFICACION DEL PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

### 2.1. FINES Y OBJETIVOS

De acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, los objetivos que se pretenden alcanzar con el presente planeamiento, son los resultantes de la aplicación de los artículos 78 y 79 y concordantes de la Ley. En su desarrollo contemplamos los siguientes aspectos

- Objetivos específicos.
- Zonificación del suelo urbano.
- Sectorización del suelo apto para urbanizar.
- Descripción de la propuesta.
- Suelo no urbanizable

### 2.2. ENCUADRE LEGAL

La redacción del presente proyecto se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 77, 78 y 80 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos 91 al 101 del Reglamento de Planeamiento.

### 2.3. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Como consecuencia de las conclusiones derivadas de la información urbanística y las propuestas del Ayuntamiento, establecemos los siguientes objetivos:

1. Delimitación del suelo urbano respetando el ámbito del clasificado como tal en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, vigente en la actualidad, respetando sus ordenanzas.
2. Delimitar junto a la carretera fronteriza que une Ricobayo con Miranda do Duero (Portugal), en el cruce de ésta con la carretera de Torregamones a Gamones, una superficie de 142.720 m<sup>2</sup> para la implantación de un polígono industrial destinado a acoger industrias, almacenes y comercios que den servicio a las demandas que genera el tráfico con la vecina Portugal.
3. Declaración del resto del suelo como no urbanizable, dividiéndolo para su protección con arreglo a sus características y su ubicación dentro del Espacio Natural Protegido "Arribes del Duero".
4. Regular su desarrollo mediante las Normas Urbanísticas que, de acuerdo con el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, establezca el régimen de actuación para las actuaciones en los restantes suelos clasificados.

At.

19 JUL 1995

Co.

EL SECRETARIO,



Fdo: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995:  
EL SECRETARIO,



## 2.4. CLASIFICACION DEL SUELO

En consonancia con la terminología introducida por la Ley del Suelo, el término municipal queda clasificado en los siguientes tipos:

### Suelo urbano:

De acuerdo con el art. 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, constituyen el suelo urbano el calificado bajo esta tipificación legal por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, en la forma con que queda delimitado en el presente proyecto.

Los que en ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

### Suelo Apto para Urbanizar:

Esta constituido por los sectores de los planos de clasificación de Suelo, que se declaren aptos para ser urbanizados y para cuya urbanización se precisará la previa redacción de un Plan Parcial de Ordenación que desarrolle las previsiones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

En razón a su definición conceptual, el suelo apto para urbanizar (SAU) estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las que hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales a que se refiere el artículo 84.2 y las de carácter provisional previstas en el artículo 136 ambos de la Ley del Suelo, ni podrá destronarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de las que señalan las Normas Subsidiarias.

### Suelo no urbanizable:

Está constituido por el resto del suelo del término municipal no clasificado como urbano o apto para urbanizar, delimitando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones especifican, atendiendo a su ubicación en el Espacio Natural Protegido "Arribes del

APROBADO POR ACUERDO DE FECTA".

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

### ZONIFICACION DEL SUELO URBANO



Fdo.: FERNANDO GARCIA FOLGOS

La zonificación, reflejada en los planos nº4 del proyecto, se justifica por corresponder a áreas consolidadas por la edificación y cuyas tipologías están definidas por la costumbre y modos de edificación consuetudinarios y por los que, con modos y usos más modernos, están completamente urbanizados y disponen de una normativa sobre uso del suelo y edificación a través del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano al que sustituye estas Normas

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



Para todo este suelo se recoge en las Normas Urbanísticas los criterios de usos y edificación que les serán aplicables procurando que en su desarrollo no se modifiquen las tipologías, edificabilidades y densidades de usos vigentes en la actualidad.

## 2.6. SECTORIZACION DEL SUELO URBANIZABLE

En el plano nº 5 se delimita el suelo apto para urbanizar y los tres sectores en el que se divide. Todo el suelo irá destinado predominantemente a usos industriales y almacenes y los que con ellos se relacionan. Dos sectores se ubican sobre terrenos mayoritariamente comunales y uno sobre terrenos privados.

## 2.7. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

### 2.7.1. Criterios de diseño

La evolución regresiva del municipio en su población (1970 = 536 habitantes y 1991 = 388) sin signos que permitan estimar que ha de modificarse esa evolución, aunque el número de viviendas haya crecido de 199 en 1970 a 247 en 1991, no presenta tensiones en la ubicación la implantación de las nuevas edificaciones en el casco urbano y su entorno que sigue las pautas naturales del núcleo: construir sobre espacios libres de parcelas que, con la progresiva implantación de los servicios de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, van obteniendo estos servicios.

Por ello, salvo la ubicación del suelo apto para urbanizar, que se localiza en la confluencia de dos carreteras con un objetivo determinado, el resto del suelo en su ubicación y límites recoge una situación determinada que se acepta y para la que, atendiendo a sus usos y características constructivas, se establecen unas condiciones de volumen, estéticas y de uso.

Todo ello y recoger en las Normas y Ordenanzas aquéllos aspectos estéticos que eviten en lo posible alterar la fisonomía de la población, son los criterios de diseño sobre los que se mueven estas Normas en el suelo urbano.

### 2.7.2. Zonificación del Suelo Urbano

Sobre una superficie de 27,22 Has., de acuerdo con las características de la edificación y usos existentes, el suelo se zonifica en las siguientes zonas:

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

1. Casco rural
2. Extensión de casco
3. Equipamiento urbano
4. Instalaciones Especiales
5. Red viaria



Fdo.: FERNANDO GARCÍA POME

Cada una de estas zonas reúne las características siguientes:



Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

- 1. Casco Urbano.** Extendido sobre una superficie de 14,52 Ha., corresponde a las parcelas con la edificación más antigua de la población, desarrollada en manzana cerrada o alineada cerrada siguiendo el trazado irregular de caminos transformados en calles, con grandes espacios interiores de carácter agrícola. El cerramiento se verifica mediante la edificación principal o secundaria y mediante cercas de alturas variables. el uso es de vivienda, generalmente para una familia, con almacén para los aperos de labranza, garaje para vehículos y tractores y cobertizos para ganado.

Las alturas de la edificación se limitan a 1 y 2 plantas y 7,50 metros, y su emplazamiento sobre la parcela es variable según su posición en manzana cerrada con pequeños patios de luces, cerrada con patios de parcela mas amplios o que contengan naves para el ganado o los aperos de labranza. La norma se abre a todas esas posibilidades con objeto de dar cobertura a lo existente y que lo nuevo pueda seguir esas pautas.

Sobre esta zona, manteniendo sus características, podrán emplazarse unas 300 viviendas, con una densidad media de unas 20 viviendas por Ha.

- 2. Extensión de Casco.** Asumiendo la tendencia que ofrece el núcleo actual en su crecimiento, que lo verifica adosándose a las sendas y caminos que lo comunica con su entorno rural, creando una edificación variada en su asentamiento sobre la parcela, desde *adosadas a fachada a aislada dentro de la misma*, con tipologías abiertas, con patio de parcela y naves y cobertizos amplios, la ordenanza permite esas tres formas: la edificación cerrada, la unifamiliar aislada y la industrial.

Las alturas de la edificación se limitan a 2 plantas y 7,50 metros y su ubicación sobre la parcela variará con arreglo a la tipología que se implante.

Con una superficie de 1,29 Ha. podrán ubicarse unas 26 viviendas, con una densidad media de 20 viviendas por Ha.

- 2. Equipamiento Urbano.** Se recogen los terrenos actualmente destinados a usos colectivos y concretados en las siguientes superficies:

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1998

COMISION FEDERAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

aprobado provisionalmente en  
la Pleno celebrada el día 12 - 1998  
EL SECRETARIO.



1. Servicios municipales, correspondientes a la Casa Consistorial, con sus dependencias ..	135 m <sup>2</sup>
2. Cultural y docente, correspondiente al edificio y parcela del antiguo centro de E.G.B. ....	1.100 m <sup>2</sup>
3. Deportivo, correspondiente a la pista polideportiva situada junto a la calle Alta ...	1.920 m <sup>2</sup>
4. Religioso, asignado al espacio que ocupa la Iglesia Parroquial .....	565 m <sup>2</sup>
	-----
Total .....	3.720 m <sup>2</sup>

que por vivienda principal arroja una superficie de 25 m<sup>2</sup>, suficiente dado que las dotaciones docentes del municipio se cubren en Bermillo de Sayago.

4. **Equipamiento especial.** Se zonifican como tales los terrenos destinados a cementerio municipal, el deposito de agua y zona de depuración mediante fosa séptica existente, con una superficie total de 1.110 m<sup>2</sup>.
5. **Red Viaria.** Su trazado y anchos es irregular producto de un crecimiento natural a lo largo de las sendas y caminos que accedían a los medios, que solo adquiere un trazado regular y rectilíneo en las carreteras por las que se accede desde Moralina y Gamones. Tiene una superficie de 109.970 m<sup>2</sup>.

Esta zonificación ofrece el resumen siguiente:

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
1. Casco Rural	42.690		
2. Extensión de Casco	115.380	158.070	57,93
3. Equipamiento Urbano			
3.1. Servicios municipales	135		
3.2. Cultural y docente	1.100		
3.3. Deportivo	1.920		
3.4. Religioso	565	3.720	1,36
4. Equipamiento Especial			
4.1. Cementerio	850		
4.2. Deportivo	150		
4.3. Depuradoras	110	1.110	0,41
5. Red Viaria	109.970	109.970	40,30
	-----	-----	-----
TOTAL		272.160	100,00

APROBADO EN ACUERDO DE FERIA  
19 JUL 1996  
COMISION DE URBANISMO  
SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO.

### 2.7.3. Sectorización de Suelo apto Para Urbanizar

El carácter fronterizo del municipio y el tránsito de vehículos que se genera a través de la carretera de Ricobayo a Miranda do Douro en Portugal, ha inducido al Ayuntamiento a delimitar suelo apto para urbanizar en la confluencia de la citada carretera con la que une Torregamones con Gamones, en una zona donde ya están emplazados algunos servicios a la carretera, destinándolo a la implantación de industrias, almacenes e instalaciones terciarias que cubran la demanda del tráfico fronterizo, ayudando con ello a mejorar las condiciones económicas de la población municipal.

Se delimita una superficie de 142.720 m<sup>2</sup>, dividida en tres sectores con las siguientes condiciones:

SECTORES	I-1	I-2	I-3
<b>1. CARACTERISTICAS GENERALES</b>			
Uso dominante	Industria y almacenes		
Aprovechamiento tipo	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		
Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	66.350	56.310	20.060
<b>2. ASIGNACION DE USOS</b>			
Residencial colectiva	Incompatibles		
Residencial unifamiliar	Incompatible		
Terciario	Permitido		
Industria y almacenes	Predominante		
Espacios libres públicos	Módulos del Reglamento de Planeamiento		
Equipamiento urbano	Módulos del Reglamento de Planeamiento		
Aparcamientos	Módulos del Reglamento de Planeamiento		
<b>3. CESIONES MINIMAS (%)</b>			
Para red viaria	18		
Para espacios libres	10		
Para equipamiento urbano	4		
Del aprovechamiento urbanístico	15		
<b>4. PLANEAMIENTO Y GESTION</b>			
Iniciativa	Pública	Pública	Privada
Planeamiento	Plan Parcial		
Sistema de Actuación	Compensación		

### 2.7.4. Estructura urbana resultante

La consolidación del suelo urbano y apto para urbanizar que se proyecta en estas Subsidiarias de Planeamiento permitirán alcanzar para el año 1996 la siguiente estructura urbana:

SECRETARÍA DE URBANISMO  
SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TORRES



El Ayuntamiento de Torregamones, en virtud de lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, autoriza el día 12-12-1996 a...

*[Handwritten signature]*

ZONIFICACION	m <sup>2</sup>	%
Casco rural .....	42.690	10,29
Extensión del casco .....	115.380	27,81
Industria y almacenes .....	94.050	22,67
Equipamiento urbano .....	9.429	2,27
Equipamiento especial .....	3.400	0,82
Espacios libres .....	14.272	3,44
Red viaria .....	135.660	32,70
	-----	-----
TOTAL URBANO .....	414.880	100,00

Y la siguiente clasificación del suelo:

ZONIFICACION	Ha	%
Suelo urbano.....	27,22	0,74
Suelo apto para urbanizar...	14,27	0,39
Suelo no urbanizable.....	3.648,51	98,88
	-----	-----
TOTAL DEL MUNICIPIO .	3.690,00	100,00

Con la siguiente capacidad de elementos urbanos:

Viviendas ..... 400 Ud.  
 Industria y Almacenes ..... 145 Ud.

## 2.8. SUELO NO URBANIZABLE

El resto del término municipal no recogido en las clasificaciones de suelo urbano y apto para urbanizar se clasifica como no urbanizable.

En principio, y a expensas de la delimitación que en su día se asigne al Espacio Natural Protegido "Arribes del Duero", el término municipal está afectado por el régimen general de protección de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y su declaración a nivel internacional por la Comunidad Europea como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Ambas calificaciones hacen que las determinaciones que para la protección del suelo no urbanizable del municipio se recogen en estas normas, deberán modificarse en su momento si aparecieran aspectos que no fueran compatibles con la reglamentación del espacio naturales "Arribes del Duero" cuando esté aprobado su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales con arreglo a los artículos 26 y siguientes de la citada Ley de Espacios Naturales.

APR

19 JUL 1996

COM

SECRETARÍA DE URBANISMO  
 EL SECRETARIO

Las normas en este suelo atienden especialmente los aspectos siguientes:



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

### 2.8.1. Zonas de borde de núcleo

Sobre el suelo no urbanizable se establecen, además de las genéricas sobre régimen urbanístico, condiciones de la edificación y su uso, etc., un régimen de zonas de borde de núcleo cuya finalidad es potenciar el poblamiento tradicional evitando la proliferación de implantaciones dispersas de viviendas sobre el territorio que no respondan a las necesidades propias de los usos autorizados en el suelo no urbanizable. Se permite en condiciones muy limitadas y en una banda de cien metros del casco urbano consolidado a la que pueda llegarse con todos los servicios urbanos, la construcción de vivienda rural aislada sobre parcelas con superficies mínimas de 5.000 m<sup>2</sup> o menores si dicha parcelación existía antes de la aprobación.

Las licencias para las edificaciones que se acojan a este régimen especial de zonas de borde de núcleo se tramitarán con arreglo al procedimiento previsto en el art. 44 del Reglamento de Gestión y para su concesión, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo deberán valorar la existencia o no de procesos encubiertos de parcelación urbanística.

### 2.8.2. Normas de protección

Para la protección del suelo no urbanizable, además de la definición de núcleo de población y las condiciones objetivas que impidan su creación sobre esta clase de suelo, se establecen dos tipos de controles:

1. Requisitos de documentación exigible en intervenciones sobre el suelo no urbanizable en función sus impactos (visuales, superficiales o profundo) y el nivel de protección (básica, especial o integral) a la que esté sometido el territorio, definiéndose los tipos de obras y su impacto así como el grado de permisividad o exigencia de estudios de Impacto Ambiental o Plan Especial del Area de intervención exigibles.
2. División del suelo en espacios y elementos, para regular los usos y el grado e intensidad con los que se permiten. A estos efectos se regula la protección de los siguientes:
  - a) Espacio soporte a la producción ecológica con protección especial.
  - b) Espacio soporte a la producción ecológica con protección integral.
  - c) Carreteras.
  - d) Masas forestales.
  - e) Yacimientos arqueológicos.
  - f) Cauces públicos.
  - g) Recursos naturales y paisajísticos y
  - h) Zonas no edificables, tales como vías agropecuarias, redes de alta tensión y conducciones de abastecimiento y saneamiento.

APR

19 JUL 1996

CON

ACUERDO DE FECTO

COMISION DE URBANISMO

EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

### 2.8.3. Normas de tramitación de obras e instalaciones en suelo no urbanizable

Las licencias de obras permitidas en el suelo no urbanizable estarán sometidas con carácter general a los requisitos de tramitación de los artículos 15 a 17 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

A estos efectos regula su presentación y tramitación estableciendo un procedimiento de "autorización previa" que con costes mínimos permita al promotor, una vez conocida la viabilidad de implantar lo solicitado en suelo no urbanizable, obtener la licencia de construcción.

Se regula la presentación de documentos para obras de urbanización, edificación, complementarias y provisionales, de forma que el Ayuntamiento y vecinos tengan una información sobre la tramitación a la que queda sometida la edificación y usos en esta clase de suelo.

### 2.9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

El documento de Normas Urbanísticas se ha desarrollado a partir de las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo urbano, a las que se han añadido los capítulos que regulan el suelo apto para urbanizar y no urbanizable, extendiéndose a los aspectos siguientes:

- I. Normas de carácter general.
- II. Ordenanzas para el suelo urbano.
- III. Normas para el suelo apto para urbanizar.
- IV. Regulación de los sistemas generales.
- V. Normas para el suelo no urbanizable.
- VI. Normas de protección de edificios y entornos de interés cultural.

### 2.10. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como hemos ido enumerando en los apartados anteriores el municipio está afectado por las siguientes figuras que orientan y condicionan las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

1. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
2. Declaración como Espacio Natural Protegido de Castilla y León en el artículo 18-5 de la Ley 8/1991 de 10 de Mayo, con la denominación "Arribes del Duero", y
3. Su consideración por la Comunidad Europea como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

Estas determinaciones se han tenido en cuenta en la redacción de estas Normas Subsidiarias.

CC-001 Normas Subsidiarias.  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

## 2.11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PRESENTE PROYECTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

El presente documento, con la documentación informativa que se adjunta en documento aparte, se desarrolla en el siguiente contenido:

### 1. Memoria Justificativa

### 2. Planos

Hoja 1. Situación del Término Municipal.

Hoja 2. Clasificación del Suelo. Elementos con normas de protección (1:25.000)

Hoja 3. Clasificación del Suelo. Guía y leyendas (1:2000)

Hoja 4. Delimitación de Suelo Urbano. Zonificación, protección y alineaciones (1:1000).

Hoja 5. Delimitación de Suelo Apto para Urbanizar. Sectorización (1:1000).

Hoja 6. Sistemas Generales (1:2000)

Hoja 7. Redes de Servicios (1:2000)

7.1. Abastecimiento de Agua

7.2. Saneamiento

7.3. Energía Eléctrica

### 3. Normas Urbanísticas

## 2.12. CONCLUSION

Estimando que el presente Proyecto de Normas Subsidiarias de Torregamones en la provincia de Zamora ha sido redactado con arreglo a las condiciones del contrato se eleva a la Excm. Diputación Provincial de Zamora para que sometido a conocimiento de la Corporación Municipal, puede procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva.

Madrid, Diciembre de 1995

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR



Fdo.: JOSE LUIS ARRANZ RAMOS  
Ingeniero de C. C. y P.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,





EXCMA. DIPUTACION  
PROVINCIAL  
DE ZAMORA

# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREGAMONES

## NORMAS Y ORDENANZAS

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



Carrtera de la Ceruela, Km 11,025  
28023 - MADRID  
Tel. (91) 357.33.98  
FAX (91) 357.31.35

JOSE LUIS ARRANZ RAMOS  
ING. DE C.C.P. Col.Nº 4.585

Fecha de redacción  
FEBRERO 1992

## INDICE

I. NORMAS DE CARACTER GENERAL . . . . .	1
1.1. OBJETO Y AMBITO . . . . .	1
1.2. CONTENIDO . . . . .	1
1.3. VIGENCIA . . . . .	1
1.4. REVISION Y SUSTITUCION. . . . .	1
1.5. SUPLETORIEDAD . . . . .	2
1.6. INSPECCION URBANISTICA . . . . .	2
1.7. INFRACCIONES URBANISTICAS . . . . .	2
1.8. LICENCIAS . . . . .	2
1.8.1. Actos sujetos a la licencia . . . . .	2
1.8.2. Procedimiento de otorgamiento de licencia . . . . .	4
1.8.3. Competencia para otorgar licencias . . . . .	4
1.8.4. Vigencia de las licencias . . . . .	4
1.8.5. Suspensión de licencias . . . . .	5
1.9. CLASIFICACION DEL SUELO. . . . .	5
1.9.1. Clasificación del suelo . . . . .	5
1.9.2. Determinaciones en el suelo urbano . . . . .	6
1.9.3. Determinaciones en suelo apto para urbanizar . . . . .	6
1.9.4. Determinaciones en suelo no urbanizable. . . . .	7
1.10. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO . . . . .	7
1.10.1. Iniciativa . . . . .	7
1.10.2. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios . . . . .	7
1.11. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, GESTION Y OBRAS . . . . .	7
1.11.1. Figuras para el desarrollo del planeamiento . . . . .	7
1.11.2. Figuras para la ejecución del planeamiento. . . . .	8
1.11.3. Figuras para llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento . . . . .	8
1.11.4. Planes Parciales . . . . .	8
1.11.5. Proyectos de reparcelación . . . . .	8
1.11.6. Proyectos de Urbanización . . . . .	9
1.11.7. Proyectos de Edificación . . . . .	9
1.12. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA . . . . .	10

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

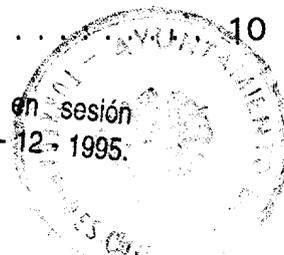
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12-12-1995.

EL SECRETARIO,



II. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO . . . . .	14
2.1. AMBITO DE APLICACION . . . . .	14
2.2. REGIMEN URBANISTICO . . . . .	14
2.2.1. Edificación en el suelo urbano . . . . .	14
2.2.2. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano . . . . .	14
2.2.3. Sistema de actuación . . . . .	14
2.2.4. Servidumbres urbanas . . . . .	14
2.2.5. Condiciones de las instalaciones . . . . .	15
2.3. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION . . . . .	15
2.3.1. Edificación en manzana cerrada con patio de luces (CPL) . . . . .	15
2.3.2. Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (CPP) . . . . .	15
2.3.3. Edificación abierta (AB) . . . . .	15
2.3.4. Edificación unifamiliar aislada (UA) . . . . .	16
2.3.5. Edificación industrial (I) . . . . .	16
2.3.6. Tipos no especificados . . . . .	16
2.3.7. Asignación de tipos . . . . .	16
2.4. CONDICIONES DE VOLUMEN . . . . .	16
2.4.1. Disposiciones geométricas . . . . .	16
2.4.2. Alineaciones . . . . .	17
2.4.3. Fijación de rasantes . . . . .	17
2.4.4. Parcela mínima edificable . . . . .	17
2.4.5. Alturas de la edificación . . . . .	18
2.4.5.1. Alturas máximas . . . . .	18
2.4.5.2. Alturas mínimas . . . . .	19
2.4.6. Alturas libres de pisos . . . . .	19
2.4.7. Sótanos y semisótanos . . . . .	20
2.4.8. Entreplantas . . . . .	20
2.4.9. Medida de la superficie total edificable . . . . .	20
2.4.10. Patios de parcela . . . . .	21
2.4.11. Patios de luces . . . . .	21
2.4.12. Cubiertas en patios . . . . .	22
2.4.13. Accesos a los patios . . . . .	22
2.4.14. Portales o zaguanes . . . . .	22
2.4.15. Escaleras . . . . .	23
2.4.16. Entrantes, salientes y vuelos . . . . .	23
2.4.17. Cuerpos volados sobre espacios públicos . . . . .	24
2.4.18. Retranqueo y cerramientos . . . . .	25
2.4.19. Limitaciones generales de la edificación para cada tipología . . . . .	25
2.5. CONDICIONES DE DISEÑO E HIGIENICAS . . . . .	27
2.6. CONDICIONES DE CALIDAD . . . . .	28

A

19 JUL 1996

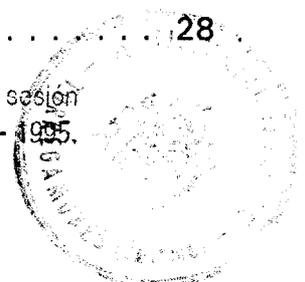
C

SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



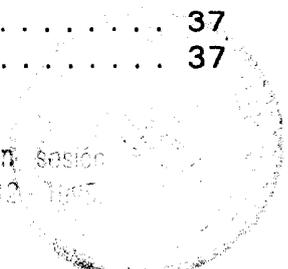
2.7. CONDICIONES ESTETICAS . . . . .	28
2.7.1. Responsabilidad del Ayuntamiento . . . . .	28
2.7.2. Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras . . . . .	29
2.7.3. Nuevas construcciones en áreas consolidadas . . . . .	29
2.7.4. Armonía de las construcciones . . . . .	29
2.7.5. Tejados . . . . .	29
2.7.6. Huecos . . . . .	30
2.7.7. Materiales de fachada . . . . .	30
2.7.8. Medianerías . . . . .	30
2.7.9. Revocos . . . . .	30
2.7.10. Motivos decorativos . . . . .	30
2.7.11. Colores . . . . .	30
2.7.12. Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios . . . . .	30
2.8. APLICACION DE LAS ORDENANZAS A LOS EDIFICIOS EXISTENTES QUE SE REFORMEN . . . . .	31
2.9. CONDICIONES DE USO . . . . .	32
2.9.1. Clasificación de usos . . . . .	32
2.9.2. USO DE VIVIENDA . . . . .	32
2.9.3. USO DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS . . . . .	32
2.9.4. USO DE INDUSTRIA . . . . .	32
2.9.5. USO PUBLICO . . . . .	34
2.9.6. USOS EXISTENTES . . . . .	35
2.9.7. SIMULTANEIDAD DE USOS . . . . .	35
2.9.8. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES . . . . .	35
2.10. DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS . . . . .	35
2.11. ZONA 1. CASCO RURAL . . . . .	35
2.11.1. Definición . . . . .	35
2.11.2. Tipología de la edificación . . . . .	36
2.11.3. Condiciones de volumen . . . . .	36
2.11.4. Condiciones de diseño, higiene y calidad . . . . .	36
2.11.5. Condiciones estéticas . . . . .	36
2.11.6. Condiciones de uso . . . . .	36
2.12. ZONA 2. EXTENSION DEL CASCO URBANO . . . . .	36
2.12.1. Definición . . . . .	36
2.12.2. Tipología de la edificación . . . . .	36
2.12.3. Condiciones de volumen . . . . .	37
2.12.4. Condiciones de diseño, higiene y calidad . . . . .	37
2.12.5. Condiciones estéticas . . . . .	37
2.12.6. Condiciones de uso . . . . .	37

**APROBADO POR ACUERDO DE FOLIA**  
**19 JUL 1996**  
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
**EL SECRETARIO,**



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
 de Pleno celebrada el día 12-10-1995.  
 EL ANTEFIRMADO,



2.13.	ZONA 3. EQUIPAMIENTO URBANO . . . . .	37
2.13.1.	Servicios Municipales . . . . .	38
2.13.2.	Cultural y Docente . . . . .	38
2.13.3.	Deportivo . . . . .	38
2.13.4.	Religioso . . . . .	39
2.14.	ZONA 4. INSTALACIONES ESPECIALES . . . . .	39
2.15.	ZONA 5. RED VIARIA . . . . .	39
2.15.1.	Definición . . . . .	39
2.15.2.	Actuación . . . . .	39
2.15.3.	Condiciones de volumen higiénicas y de usos . . . . .	40
III.	NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR. . . . .	41
3.1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN . . . . .	41
3.1.1.	Delimitación . . . . .	41
3.1.2.	División en sectores . . . . .	41
3.2.	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO . . . . .	41
3.2.1.	Sistema de actuación . . . . .	41
3.2.2.	Planes Parciales de Ordenación . . . . .	41
3.2.3.	Polígonos de ejecución . . . . .	41
3.2.4.	Ejecución de infraestructuras y sistemas generales. . . . .	42
3.2.5.	Obras y Proyectos de Urbanización . . . . .	42
3.2.6.	Derecho a edificar . . . . .	42
3.2.7.	Edificación y urbanización simultáneas. . . . .	42
3.2.8.	Edificaciones de sistema general y local. . . . .	43
3.2.9.	Parcelación . . . . .	43
3.3.	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS . . . . .	43
3.4.	CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA . . . . .	44
3.4.1.	Justificación, propiedad y garantía . . . . .	44
3.4.2.	Deber de conservación . . . . .	45
3.5.	CONDICIONES DE DELIMITACION, TECNICAS Y DISEÑO . . . . .	45
3.5.1.	Delimitación . . . . .	45
3.5.2.	Condiciones técnicas de las obras de urbanización . . . . .	46
3.5.3.	Condiciones de uso del suelo y edificación . . . . .	46

APROBADO POR ACUERDO DE FICHA  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo  
de Planificación el día 19 de Julio de 1996

3.5.4. Terminologías que se emplean en la determinación de las características del suelo apto para urbanizar . . . . .	46
3.6. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR	47
3.7. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR I-1 . . . . .	49
3.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR I-2 . . . . .	50
3.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR I-3 . . . . .	51
<b>IV. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES . . . . .</b>	<b>52</b>
4.1. DETERMINACION DE CARACTER GENERAL . . . . .	52
4.1.1. Definición . . . . .	52
4.1.2. Clasificación . . . . .	52
4.1.3. Ejecución de sistemas generales . . . . .	52
4.1.4. Regulación de los equipamientos comunitarios . . . . .	53
4.2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES . . . . .	53
4.2.1. Definición . . . . .	53
4.2.2. Regulación del sistema general viario . . . . .	53
4.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (ZV) . . . . .	54
4.3.1. Definición . . . . .	54
4.3.2. Regulación . . . . .	54
4.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E) . . . . .	55
4.4.1. Definición . . . . .	55
4.4.2. Regulación . . . . .	55
4.5. SISTEMA DE INSTALACIONES ESPECIALES . . . . .	55
4.5.1. Definición . . . . .	55
4.5.2. Regulación . . . . .	55
<b>V. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE . . . . .</b>	<b>56</b>
5.1. AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO . . . . .	56
5.1.1. Ambito territorial . . . . .	56
5.1.2. Ambito de aplicación . . . . .	56
5.1.3. Objeto . . . . .	56
5.1.4. Normas de aplicación en suelo no urbanizable . . . . .	56
5.1.5. Parcela mínima . . . . .	56

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

5.1.6.	Condiciones de tramitación . . . . .	57
5.1.7.	Régimen general de protección . . . . .	57
5.1.8.	Planes Especiales de protección . . . . .	57
5.2.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS . . . . .	58
5.2.1.	Definición de las tipologías de la edificación . . . . .	58
5.2.2.	Condiciones de volumen . . . . .	58
5.2.3.	Condiciones higiénicas y de calidad . . . . .	61
5.2.4.	Condiciones estéticas . . . . .	61
5.2.5.	Condiciones de uso . . . . .	62
5.2.6.	Obras de infraestructura complementarias, asociadas a la edificación . . . . .	63
5.2.7.	Cambios de uso . . . . .	64
5.3.	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU FORMACION . . . . .	64
5.3.1.	Concepto . . . . .	64
5.3.2.	Procedimiento . . . . .	65
5.3.3.	Definición de núcleo de población . . . . .	65
5.3.4.	Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable . . . . .	65
5.4.	REGIMEN ESPECIAL DE ZONAS DE BORDE DE NUCLEO . . . . .	66
5.4.1.	Definición . . . . .	66
5.4.2.	Finalidad y objetivos . . . . .	66
5.4.3.	Condiciones de la edificación y urbanización . . . . .	66
5.4.4.	Capacidad de las redes generales . . . . .	68
5.4.5.	Control administrativo . . . . .	68
5.5.	NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE . . . . .	69
5.5.1.	Ambitos que se establecen para la protección de suelo no urbanizable . . . . .	69
5.5.2.	Intervenciones sobre el suelo no urbanizable . . . . .	69
5.5.3.	Niveles de protección . . . . .	71
5.5.4.	Espacio soporte a la producción ecológica con protección especial (E-PE) . . . . .	72
5.5.5.	Espacio soporte a la producción ecológica con protección integral (EPE-I) . . . . .	73
5.5.6.	Protección de carreteras . . . . .	74
5.5.7.	Protección de masas forestales . . . . .	75
5.5.8.	Protección de yacimientos arqueológicos . . . . .	75
5.5.9.	Protección de cauces públicos . . . . .	75
5.5.10.	Protección de los recursos naturales y paisajísticos . . . . .	76
5.5.11.	Zonas no edificables . . . . .	78

APR. ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1995  
COM. MUNICIPAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TORRES

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

5.6. TRAMITACION DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....	79
5.6.1. Condiciones generales .....	79
5.6.2. Autorización previa .....	79
5.6.3. Obras de urbanización .....	80
5.6.4. Obras para la edificación .....	80
5.6.5. Obras complementarias .....	81
5.6.6. Obras provisionales .....	82
5.6.7. Obras menores .....	84
VI. NORMAS DE PROTECCION Y DEFENSA DE EDIFICIOS Y ENTORNOS DE INTERES CULTURAL .....	85
6.1. AMBITO DE APLICACION .....	85
6.2. CONTENIDO .....	85
6.3. GRADOS DE PROTECCION .....	85
6.4. TRAMITACION DE PROYECTOS .....	86
6.5. INSPECCION DE OBRAS .....	87
6.6. INVENTARIO DE EDIFICIOS .....	88

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMER

Aprobado provisionalmente en sesión de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



## I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

### 1.1. OBJETO Y AMBITO

Las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas tienen por objeto regular las condiciones que deberán cumplir las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto de carácter público como privado, que se proyecten realizar en el término municipal durante la vigencia de las mismas.

### 1.2. CONTENIDO

Se articulan en los siguientes capítulos:

- I. Normas de carácter general
- II. Ordenanzas para el suelo urbano
- III. Normas para el suelo apto para urbanizar
- IV. Regulación de los Sistemas Generales
- V. Normas de aplicación en el suelo no urbanizable
- VI. Normas de protección y defensa

### 1.3. VIGENCIA

Entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, al día siguiente de publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 126,1 de la Ley del Suelo, hasta que se den algunos de los supuestos de sustitución o revisión especificados en el artículo siguiente.

### 1.4. REVISION Y SUSTITUCION.

Procederá la revisión cuando concurren las siguientes circunstancias:

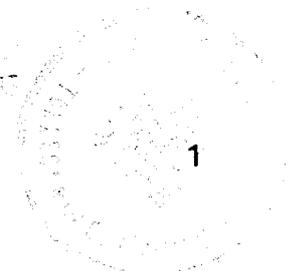
- a) Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- b) Cuando resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de este último.
- c) Cuando cualquiera otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por el propio agotamiento de la capacidad del

APROBADO POR ACUERDO DE FIRMAS  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAZ

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE CASTILLA LA MANCHA  
Nº 12 - 12 - 1996  
EL SECRETARIO



## 1.5. SUPLETORIEDAD

1. En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, serán de aplicación las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Provincial sin perjuicio de la preceptiva observancia y cumplimiento de cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación. (Texto refundido de la Ley del Suelo y sus reglamentos, Ley de Carreteras, etc).
2. Ante posibles discrepancias entre los distintos documentos que constituyen este proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se establece el siguiente orden prioritario en cuanto a su valor normativo:
  - 1º. Ordenanzas y Normas.
  - 2º. Planos de proyecto, con prioridad para las escalas mayores.
  - 3º. Memoria justificativa.
3. El orden anterior solo podrá alterarse para una discrepancia concreta, cuando pueda deducirse claramente el documento erróneo y siempre previo acuerdo explícito del Ayuntamiento en cada caso.

## 1.6. INSPECCION URBANISTICA

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el título sexto de T.R. de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

## 1.7. INFRACCIONES URBANISTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en las regulaciones que desarrollen las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, de conformidad con el régimen legal que a estos efectos regula el capítulo II, título VII del T.R. de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

## 1.8. LICENCIAS

1.8.1. Actos sujetos a la licencia

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

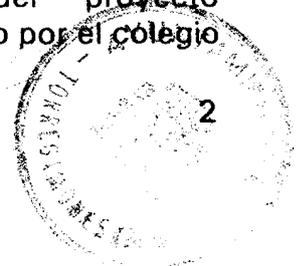
19 JUL 1996

COMISION MUNICIPAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO

Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el colegio



Edo.: FERNANDO GARCIA TORE



Profesional respectivo, así como de los restantes documentos que en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados

2. Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA** modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

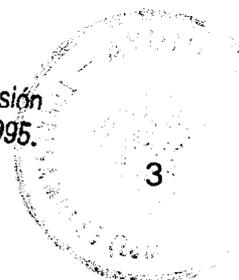
19 JUL 1996

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO** demolición de las construcciones, salvo en los casos declarado de ruina inminente.  
EL SECRETARIO,



Edo.: FERNANDO GARCIA

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

### 1.8.2. Procedimiento de otorgamiento de licencia

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación que regula el Régimen de la Administración Local.
2. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de las previsiones que desarrollen el presente Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o de estas Normas Urbanísticas.

### 1.8.3. Competencia para otorgar licencias

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada. Podrá ser motivo para la denegación de licencia de edificación nueva o reformas, el que el propietario de la finca no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de las contribuciones especiales por instalación de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación reguladas en las correspondientes ordenanzas fiscales.
3. La licencia municipal, se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá obligatoriamente estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la comisión Provincial de Urbanismo.
4. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

### 1.8.4. Vigencia de las licencias

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**

**19 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
EL SECRETARIO,

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de un año, contado a partir de la fecha de la concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un plazo superior a seis meses, quedarán

APROBADO PROVISIONALMENTE en sesión de Pleno celebrada el día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.

4



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ



automáticamente caducadas. No obstante podrán prorrogarse estos plazos si, dentro del mismo, el interesado solicitase una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período de un año.

Las licencias de los establecimientos que un año después de concedida la licencia no haya procedido a su apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante el mismo plazo, quedarán automáticamente caducadas. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si, dentro de los mismos, el interesado lo solicitase y, justificada la causa, fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un año.

### 1.8.5. Suspensión de licencias

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o la Administración autonómica, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde. En los demás casos se atenderán a lo dispuesto en el art. 184 y siguientes a la Ley del Suelo.

## 1.9. CLASIFICACION DEL SUELO.

### 1.9.1. Clasificación del suelo

A efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, el suelo del término municipal se clasifica:

#### 1. Suelo Urbano:

De acuerdo con el art. 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, constituyen el suelo urbano el calificado bajo esta tipificación legal por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, en la forma con que queda delimitado en el presente proyecto.

Los que en ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

#### 2. Suelo Apto para Urbanizar:

Esta constituido por los sectores de los planos de clasificación de Suelo, que estas Normas Subsidiarias declaren aptos para ser urbanizados y para cuya urbanización se precisará la previa redacción de un Plan Parcial de Ordenación que desarrolle las previsiones establecidas en estas Normas

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMER

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO.

En razón a su definición conceptual, el suelo apto para urbanizar (SAU) estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las que hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales a que se refiere el artículo 84.2 y las de carácter provisional previstas en el artículo 136 ambos de la Ley del Suelo, ni podrá destronarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de las que señalan las Normas Subsidiarias.

### 3. Suelo no urbanizable:

Está constituido por el resto del suelo del término municipal no clasificado como urbano o apto para urbanizar, delimitando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas.

#### 1.9.2. Determinaciones en el suelo urbano

Para el suelo clasificado como urbano, se delimita su perímetro definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

1. Zonificación del suelo con destino a:
  - a. Red viaria.
  - b. Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de dominio y uso público.
  - c. Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública.
  - d. Centros docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social e instalaciones especiales.
  - e. Edificación privada.
2. Alineaciones de la red viaria existente y las nuevas que se proyectan como modificación de las existentes o de nuevo trazado.
3. Delimitación de las áreas que deben protegerse por su valor cultural y conformar ambientes urbanos que deben respetarse.

Estas determinaciones, reguladas en el capítulo II, "Ordenanzas para el suelo urbano" de estas Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en los planos nº 4 de proyecto denominados " Delimitación del Suelo Urbano. Zonificación, protección y alineaciones.

#### 1.9.3. Determinaciones en suelo apto para urbanizar

APROBADO POR ACUERDO DE FECTA

Para el suelo clasificado como apto para urbanizar, se delimita su perímetro, COMISIÓN DE DEFINICIÓN DE URBANISMO globalizada las siguientes determinaciones:  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Provisoria, provisionalmente, el 12 de agosto de 2008 a las 12:10:00  
2008-08-12 12:10:00

1. Definición de los elementos fundamentales de la estructura urbana que permita su inserción en el planeamiento parcial.
2. Sectorización del suelo apto para urbanizar con asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos para su desarrollo en Planes Parciales.

Estas determinaciones, reguladas en el capítulo III de estas Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en las hojas nº 5 de planos de proyecto denominadas "Delimitación del suelo apto para urbanizar. Sectorización".

#### 1.9.4. Determinaciones en suelo no urbanizable.

El resto del territorio no clasificado como urbano o apto para urbanizar se declara como suelo no urbanizable, delimitando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas.

Sus determinaciones, reguladas en el capítulo V de esta Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en la hoja nº 2 de planos de proyecto denominada "Clasificación del Suelo. Elementos con Normas de Protección" a escala 1:25.000.

### 1.10. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

#### 1.10.1. Iniciativa

La iniciativa corresponderá, dentro de las respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Autonómica, al Ayuntamiento, a las Entidades Urbanísticas especiales y a los particulares, en los términos establecidos en la Ley del Suelo.

#### 1.10.2. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

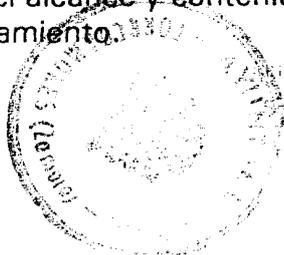
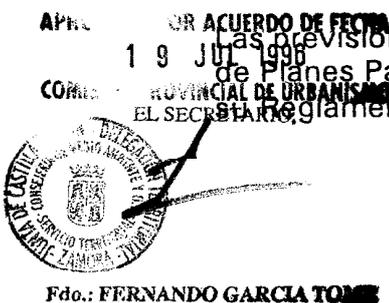
Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos en los términos que resulten de estas Normas Subsidiarias y de los instrumentos de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

En el suelo apto para urbanizar, los propietarios estarán obligados a la cesión del 15% del aprovechamiento medio de cada sector para el Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación del Suelo.

### 1.11. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, GESTION Y OBRAS

#### 1.11.1. Figuras para el desarrollo del planeamiento

Las previsiones definidas por las Normas Subsidiarias se desarrollarán a través de Planes Parciales con el alcance y contenido reflejado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.



EL SECRETARIO

### 1.11.2. Figuras para la ejecución del planeamiento.

La ejecución de los Planes se llevará a efecto de acuerdo con los programas contenidos en ellos, actuando por unidades de ejecución o polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales específicamente excluidos de sectores en suelo apto para urbanizar o polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano, mediante la redacción y aprobación de proyectos de reparcelación y compensación que permitan la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación.

### 1.11.3. Figuras para llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de los Planes Parciales, se redactarán los proyectos de urbanización y edificación.

### 1.11.4. Planes Parciales

#### a) Objeto

Tendrán como objeto el desarrollo del suelo apto para urbanizar.

#### b) Contenido

En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, debiendo respetar las determinaciones que sobre usos y sus intensidades se establezca para cada sector en estas Normas Urbanísticas.

En las urbanizaciones de iniciativa particular se justificará documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

#### c) Formación y aprobación

Se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

### 1.11.5. Proyectos de reparcelación

#### a) Objeto

De acuerdo con los objetivos definidos en el artículo 162 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo, se redactarán todos los proyectos de reparcelación.

APROBADO POR ACUERDO DE PLENO  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión 8  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promuevan deberán justificar documentalmente su derecho o interés legítimo.

c) Formación y aprobación

Se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

**1.11.6. Proyectos de Urbanización**

a) Finalidad y competencia

Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica las previsiones de los Planes Parciales de las Normas Subsidiarias en el suelo apto para urbanizar.

Los proyectos presentados por iniciativa privada deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial, siendo preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

b) Contenido

Su contenido queda regulado por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo en el artículo 92.

c) Formación y aprobación

La formación y aprobación de los proyectos de urbanización se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

**1.11.7. Proyectos de Edificación**

a) Finalidad y competencia

Tendrán por finalidad la determinación de todos o alguno de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del Suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento para su aprobación, previo requisito previo a su realización.

APROBADO

19 JUL 1996

COMO

EL SECRETARIO



Edo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

b) Documentación

La documentación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas,

secciones y detalles de todas las características constructivas de la

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.



edificación o instalación proyectada. En anejo a la memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

La documentación, de acuerdo con el real Decreto 2512/1977 del 17 de junio, se podrá presentar en dos documentos:

### 1. Proyecto básico

Memoria descriptiva de las características generales de la obra y Justificativa de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal y otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

Planos generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.

Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

### 2. Proyecto de ejecución

Memoria de cimentación, estructura y oficios.

Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.

Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.

Mediciones

Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

Si por parte del proyectista o del promotor se presentasen los dos proyectos fusionados en uno, se hará bajo la denominación "Proyecto básico y de ejecución" incluyendo todos los aspectos y detalles exigidos a cada uno por separado.

## 1.12. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

1. **Alineación de la calle.** Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres y los solares, ya sean estos pertenecientes a personas o a entidades públicas o privadas.

APR.

19 JUL 1986

CO

EL SECRETARIO,



Edo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en Sesión de Pleno celebrada el día 12 de Julio de 1986.  
EL SECRETARIO.

10

3. **Altura de pisos.** Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
4. **Altura libre de pisos.** Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
5. **Edificación aislada.** Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.
6. **Edificación cerrada.** Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.
7. **Edificio exclusivo.** Es aquel en que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.
8. **Edificio exento.** Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.
9. **Edificio adosado.** Es aquel que queda unido a los colindantes por su medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos de estas.
10. **Edificación multifamiliar.** Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen estos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc.
11. **Edificación de vivienda unifamiliar.** Vivienda unifamiliar es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia temporal o permanente, para una sola familia.
12. **Espacio libre.** Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.
13. **Fachada.** Lindero edificado con un espacio público y que se señala mediante la alineación de la calle, anteriormente descritas.
14. **Finca fuera de línea.** Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.
15. **Finca remetida.** Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la

ORDENADO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

El dato de la fecha de la obra  
= 1996 JUL 19 - 10 00 - 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

16. **Fondo de edificación.** Es la máxima distancia, medida octogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior, o un fondo máximo edificable.
17. **Lindes o linderos.** Son las líneas que señalan los límites de una parcela.
18. **Línea de edificación.** Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.
19. **Parcela edificable.** Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del suelo urbano incluyendo en su ámbito espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.
20. **Parcela mínima.** La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.
21. **Parcela neta.** Lote de terreno, apto o no, para la edificación.
22. **Patio de manzana.** Es el espacio libre situado en el interior de una manzana que, cumpliendo las condiciones que se establezcan, tiene acceso a la red viaria pública.
23. **Patio de parcela.** Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.
24. **Pieza habitable.** Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.
25. **Portal.** Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
26. **Rasantes oficiales.** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.
27. **Rasantes actuales.** Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.
28. **Retranqueo de fachada.** Distancia desde la alineación oficial desde la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.
29. **Retranqueo interior.** Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela.
30. **Parcela de esquina.** Es la parcela edificable que dé frente a una calle que tenga **paralelismo** la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, y energía eléctrica.

ACUERDO DE FICHA

30. **Parcela de esquina** Es la parcela edificable que dé frente a una calle que tenga **paralelismo** la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, y energía eléctrica.

EL SECRETARIO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

**31. Sótanos y semisótanos.**

1. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**32. Superficie ocupada.** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

**33. Superficie edificada.** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**34. Testero.** Línea del edificio o de la parcela que da frente a la fachada principal.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**

**19 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,**



**Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ**

**Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



## 2.2.5. Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

## 2.3. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

### 2.3.1. Edificación en manzana cerrada con patio de luces (CPL)

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de pequeños patios cerrados, con fines iluminación y ventilación.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas, fondos edificables en plantas baja y altas y cuerpos volados.

### 2.3.2. Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (CPP)

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior de parcela.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares para cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas, fondos edificables en plantas baja y altas, ocupación en planta de la edificación y cuerpos volados.

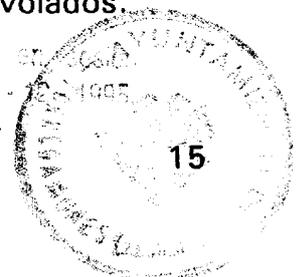
### 2.3.3. Edificación abierta (AB)

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente en planta rectangular, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto a los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso publico o colectivo.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares para cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas, dimensiones y separación de bloques, parcela mínima, edificabilidad, ocupación en planta de la edificación y cuerpos volados.



Aprobado provisionalmente en  
de Pleno celebrado el día 12 - 10 - 1998  
EL SECRETARIO.



### 2.3.4. Edificación unifamiliar aislada (UA)

Es la situada en parcela exclusiva para cada edificio, en edificación aislada o pareada, cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan para cada zona, referidas a retranqueos, edificabilidad, alturas y superficie ocupada.

### 2.3.5. Edificación industrial (I)

Corresponde a la edificación en nave, usual en las instalaciones para la industria y los almacenes.

Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan para cada zona, referidas a retranqueos, edificabilidad, alturas y superficie ocupada.

### 2.3.6. Tipos no especificados

Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajen con los definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo respetarse en todo caso, las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

### 2.3.7. Asignación de tipos

En cada manzana, de acuerdo con sus características, podrán permitirse una o varias de las tipologías de edificación establecidas.

## 2.4. CONDICIONES DE VOLUMEN

### 2.4.1. Disposiciones geométricas

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de la edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de higiene y calidad.
2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.
3. En las zonas cuya Ordenanza particular fije retranqueos de fachada, ninguna construcción podrá ocupar la faja de retranqueo. Su urbanización y conservación será a cargo de los propietarios.

APROBADO POR ACUERDO DE FECTRA

4. En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes se entenderán de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO, 16

## 2.4.2. Alineaciones

Las edificaciones que se proyecten construir se desarrollarán con las alineaciones que se reflejan en el Plano "Delimitación y Zonificación del suelo Urbano", ciñéndose al frente de la alineación en la edificación cerrada o ateniéndose a los retranqueos que se establecen para los restantes tipos de edificación.

## 2.4.3. Fijación de rasantes

Las rasantes a las que habrán de adaptarse los edificios, serán fijadas en cada caso por los servicios técnicos municipales, ateniéndose a los siguientes criterios.

1. Para las calles urbanizadas totalmente o que tengan materializado el bordillo de delimitación de calzada o realizado el acerado, se respetará la materialidad de esas rasantes definiendo la del límite de la acera con la finca.
2. Para las calles edificadas en más de un 50% en cualquiera de sus límites que estén sin pavimentar, se definirá la rasante de la calle procurando evitar alteraciones sensibles en el perfil del terreno natural, respetando los batientes de las puertas de acceso a las viviendas y garajes y enlazando con las calles existentes con la menor pendiente posible.
3. Para las calles sin pavimentar y edificadas en menos de un 50% en ambos límites, se procurará obtener rasantes rectilíneas entre los cruces de las calles, procurando realizar los enlaces entre calles con la menor pendiente posible.
4. En todos los casos se evitará que el número de cambios de rasantes sea excesivo, procurando distanciar los vértices de los acuerdos una distancia mayor de 25 metros.

## 2.4.4. Parcela mínima edificable

1. Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo, las siguientes condiciones:

- a) En edificación cerrada sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose como tales, aquellas que tengan, al menos, una longitud mínima de 5 metros de fachada que dé frente a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana, en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- \* Que el diámetro sea superior a 16 m.
- \* Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.

A:

19 JUL 1995

CC:

PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TORRES

- b) Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas del casco urbano que estén edificadas en las que, no cumpliendo los requisitos anteriores, se proyecte construir un número de viviendas de nueva planta igual al existente antes de la demolición, circunstancia que deberá demostrarse documentalmente. En todo caso deberán cumplirse las condiciones de diseño, higiene y calidad de estas Ordenanzas.

## 2.4.5. Alturas de la edificación

### 2.4.5.1. Alturas máximas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos.

#### 1. Alturas en función del ancho de la calle.

- a) En aquellas zonas en que la escala de alturas se señalen en relación con el ancho de las calles, este será el correspondiente a las alineaciones oficiales.
- b) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los veinte(20) metros. Si los sobrepasara, se tomarán a los diez(10) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
- c) En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos, cuando el paramento inferior del forjado del techo se encuentre a una altura superior a un metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.
- d) En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por el doble del fondo máximo edificable en las plantas altas. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto. En aquellos en que la aplicación de esta condición dé lugar a soluciones no constructivas, se puede admitir la edificación, con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en otra forma, sin que sobrepase el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.

APROBADO POR ACUERDO DE FECTA

19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, no pudiendo ser mayor que las establecidas para cada tipología de edificación.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO,

18

- f) En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluye.
- g) En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada por el ancho de la calle entre alineaciones oficiales.

## **2. Alturas en edificios adosados exentos que no se configuren en edificación cerrada.**

La altura máxima debe cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

## **3. Altura de patios.**

En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábrica si lo hubiere.

## **4. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Las edificaciones se cubrirán con tejado y solo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, de luces o de manzanas, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente.

## **5. Paramentos al descubierto.**

Todos los paramentos que den a espacios públicos o patios de manzanas, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

### **2.4.5.2. Alturas mínimas**

Se permitirán diferencias de dos plantas respecto a las máximas permitidas, con un mínimo de una planta.

### **2.4.6. Alturas libres de pisos**

Se limitan las alturas máximas y mínimas libres de pisos en los siguientes valores:

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**

**19 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,**



**Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME**

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO

19

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

PLANTA	ALTURAS PERMITIDAS (metros)	
	Máximas	Mínimas
Aparcamientos en sótanos	3,00	2,20
Naves Industriales	9,00	4,50
Baja comercial	4,50	3,00
Baja vivienda	3,50	2,50
Restantes	3,50	2,50

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada como mínimo 20 cm. sobre la rasante fijada por los servicios técnicos municipales; si se destina a bajos comerciales, podrá quedar como máximo a un metro por debajo de dicha rasante.

#### 2.4.7. Sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

#### 2.4.8. Entreplantas

1. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.
2. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

#### 2.4.9. Medida de la superficie total edificable

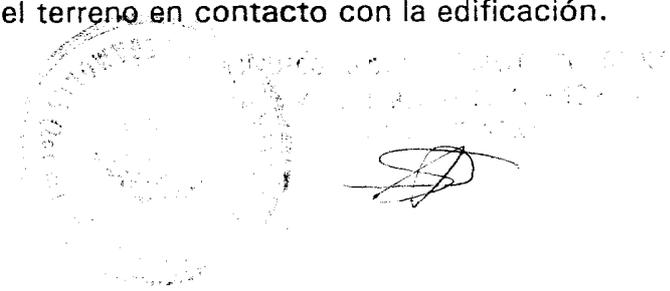
Cuando la superficie total edificable se establezca por edificabilidad neta o edificabilidad bruta máximas, con el cómputo de aquella se actuará de la siguiente forma:

1. Se incluirán con la totalidad de su superficie o volumen bruto las plantas altas, bajas y entreplantas, así como los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado del techo de los mismos se encuentre a una altura superior a un metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación.

APROBADO EN ACUERDO DE FERIA  
19 JUL 1996  
COM. PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOLOSA



2. También se incluirán los cuerpos volados cerrados por tres de sus límites, por la totalidad de su superficie o volumen y los cuerpos volados cerrados en dos de sus paramentos por la mitad de su superficie o volumen.
3. No se incluirán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, los cuerpos volados abiertos, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones por debajo de la rasante de la acera o del terreno, con excepción de los semisótanos cuando se encuentren en la situación contemplada en el apartado 1 de este artículo.

#### 2.4.10. Patios de parcela

Tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Ocupará como mínimo el 30% de la parcela neta.
- b) Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.
- c) En edificios destinados a vivienda plurifamiliar en los que el patio no fuere cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la de inscripción en el Registro de ésta limitación y del derecho de uso a quien se le asigna la propiedad del patio: privativo de una planta o de la comunidad.
- d) El propietario o propietarios del patio de parcela están obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso y almacenaje de materias que produzcan emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

#### 2.4.11. Patios de luces

1. Se clasifican en dos grupos :

1. Patios cerrados
2. Patios abiertos

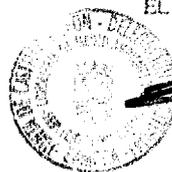
2. No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su empleo para otros destinos tales como almacén, acceso de vehículos o garaje-aparcamiento, etc.

3. La altura en los patios de luces se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

APROBADO POR ACORDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1996.

EL SECRETARIO,

4. En el interior de la circunferencia inscrita en los límites que definan las condiciones mínimas del patio no podrán introducirse fregaderos, tenderos, ni terrazas aunque sean abiertos.

5. Deberán cumplir como mínimo las siguientes dimensiones:

a) Patios cerrados Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros de diámetro.

b) Patios abiertos El frente abierto a fachada no será inferior a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros. Su profundidad será como máximo igual a vez y media el frente abierto a fachada. No tendrán la consideración de patio abierto, aquellos retranqueos cuya profundidad no sea superior a 1,50 metros, siempre que en los paramentos laterales no se abran huecos.

#### 2.4.12. Cubiertas en patios

No se consentirá cubrir los patios cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

#### 2.4.13. Accesos a los patios

Todos los patios deberán tener acceso preferente desde el portal y otro espacio de uso común, que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

#### 2.4.14. Portales o zaguanes

1. El portal o zaguán tendrá como mínimo los anchos siguientes:

Edificios de 1 vivienda: 1,20 metros.

Edificios de 2 a 10 viviendas: 1,80 metros.

Edificios de 11 a 30 viviendas: 3 metros

Edificios de más de 30 viviendas: Se aumentará la anchura del zaguán sobre los 3 metros del intervalo anterior en 10 centímetros por cada 3 viviendas o fracción hasta un máximo de 5 m.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios de uso público.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**

**19 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,**



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMER

#### 2.4.15. Escaleras

1. El número y anchura de las escaleras de acuerdo con el número de viviendas serán los siguientes:

Número de viviendas	Ancho (metros)	Número de escaleras
$\leq 16$	1,00	1
$> 16$ y $\leq 48$	1,20	1
$> 48$	1,20	2

2. El número máximo de peldaños en cada tramo de escalera no podrá ser superior a 16.
3. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.
4. En las edificaciones hasta cuatro plantas, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 1,00 metros.
5. En el caso de viviendas unifamiliares ó usos no residenciales se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:
- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
  - b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
  - c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
  - d) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.

- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros, ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

- f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

#### 2.4.16. Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas en que se establezcan

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

23



APROBADO EN ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Edo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachadas con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea, aunque se destine a aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés), deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.
3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle.
4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad, se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

#### 2.4.17. Cuerpos volados sobre espacios públicos

a) **Altura sobre la rasante:** No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura mayor de 3,5 metros, medida desde el nivel de la rasante, en la parte más alta de la rasante de la acera en cada fachada.

b) **Cuerpos de edificación cerrados:** Sólo se permitirán en plazas y calles de ancho igual o mayor de 10 m., con las siguientes condiciones:

- Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle, como máximo de 1,10 m.
- Longitud máxima: 50% de la longitud de la fachada.

c) **Balcones o voladizos abiertos:** En calles de ancho menor de 6 metros se permiten balcones, con un ancho máximo de 0,30, con la distribución de huecos, terminación y motivos usuales en la localidad, como elementos decorativos de las fachadas. En plazas y calles de mayor ancho, se permitirán con las siguientes condiciones:

APROBADO POR ACUERDO DE FOLIA  
19 JUL 1995

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,-



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle, como máximo de 1,10 m.

Longitud libre, con la condición de retirarse de la medianería una distancia no menor de 1,10 m.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.

EL SECRETARIO.

- d) **Portadas, escaparates, vitrinas:** Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle 0,15 m.
- e) **Muestras:** Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas.
- f) **Banderines:** Se entienden por tales los anuncios normales al plano de fachada. Su saliente máximo y altura será igual al fijado para los balcones.

#### 2.4.18. Retranqueo y cerramientos

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento a lo largo de dicha alineación. El cerramiento será calado o de verja de cerrajería con un zócalo máximo de albañilería de 1,00 metros de altura, debidamente revocado.

Cuando no se construya cerramiento, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá cuidarse en su aspecto mediante obra de jardinería o pavimentación apropiada a su caso.

#### 2.4.19. Limitaciones generales de la edificación para cada tipología

En el cuadro siguiente se recogen las limitaciones generales de alturas, fondos, longitud, ocupación, vuelos y retranqueos de la edificación y de superficie y edificabilidad de la parcela neta, aplicable a las tipologías más usuales en la población.

Salvo que en las condiciones particulares de zona se especifiquen otras distintas se aplicarán las establecidas en el cuadro siguiente:

Aprobado POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,  
  
Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



**CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA CADA TIPOLOGIA**

ELEMENTOS QUE DETERMINAN LAS CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION		TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION				
		CERRADA CON PATIO DE LUCES(CPL)	CERRADA CON PATIO DE PARCELA (CPP)	ABIERTA (AB)	UNIFAMILAR AISLADA (UA)	INDUSTRIAL (I)
ALTURA DE LA EDIFICACION	N° plantas	≤ 2,00	≤ 2,00	≤ 2,00	≤ 2,00	≤ 2,00
	Alturas(m)	≤ 7,50	≤ 7,50	≤ 7,50	≤ 7,50	≤ 7,50
FONDOS O ANCHOS	En planta baja (m)	SL	SL	≤ 24,00	≤ 24,00	≤ 24,00
	En plantas altas (m)	≤ 16,00	≤ 16,00	≤ 24,00	≤ 24,00	≤ 24,00
LONGITUD DE FRENTE DE EDIFICACION (m)		SL	SL	70,00	SL	70,00
OCUPACION EN PLANTA (m²)		≤ S	≤ 0,7 x S	≤ 0,6 x S	≤ 0,7 x S <sup>0,5</sup>	≤ 0,7 x S
CARACTERISTICAS DE LA PARCELA NETA	Longitud a calle (m)	≥ 5,00	≥ 5,00	≥ 25	≥ 10	≥ 15
	Superficie (m²)	SL	SL	≥ 1000	≥ 300	≥ 500
	Edificabilidad m²/m²	CAF	CAF	≤ 2,00	≤ 10 x S <sup>0,5</sup>	≤ 6 m³/m²
RETRANQUEOS	A calle (m)	Adosado	Adosado	H/3 y ≥ 3	H/3 y ≥ 3	Adosable
	A linderos (m)	Adosado	Adosado	H/3 y ≥ 3	H/3 y ≥ 3	H/3 y ≥ 3
	Al fondo (m)	CP	CP	H/3 y ≥ 3	H/3 y ≥ 3	H/3 y ≥ 3
SEPARACION ENTRE BLOQUES (m)		----	----	≥ H/2	≥ H/2	≥ H/2
VUELOS	A calle	P	P	P	P	P
	A patios	P	P	P	P	P

P: Permitidos cumpliendo las condiciones generales

S: Superficie de la parcela neta en m²

H: Altura de la edificación en metros

CP: Cumpliendo las condiciones generales de patio si se abren huecos

CAF: Por aplicación de las condiciones de altura y fondos

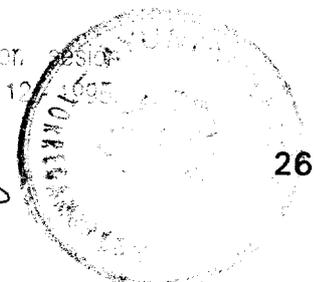
SL: No se limitan

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**  
**19 JUL 1996**  
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
**EL SECRETARIO,**

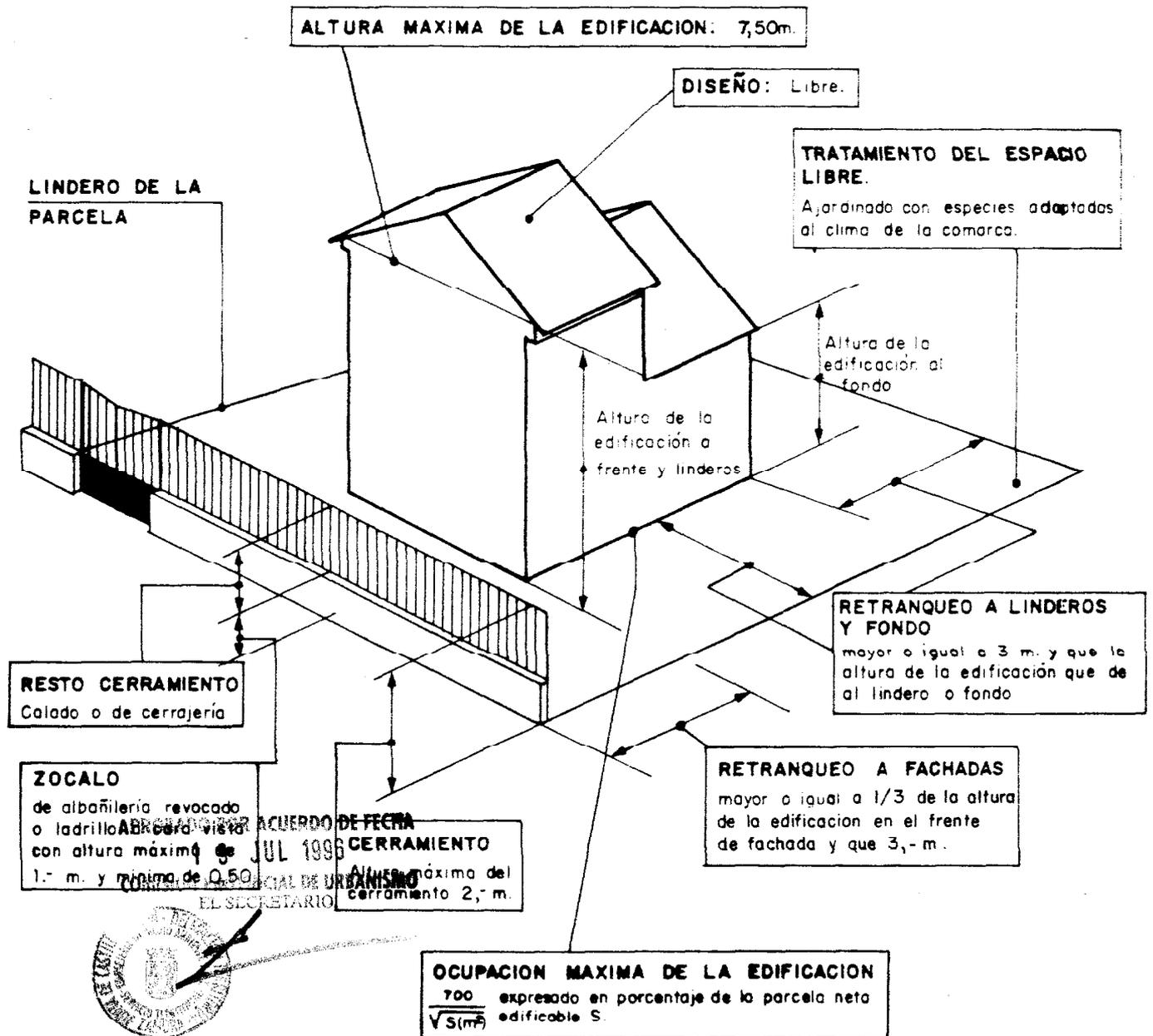


Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMA

Aprobado provisionalmente por sesión de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995.  
 EL SECRETARIO.



# CONDICIONES DE VOLUMEN Y ESTETICAS DE LA EDIFICACION EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

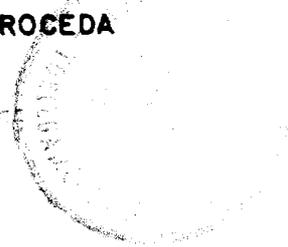


Filo.: FERNANDO GARCIA TORRES

**PODRA ADOSARSE A UN LINDERO PARA FORMAR TIPOS DUPLEX CUANDO EXISTA COMPROMISO NOTARIAL CON EL COLINDANTE PARA QUE PROCEDA EN LA MISMA FORMA.**

Comprobado por el Sr. [illegible] el día 12-10-1996

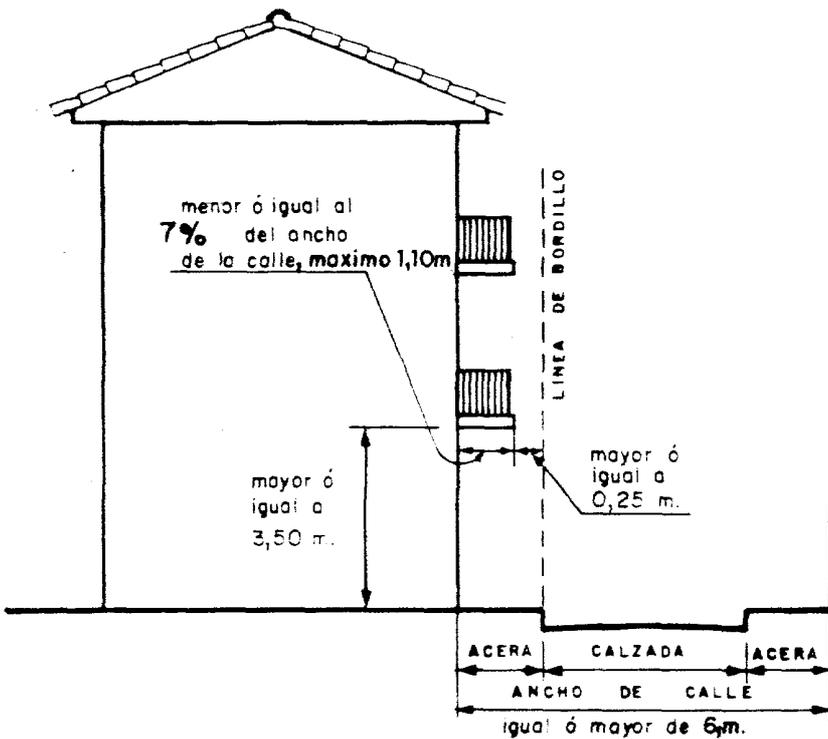
[Handwritten signature]



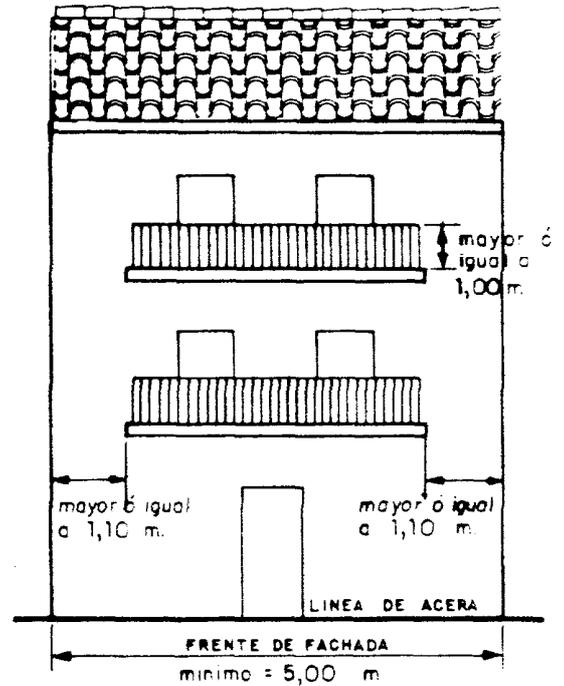
# CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS

## BALCONES

### SECCION

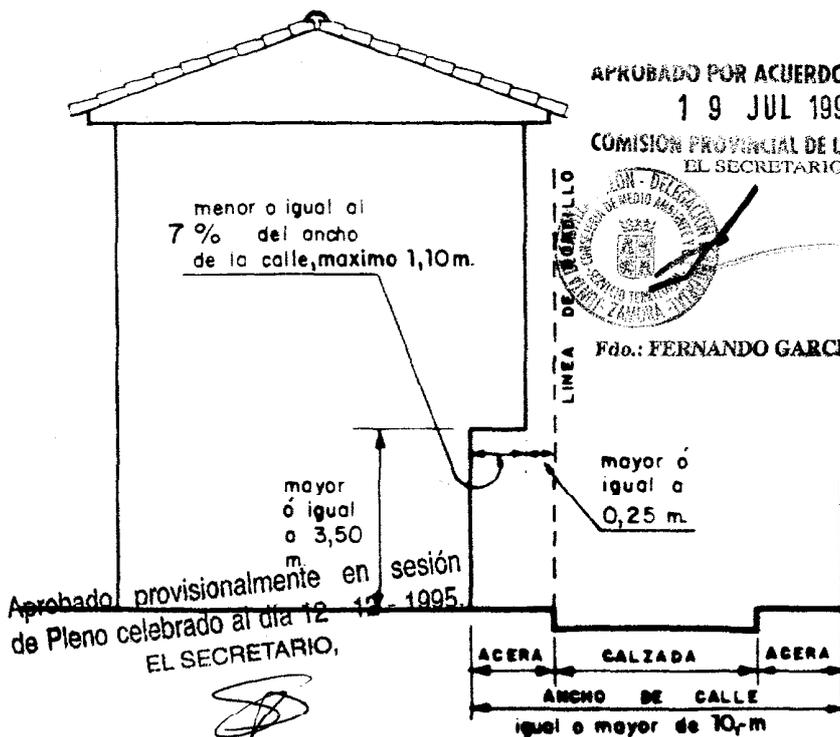


### ALZADO A CALLE

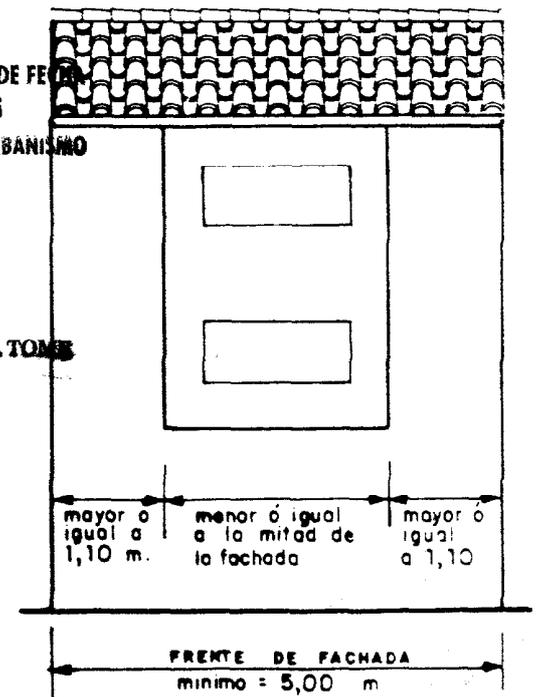


## CUERPOS CERRADOS

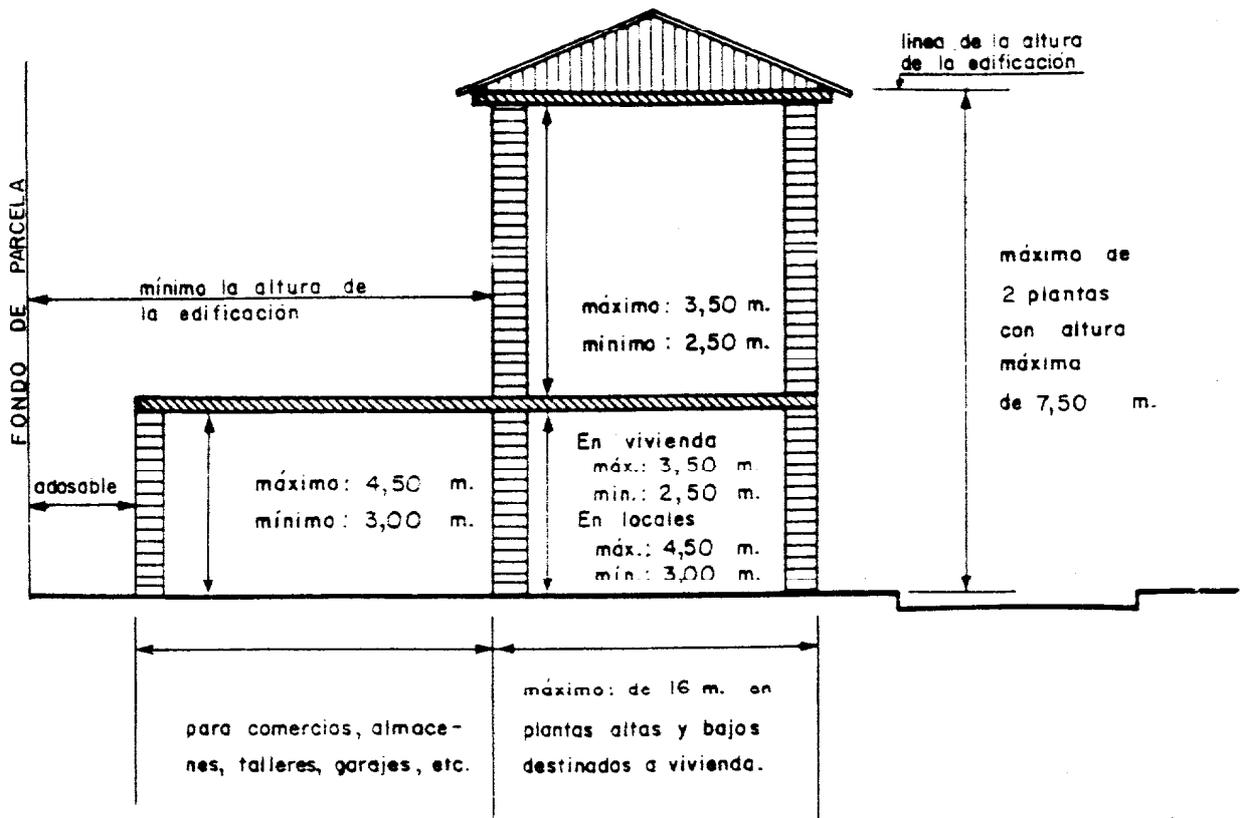
### SECCION



### ALZADO A CALLE



# ALTURAS Y FONDOS EDIFICABLES DE LA EDIFICACION CERRADA



... POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

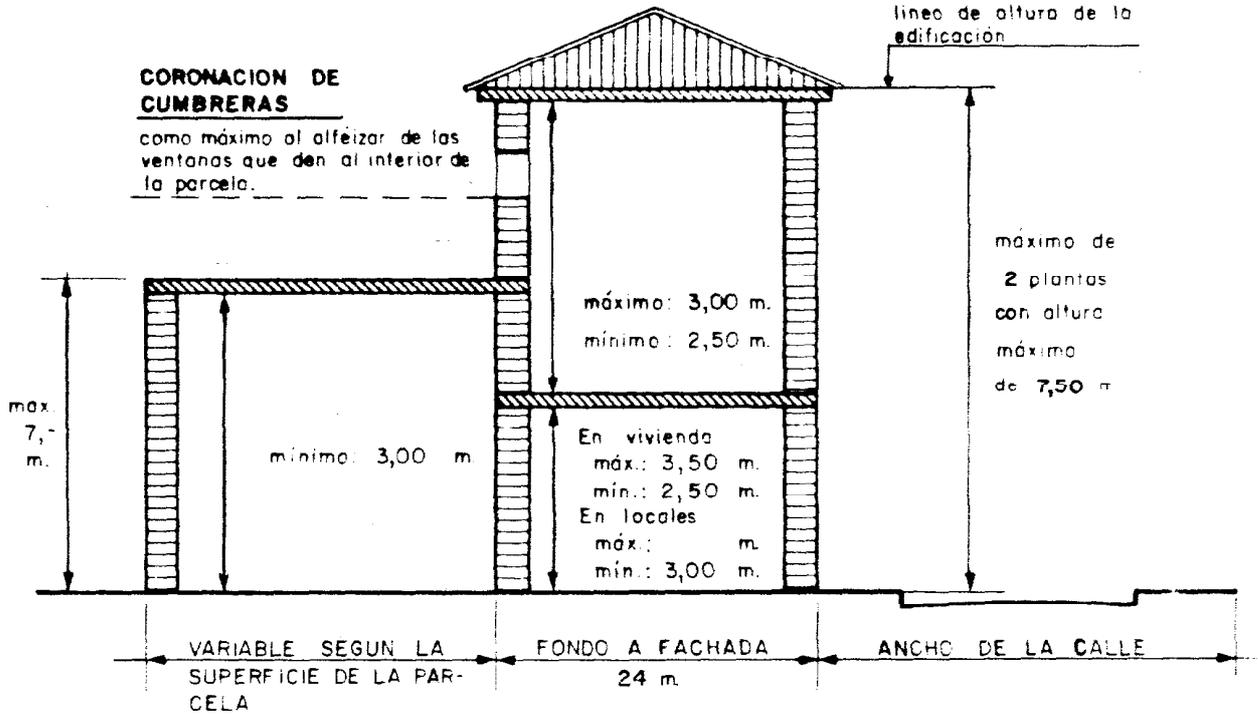


Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

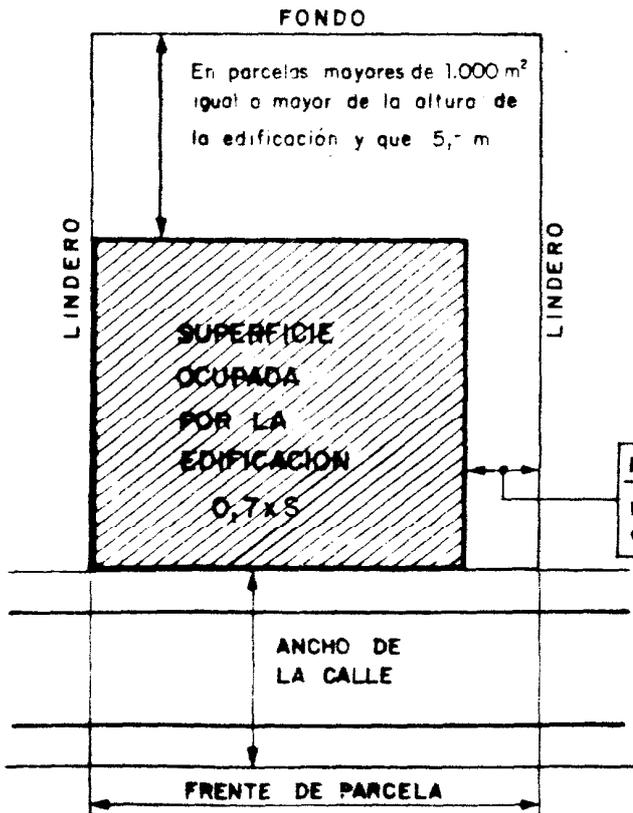
Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.

# EDIFICACION INDUSTRIAL

## ALTURAS Y FONDOS



## PLANTA



APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
10 JUL 1986

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

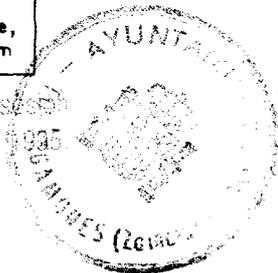


Fdo.: FERNANDO GARCIA TORRES

### RETRANQUEOS A LINDEROS

Podrán adosarse. Cuando se proyecte, el retranqueo no será menor de 3 m

Aprobado provisionalmente en sesión de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1985  
EL SECRETARIO.



## 2.5. CONDICIONES DE DISEÑO E HIGIENICAS

1. Toda vivienda deberá reunir como mínimo los siguientes requisitos:

- a) Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, teniendo en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.
- b) Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.
- c) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
  - Dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.
  - Dormitorios de dos camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación
  - Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.
  - Cocina, 5 metros cuadrados.
  - Retrete, 1,50 metros cuadrados.
  - Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.
- d) La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.
- e) La altura de todas las habitaciones, medida desde el pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros.
- f) En habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el apartado c) anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos.

APROBADO EN ACUERDO DE FOLIO 19 JUL 1996  
CON EL SECRETARIO, MUNICIPAL DE URBANISMO, pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la habitación.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Fdo.: FERNANDO GARCIA TORRES

27

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

h) En las fincas cuya capacidad y tipos de construcción presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea.
- Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.
- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

2. En los locales toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

## 2.6. CONDICIONES DE CALIDAD

En el proyecto y construcción de los edificios se cumplirán las Normas Básicas de la Edificación, recomendándose para los destinados a viviendas, las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, aprobadas para viviendas sociales por O.M. del 24 de septiembre de 1976. En todos los edificios se recomienda el cumplimiento de las Normas Tecnológicas de la Edificación que, en desarrollo del Decreto 3565/1972 del 23 de diciembre, sean aprobadas y publicadas en el Boletín Oficial del Estado. En los proyectos que se presenten para la concesión de licencias, el técnico que lo redacte, deberá dejar constancia de la forma que se han cumplido estos requisitos, exponiendo con claridad las normativas legales cumplimentadas y las recomendadas que se han atendido.

## 2.7. CONDICIONES ESTETICAS

### 2.7.1. Responsabilidad del Ayuntamiento

La responsabilidad del conjunto estético de la población corresponde al Ayuntamiento. Por lo tanto, cualquier clase de actuación que le afecte, deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

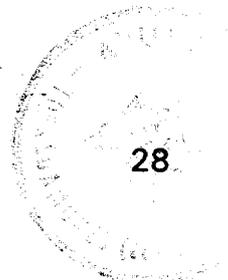
19 JUL 1996

COMISION FEDERAL DE ORDENAMIENTO  
EL SEPTIEMBRE



Fdo.: EDUARDO GARCIA TOMA

COMISION FEDERAL DE ORDENAMIENTO  
EL SEPTIEMBRE



### 2.7.2. Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por los servicios municipales si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dichos servicios, que informarán sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán afectar tanto al sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

### 2.7.3. Nuevas construcciones en áreas consolidadas

En las áreas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno, podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieren frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

### 2.7.4. Armonía de las construcciones

1. Deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura, manteniendo la armonía general de la calle o plaza en que esté situado en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de nuevos materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.
2. Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará ésta de forma que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte dicha singularidad.
3. En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse, excepto cuando se trata de traslado, por causa de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos artísticos.

### 2.7.5. Tejados

El tipo de cubierta será el usual en la localidad y en edificios próximos, es decir, la teja árabe y la pizarra. Se evitará el empleo de cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.



Edo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, significando especialmente los aleros al modo de la localidad, prohibiéndose, de manera especial, los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

#### **2.7.6. Huecos**

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales de la localidad y, sobre todo, las de la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa.

#### **2.7.7. Materiales de fachada**

Serán los corrientes en la localidad, es decir, los enfoscados, encalados o no, combinando o no, con piedra natural. Los edificios que se emplacen en calles o plazas ya edificadas se cuidará entonarlos con los materiales y colores predominantes en las mismas, pudiendo emplearse el ladrillo en tonos ocres cuando predomine este color; no se permite el empleo de ladrillo visto blanco.

#### **2.7.8. Medianerías**

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales similares a los de fachada. Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros materiales bituminosos impermeabilizantes al descubierto.

#### **2.7.9. Revocos**

En cualquier caso, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y fibrocemento.

#### **2.7.10. Motivos decorativos**

Como norma general, se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate y ésto, sólo donde se justifiquen debidamente.

#### **2.7.11. Colores**

No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.,) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en la localidad.

#### **2.7.12. Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios**

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vitrinas, rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales, los huecos de la fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

Encima de estos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso de "neón", plástico, etc. Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento, debiendo procederse a la retirada de los existentes que no cumplan estas condiciones.

## 2.8. APLICACION DE LAS ORDENANZAS A LOS EDIFICIOS EXISTENTES QUE SE REFORMEN

Estas y cuantas prescripciones se refieran a las condiciones de diseño, higiene, calidad y estéticas, serán de aplicación a las nuevas edificaciones y a las existentes al aprobarse estas Ordenanzas que en lo sucesivo hayan de sufrir obras de reforma o ampliación, con las excepciones siguientes:

1. **Pisos bajo cubierta:** En los edificios existentes que hayan de sufrir obras de reforma que no afecten a la cubierta, podrán tolerarse pisos bajo cubierta, con la altura de dos metros en la parte más baja. La naturaleza de la cubierta y la existencia del cielo raso se ajustarán a las normas generales. Si la obra afectase a la cubierta, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales en cuanto a la altura de los pisos bajo cubierta.
2. **Patios de luces:** En edificios construídos con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas, que hayan de reformarse o ampliarse, podrán tolerarse patios de superficie inferior a la señalada para los patios de luces. Estas superficies no vendrán nunca disminuídas por vuelos, galerías, balcones o cuerpos salientes.
3. **Alcobas:** Se tolerarán las alcobas en edificios existentes que hayan de reformarse, únicamente, cuando para hacerlas desaparecer sea necesario alterar la estructura del edificio.

Cuando no ocurra así, toda obra de reforma de una habitación, cualquiera que sea su importancia, llevará aneja la supresión de las alcobas existentes.

4. **Escaleras:** En edificios existentes que hayan de reformarse podrán tolerarse las escaleras con luz cenital cuando para dotarlas de luz lateral directa sea preciso alterar la estructura del edificio.
5. **Condiciones estéticas:** Las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan caracter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, armonizándolo con los nuevos que se precisan para la función para la cual se hace la reforma.

Por ACUERDO DE FERIA  
19 JUL 1996  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO

6. **Condiciones de calidad:** Las reformas de instalaciones de saneamiento y electricidad, aislamientos, etc. se realizarán cumpliendo la normativa general, siempre que su implantación no afecte a la estructura del edificio.

## 2.9. CONDICIONES DE USO

### 2.9.1. Clasificación de usos

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- 1) USO DE VIVIENDA
- 2) USO DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS
- 3) USO DE INDUSTRIA
- 4) USO PUBLICO

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de ubicación se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

### 2.9.2. USO DE VIVIENDA

Se divide en dos categorías:

- C1. **Vivienda unifamiliar**, definida como aquella que tiene acceso independiente, y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- C2. **Vivienda multifamiliar**, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

### 2.9.3. USO DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS

Se divide en dos categorías:

- C1. En edificios de viviendas.
- C2. En naves o edificios independientes.

### 2.9.4. USO DE INDUSTRIA

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" aprobado por el Decreto 2412/1961. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorios, tanto el citado Reglamento, como las disposiciones de la Comunidad Castilla-León y Municipales que le afecten, y aquellas que se legislen en el futuro.

PROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMER

EXCELENTE DIFUSION...  
...del día 12-11-1996...

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

### **C1. Actividades sin molestia para la vivienda.**

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes. Las condiciones de estas actividades tendrán las siguientes limitaciones:

- a) El límite de sonorización se establece en 45 Dbs. medidos con sonómetros escala A, a una distancia máxima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables, con las aberturas practicables de la industria y vivienda abiertos. En la determinación del nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.
- b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- c) Potencia máxima instalada 2 CV.

Situaciones permitidas:

- S1- Anejos a la vivienda unifamiliar.
- S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.
- S3- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

### **C2. Actividades molestas compatibles con la vivienda.**

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables ni dé lugar a acumulación de tráfico. Estas actividades tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Nivel sonoro máximo 50 Dbs., medido en las condiciones anteriores.
- b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- c) Potencia máxima instalada 10 CV.

Situaciones permitidas:

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**

**19 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO.**  
EL SECRETARIO.



- S2- En edificios de vivienda multifamiliar en planta baja, semisótano y
- S3- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO.

Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMER

### **C3. Actividades molestas incompatibles con la vivienda.**

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de población, instalaciones existentes, y otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Estas actividades tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Nivel sonoro máximo 50 Dbs.
- b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- c) Potencia máxima instalada 50 CV.

Situaciones permitidas:

S3- Edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

### **C4. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda.**

Corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los Artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961.

Situaciones permitidas:

S4- En manzanas o zonas industriales.

## **2.9.5. USO PUBLICO**

Se permite en general dentro del suelo urbano delimitado, y en cualquier situación. Cumplirá con la Legislación específica de aplicación, tanto en la regulación de sus requisitos de orden interno, como para su disposición con respecto a su entorno. Se distinguen en las siguientes categorías:

- C 1. Administrativo
- C 2. Cultural
- C 3. Religioso
- C 4. Benéfico-sanitario
- C 5. Hotelero
- C 6. Espectáculos
- C 7. De relación
- C 8. Deportivo

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,  
Fdo: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO.

## 2.9.6. USOS EXISTENTES

Los edificios e instalaciones con Usos existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que resultaren disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios, ni en sus instalaciones, la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a Derecho.

## 2.9.7. SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprenda varios de los Usos señalados en el artículo anterior, siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que determinan en la normativa específica de la zona.

## 2.9.8. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados, cuando estén dedicados o se destinen a "Usos permitidos" por las presentes Ordenanzas.

## 2.10. DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS

El suelo urbano se divide en las siguientes zonas, en correspondencia con el Plano "Delimitación y Zonificación del Suelo Urbano".

1. CASCO RURAL.
2. EXTENSIÓN DE CASCO.
3. EQUIPAMIENTO URBANO.
4. INSTALACIONES ESPECIALES.
5. RED VIARIA.
6. ESPACIOS LIBRES.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

Además de las normas y ordenanzas de carácter general, en cada una de las zonas deberán cumplirse las condiciones particulares de volumen, estéticas y de uso que se regulan en los artículos siguientes.

## 2.11. ZONA 1. CASCO RURAL

### 2.11.1. Definición

Corresponde esta zona a las manzanas de edificación cerrada del casco urbano originario, las que con esas características, han ido conformándose en su entorno y las que con esta ordenanza se zonifican, resolviendo el interior de las manzanas con patio de parcela o de luces.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995. 35  
EL SECRETARIO,



### 2.11.2. Tipología de la edificación

Se permite la edificación en manzana cerrada con patio de luces (CPL) y patio de parcela (CPP).

### 2.11.3. Condiciones de volumen

La edificación deberá cumplir con arreglo a la tipología que se adopte, además de las condiciones generales, las limitaciones establecidas en el apartado 2.4.19 de estas Ordenanzas.

### 2.11.4. Condiciones de diseño, higiene y calidad

Cumplirá con lo regulado en las Ordenanzas 2.5 y 2.6, con las excepciones restablecidas en la 2.8.

### 2.11.5. Condiciones estéticas

Cumplirá con lo regulado en la Ordenanza 2.7.

### 2.11.6. Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

Vivienda : Sin limitación.

Comercio, almacenes y oficinas: Sin limitación.

Industria: Categorías 1 y 2 en las situaciones permitidas.

Público : Categorías 1 al 7.

## 2.12. ZONA 2. EXTENSION DEL CASCO URBANO

### 2.12.1. Definición

Corresponde esta zona a las manzanas que con una mezcla de usos residenciales, pequeña industria, talleres y almacenes en edificios con variada tipología, van ubicándose alrededor del casco urbano y la que con esta ordenanza se zonifica.

### 2.12.2. Tipología de la edificación

En la edificación se permite la tipología en manzana cerrada con patio de parcela (CPP), unifamiliar aislada (UA) e industrial (I).

AP

ORDENANDO DE FECHA

19 JUL 1996

C

SECRETARÍA DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrada el día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO.

### 2.12.3. Condiciones de volumen

La edificación deberá cumplir con arreglo a la tipología que se adopte, además de las condiciones generales, las limitaciones establecidas en el apartado 2.4.19 de estas ordenanzas.

### 2.12.4. Condiciones de diseño, higiene y calidad

Cumplirá con lo regulado en las ordenanzas 2.5. y 2.6., con las excepciones restablecidas en la 2.8.

### 2.12.5. Condiciones estéticas

Las construcciones deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población, en cuanto al tratamiento de tejados, materiales de fachadas, tratamiento de medianerías, revocos y colores, prescripción que deberá cuidarse de forma especial para las edificaciones industriales en las fachadas que den a vías públicas y medianerías que se dividan desde las mismas.

### 2.12.6. Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

Vivienda : Sin limitación.

Comercio, almacenes y oficinas: Sin limitación.

Industria: Categoría 1 a 3 en las situaciones permitidas.

Público : Categorías 1 al 7.

## 2.13. ZONA 3. EQUIPAMIENTO URBANO

Corresponden a servicios e instalaciones que tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales y las que regulan zonas destinadas a usos generales de la población. Su actuación habrá de autorizarse por el Ayuntamiento, que emitirá el preceptivo informe sobre el proyecto que preceptivamente debe presentarse.

Se distinguen los siguientes:

1. Servicios municipales
2. Cultural y Docente
3. Sanitario
4. Deportivo
5. Religioso

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO

### 2.13.1. Servicios Municipales

#### Condiciones de volumen e higiénicas:

Se regularán por las mismas que las de las zonas de la manzana donde queden ubicados.

#### Condiciones de uso:

Serán los precisos para cumplir las funciones del servicio que se trate, sea administrativo, sanitario, asistencial, etc., no pudiendo contravenir las limitaciones de usos de la zona colindante a donde queden ubicados.

### 2.13.2. Cultural y Docente

#### Condiciones de volumen e higiénicas:

Cumplirán las disposiciones legales que les afecten con una edificabilidad máxima de 1,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela edificable.

#### Condiciones de uso:

Se permitirán los siguientes usos:

Vivienda : Vivienda para guardería de la instalación.

Oficinas : Al servicio de la instalación.

Público : En categorías 1,2,3,7 y 8.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

### 2.13.3. Deportivo

#### Condiciones de volumen e higiénicas:

La edificabilidad máxima será de 0,5 metros cúbicos por metro cuadrado para las instalaciones exclusivamente deportivas, y del 0,1 metros cúbicos por metro cuadrado para los restantes usos vinculados al deportivo. La ocupación máxima será del 60 por 100 para todas las instalaciones, comprendidas pistas, piscinas y otras, incluso las descubiertas, destinándose como mínimo un 25 por 100 de la superficie total para zonas de arbolado y ajardinamiento.

La separación entre las edificaciones será libre. La altura máxima será de cuatro metros, a excepción de las instalaciones deportivas, tales como tribunas, frontones, gimnasios, piscinas y pistas cubiertas, en las que se podrá alcanzar aquella a que obligue el carácter de la instalación.

#### Condiciones de uso:

Deportivo y los vinculados con el mismo.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



#### 2.13.4. Religioso

Se regulará por las mismas que la edificación abierta (AB), con una edificabilidad máxima de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable, altura libre total, salvo que los edificios existentes que se respeta el volumen edificado.

Condiciones de uso:

Religioso y los vinculados con el mismo.

#### 2.13.5. Sanitario.

**Condiciones de volumen e higiénicas.**

Se regulará por las mismas que la edificación abierta (AB), con una edificabilidad máxima de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable, con una máximo de dos plantas y 8 metros de altura,

Condiciones de uso.

Se permiten los usos sanitarios, consultorios médicos, clínicas de urgencia y primeros auxilios y los relacionados con los mismos.

### 2.14. ZONA 4. INSTALACIONES ESPECIALES

Corresponde al suelo para cementerios y aquel sobre el que se implantan instalaciones de tipo militar y los elementos centrales al servicio de las redes de distribución de agua, alcantarillado, redes eléctricas de media y baja tensión y telefónicas.

Se distinguen los siguientes:

1. Cementerios.
2. Instalaciones militares.(Cuartel de la guardia civil).
3. Instalaciones de redes de servicio.(Depósitos reguladores, depuradoras, centros de transformación, centrales telefónicas etc.).

Condiciones de volumen, higiénicas y de uso:

Deberán proyectarse e implantarse para que cumplan la finalidad específica de la instalación de que se trate: militares, eléctricas, comunicaciones, abastecimiento de agua, depuradoras y cementerios.

### 2.15. ZONA 5. RED VIARIA

#### 2.15.1. Definición

Corresponde a los espacios destinados al tránsito de vehículos y peatones, y a la implantación de las redes de servicio (agua, alcantarillado, energía y comunicaciones) de la población.

APR.

ACUERDO DE FECTRA

19 JUL 1999

CC.

SECRETARIO



Fdo: FERNANDO GARCIA TOMAS



Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

### 2.15.2. Actuación

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto en el que, preceptivamente, se resolverá el tratamiento de las superficies para vehículos y peatones, los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica y plantaciones. De dicho proyecto se dará cuenta preceptiva al Ayuntamiento a efectos de emitir el preceptivo informe y licencia de construcción.

### 2.15.3. Condiciones de volumen higiénicas y de usos

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras, que al final de las mismas, serán desmontadas, quedando la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones. Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica. Junto a las carreteras se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas con aplicación de la normativa de la vigente Ley de Carreteras.

### 2.16. ZONA 6. ESPACIOS LIBRES.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. En estos espacios solo se permitirán las construcciones en que de forma excepcional se permitan en estas ordenanzas.

#### Condiciones de volumen

Solo se permitirán la instalación con carácter provisional de quioscos para venta de artículos para niños, periódicos, flores, bebidas, caramelos, variantes, etc., con una superficie máxima del 1% de la superficie del parque donde se ubiquen, en una planta y altura máxima de 3,5 metros y 25 m2 de superficie por quiosco, así como las instalaciones provisionales portátiles de temporada y de ferias sin limitación.

#### Usos permitidos

Solo se permiten usos relacionados con el esparcimiento y disfrute al aire libres y los relacionados con las edificaciones permitidas.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

### III. NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

#### 3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

##### 3.1.1. Delimitación

Constituye el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimita como aptos, en principio, para ser urbanizados, y que gráficamente quedan delimitados en los planos de ordenación nº3 "Clasificación del Suelo" a Escala 1:2000 y nº5 "Delimitación del suelo apto para urbanizar. Sectorización" a Escala 1:1000.

##### 3.1.2. División en sectores

El Suelo Apto para urbanizar para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el plano nº5 de ordenación y en las fichas correspondientes de estas Normas, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las condiciones generales, afectan al desarrollo de cada sector.

Cada sector de Suelo Urbanizable constituye un área de reparto.

#### 3.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. RÉGIMEN DEL SUELO

##### 3.2.1. Sistema de actuación

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 3.4. de este capítulo.

##### 3.2.2. Planes Parciales de Ordenación

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

##### 3.2.3. Polígonos de ejecución

Para su ejecución los sectores podrán subdividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del artículo 144 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**  
**1 9 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
**EL SECRETARIO,**



Fdel: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

### 3.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales así como a los sistemas definidos en estas Normas Subsidiarias.

### 3.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen.

### 3.2.6. Derecho a edificar

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de las obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- b) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados por el Plan Parcial para dotaciones y espacios libres de dominio y uso público.

### 3.2.7. Edificación y urbanización simultáneas.

Sin perjuicio de lo dicho en el apartado anterior, 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 a y b anteriores, los siguientes:

- c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) 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.
- e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al cien por cien (100%) la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan

AF.

19 JUL 1996

CC.

ACUERDO DE FECHA  
CONSEJO DE URBANISMO  
SECRETARIO,



Fdo: FERNANDO GARCIA TORRES

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995  
El SECRETARIO.

Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esta 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. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- f) Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación el Promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no este 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 simultánea a la edificación comportará la posibilidad por parte del Ayuntamiento o Administración actuante de la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto E anterior.

### 3.2.8. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran construirse en desarrollo de los Planes Especiales regulados en los arts. 84 a 90 de la Ley del Suelo, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas del suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos C y D anteriores.

### 3.2.9. Parcelación

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo apto para urbanizar hasta que no se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

## 3.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Como consecuencia del desarrollo del Suelo apto para urbanizar, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a :

- a) Costear la totalidad de las obras de urbanización del polígono -unidad de ejecución- y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 y 61 ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística.

APROBADO EN ACUERDO DE FERIA

19 JUL 1996

SECRETARIO, REGISTRO DE URBANISMO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

SECRETARIO

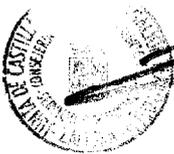
- b) Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación.
- c) Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda recabar para sí la obligación de conservar.
- d) Efectuar gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
- d.1.) Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.
- d.2.) Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.
- d.3.) Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
  - Centros docentes y culturales públicos.
  - Instalaciones deportivas y de recreo públicas.
  - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
- d.4.) El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado, si no se especificase otro superior en la correspondiente ficha de desarrollo del sector.
- e) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- f) Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

AF

ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

CL

CONSEJO DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

### 3.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

#### 3.4.1. Justificación, propiedad y garantía

Además de los documentos a que se refieren los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que tengan por objeto

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.

EL SECRETARIO,

44

urbanizaciones de iniciativa particular, deberán contener un anexo a la Memoria del Plan con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:
  - 1º . Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.
  - 2º. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
  - 3º. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe de 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

AFIN. ACUERDO DE FERIA

19 JUL 1996

CC. PROVINCIAL DE URBANISMO  
SECRETARIO.



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

### 3.4.2. Deber de conservación

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un polígono de ejecución recaerá sobre los propietarios comprendidos dentro de dicho polígono, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, salvo que se reserve el Ayuntamiento esta obligación. El plazo de conservación de la urbanización no será superior en ningún caso a los quince años.

## 3.5. CONDICIONES DE DELIMITACION, TECNICAS Y DISEÑO

### 3.5.1. Delimitación

La delimitación de los sectores en los que divide el suelo apto para urbanizar recogido en la Memoria Justificativa se localiza en el Plano del Proyecto nº 5 "

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.

Delimitación del suelo Apto para Urbanizar. Sectorización ". Para iniciar cualquier tipo de actuación en este tipo y categoría de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, que deberá tener una extensión mínima del ámbito de un sector, sobre la que se actuará a efectos de reparcelación y distribución de cargas y beneficios productos de la acción urbanizadora.

Preferentemente y sin perjuicio de las exigencias, los sectores se apoyarán en elementos fijos estructurantes del territorio como viales, cauces, etc., procurando conseguir la continuidad de los viales principales. En su caso los viales perimetrales de un sector que sirvan de límite con otro suelo apto para urbanizar deberán incluirse en toda su anchura en la delimitación del Sector.

La actuación podrá desarrollarse por fases, cumpliéndose en todo caso el Plan de Etapas del Plan Parcial. Cada fase desarrollará una unidad completa de edificación, urbanización, zonas verdes, espacios libres y demás equipamientos y servicios que le correspondan.

### 3.5.2. Condiciones técnicas de las obras de urbanización

El Plan Parcial determinará, con arreglo a la normativa municipal de cada tipo de obra, las condiciones con la que deberán desarrollarse los proyectos de urbanización.

### 3.5.3. Condiciones de uso del suelo y edificación

El Plan Parcial establecerá las condiciones que regulen el uso del suelo y edificación de cada Sector, de conformidad con la normativa vigente, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción en el suelo urbano; las alteraciones de las mismas que afecten al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este título, se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquellas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbana, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de uso del suelo y edificación en el suelo urbano, así como, no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibidos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada Sector.

### 3.5.4. Terminologías que se emplean en la determinación de las características del suelo apto para urbanizar

1. **Residencial colectiva.** Corresponde a edificaciones en manzana cerrada, semicerrada o abierta, con patio de manzana, de parcela o de luces, con un número de vivienda colectiva en convivencia con otros usos compatibles con las mismas.

APROBADO POR ACUERDO DE FOLIA  
19 JUL 1998

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrada el día 12 - 12 - 1998  
EL SECRETARIO

2. **Residencial unifamiliar.** Corresponde a edificaciones para viviendas unifamiliares desarrolladas en fila alrededor de una manzana con patio de parcela interior, aisladas o pareadas o en hilera de una o dos plantas, en las que la edificación puede quedar retranqueada respecto a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca o tapia.
3. **Terciario.** Corresponde a las edificaciones destinadas predominantemente a comercios, oficinas, hoteles, restaurantes y artesanía, etc., desarrolladas en manzana cerrada, semicerrada o abierta en convivencia con otros usos compatibles con las anteriores.
4. **Industria y almacenes.** Corresponde a la edificación en naves para la transformación y elaboración de productos industriales y almacenamiento de productos para su elaboración y o comercialización que puede incorporar la edificación característica para oficinas y dependencias al servicio de la industria o almacén. Su disposición puede ser aislada o pareada de acuerdo con las dimensiones de la parcela, el acuerdo con el propietario colindante y las necesidades de espacio para accesos, aparcamiento y almacenamiento de materias primas y elaboradas.
5. **Espacios libres públicos.** Comprende espacios de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y ajardinamiento con objeto de favorecer la salubridad, descanso y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de la red arterial y de los establecimientos que lo requieran o conseguir mejor composición estética del conjunto urbano.
6. **Equipamiento urbano.** Corresponde a los espacios que dotan al sector del equipamiento que permita cubrir las demandas de tipo docente, asistencial, deportivo, comercial y social de acuerdo con los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo o las propias determinaciones de las Normas Subsidiarias.
7. **Aparcamiento.** Corresponde a los espacios que, en colindancia con la red viaria, se establezcan para cubrir la demanda de espacio para el aparcamiento de vehículos de acuerdo con las características de la ordenanza.

### 3.6. FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

A continuación se describen, en fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

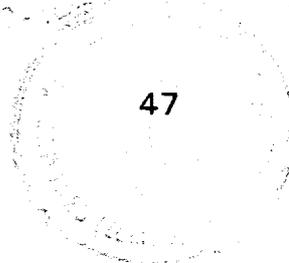
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

RECIBIDO COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
D. FERNANDO GARCIA TOME  
19 JUL 1996



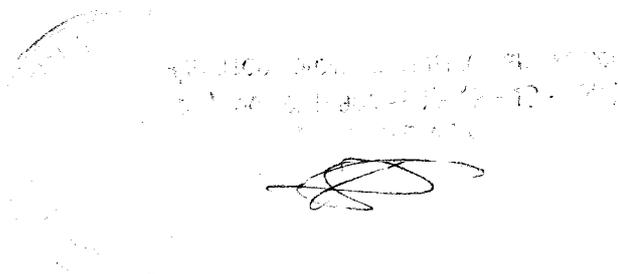
La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación a la escala 1:1000 de las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.5 de estas Normas Urbanísticas, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficie fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**  
**19 JUL 1996**  
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
**EL SECRETARIO,**



**FIRM. FERNANDO GARCIA TOMER**



### 3.7. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR I-1

#### 1. CONDICIONES GENERALES

USO PREDOMINANTE ..... INDUSTRIA Y ALMACENES  
APROVECHAMIENTO TIPO ..... 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTAL ..... 66.350 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD TOTAL ..... 398.100 m<sup>3</sup>

#### 2. ASIGNACION DE USOS GLOBALES

Residencial colectiva ..... INCOMPATIBLE  
Residencial unifamiliar ..... INCOMPATIBLE  
Terciario ..... PERMITIDO  
Industria y almacenes..... PREDOMINANTE  
Espacios libres públicos ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Equipamiento urbano ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Aparcamiento ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### 3. CESIONES MINIMAS

Para red viaria ..... 18%  
Para espacios libres ..... 10%  
Para equipamiento urbano ..... 4%  
Del aprovechamiento urbanístico ..... 15%

#### 4. PLANEAMIENTO Y GESTION

Iniciativa ..... PUBLICA  
Planeamiento ..... PLAN PARCIAL  
Sistema de actuación ..... COMPENSACION

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**  
**19 JUL 1996**  
**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO**  
**EL SECRETARIO,**



**Fco. FERNANDO GARCIA TOMÉ**

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

### 3.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR I-2

#### 1. CONDICIONES GENERALES

USO PREDOMINANTE ..... INDUSTRIA Y ALMACENES  
APROVECHAMIENTO TIPO ..... 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTAL ..... 56.310 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD TOTAL ..... 337.860 m<sup>3</sup>

#### 2. ASIGNACION DE USOS GLOBALES

Residencial colectiva ..... INCOMPATIBLE  
Residencial unifamiliar ..... INCOMPATIBLE  
Terciario ..... PERMITIDO  
Industria y almacén ..... PREDOMINANTE  
Espacios libres públicos ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Equipamiento urbano ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Aparcamiento ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### 3. CESIONES MINIMAS

Para red viaria ..... 18%  
Para espacios libres ..... 10%  
Para equipamiento urbano ..... 4%  
Del aprovechamiento urbanístico ..... 15%

#### 4. PLANEAMIENTO Y GESTION

Iniciativa ..... PUBLICA  
Planeamiento ..... PLAN PARCIAL  
Sistema de actuación ..... COMPENSACION

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995,  
EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,

### 3.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR I-3

#### 1. CONDICIONES GENERALES

USO PREDOMINANTE ..... INDUSTRIA Y ALMACENES  
APROVECHAMIENTO TIPO ..... 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTAL ..... 20.060 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD TOTAL ..... 120.360 m<sup>3</sup>

#### 2. ASIGNACION DE USOS GLOBALES

Residencial colectiva ..... INCOMPATIBLE  
Residencial unifamiliar ..... INCOMPATIBLE  
Terciario ..... PERMITIDO  
Industria y almacenes..... PREDOMINANTE  
Espacios libres públicos ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Equipamiento urbano ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
Aparcamiento ..... REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

#### 3. CESIONES MINIMAS

Para red viaria ..... 18%  
Para espacios libres ..... 10%  
Para equipamiento urbano ..... 4%  
Del aprovechamiento urbanístico ..... 15%

#### 4. PLANEAMIENTO Y GESTION

Iniciativa ..... PRIVADA  
Planeamiento ..... PLAN PARCIAL  
Sistema de actuación ..... COMPENSACION

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMA



Aprobado provisionalmente en sesión  
de pleno convocada el día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO

## IV. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

### 4.1. DETERMINACION DE CARACTER GENERAL

#### 4.1.1. Definición

Corresponde a aquella parte del suelo que tiene por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas generales presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

#### 4.1.2. Clasificación

Los sistemas generales previstos y regulados por las Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- a. Sistema general de comunicaciones.
- b. Sistema general de espacios libres.
- c. Sistema general de equipamiento comunitario.
- d. Sistema general de infraestructura y servicios básicos.

#### 4.1.3. Ejecución de sistemas generales

1. **En suelo urbano.** La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos, mediante expropiación, o dentro de las cesiones que se obtengan gratuitamente de acuerdo con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.
2. **En suelo apto para urbanizar.** La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial o de un Plan Especial, conforma a lo dispuesto en el 84.2 de la vigente Ley del Suelo.

Cuando se ejecuten exclusivamente mediante Planes Especiales, el sistema de actuación será el de expropiación.

El suelo necesario para implantación de los sistemas generales integrados con el suelo apto para urbanizar será de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio.

3. **En suelo no urbanizable.** Se desarrollarán los sistemas generales mediante Planes Especiales y su ejecución se llevará a cabo mediante expropiación.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo. FERNANDO GARCIA TOMER

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

#### 4.1.4. Regulación de los equipamientos comunitarios

1. Los equipamientos comunitarios en suelo urbano serán aquéllos espacios grafiados en los planos, que se destinen a espacios libres, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter público, templos, centros docentes públicos y privados, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, red viaria y aparcamiento público.

En suelo urbano se expresará también, en su caso, la titularidad privada de determinadas zonas deportivas y espacios libres, conforme al citado artículo.

Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio del polígono serán cedidos al Ayuntamiento por los propietarios obligatoria y gratuitamente.

Los terrenos que no fueran objeto de cesión podrá adquirirlos el Ayuntamiento mediante expropiación.

2. Los equipamientos comunitarios en suelo urbanizable se establecerán mediante los Planes Parciales en la proporción y cuantía que en ellas se señalan, de acuerdo con las normas que se establece en estas Normas Subsidiarias.

Los Terrenos destinados a dotaciones y equipamiento comunitario serán de cesión obligatoria y gratuita en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo.

#### 4.2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

##### 4.2.1. Definición

Los sistemas generales de comunicación se refieren al Sistema General Viario (SGV).

##### 4.2.2. Regulación del sistema general viario

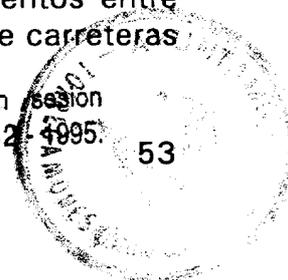
De acuerdo con el carácter de los elementos componentes del sistema viario, se regularán con arreglo a los siguiente:

**Red de carreteras.** Corresponden a aquellas que estén calificadas como tales, dependiendo su implantación y conservación de los departamentos correspondientes a la Administración Central, Autonómica o Provincial.

**Red de carreteras urbanas.** Corresponden a aquellas vías que tienen prioridad a la circulación del tránsito rodado por canalizar los desplazamientos entre distintas áreas de la trama urbana, configurando con la red de carreteras la malla principal de comunicaciones del núcleo urbano.

Aprobado provisionalmente en sesión de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

APROBADO POR ACUERDO DE PLENO  
19 Julio 1995  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO  
  
Por: FERNANDO GARCIA TOME



53

La ejecución del sistema general viario, independientemente de la forma que el plan establezca para obtener el suelo sobre el que irá asentado, vendrá asociado a la redacción y tramitación de los correspondientes Planes Especiales para la red de carretera y la ejecución de la Red de Carreteras y sus enlaces con la red arterial urbana se llevará a efecto mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial con el ámbito municipal o supramunicipal que le corresponda.

La ejecución de la red arterial urbana se llevará a efecto:

**En el Suelo Urbano** a través de proyectos de urbanización, cuando se inserte dentro de la zona destinada a red viaria por estas Normas Subsidiarias. Si se precisara la modificación de las precisiones de zonificación de estas N.S. precisaría previamente proceder a la modificación de las NN.SS. en los aspectos que afectarán a la zonificación.

**En el Suelo Apto para Urbanizar** se incluirán dentro de los costes del proyecto de urbanización ejecutándose por el sistema que prevea el Plan Parcial correspondiente.

**En el Suelo no Urbanizable** mediante la redacción de un Plan Especial o dentro de los planos de Carreteras del Estado o Autonomía.

#### 4.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (ZV)

##### 4.3.1. Definición

Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas y deportivas. Serán de uso público y no edificable y cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados podrán destinarse a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

##### 4.3.2. Regulación

Los suelos de parques urbanos y deportivos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Cuando por su extensión alcanzará la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado.

Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán al disfrute del parque los ciudadanos ni la calidad de la jardinería ni las vistas panorámicas internas sobre el área urbana contigua.

Los suelos de las áreas recreativas y deportivas deberán destinarse a la práctica del ocio y del deporte, con las instalaciones y dependencias que le sean propias, reguladas en todo caso por las Normas.

A:

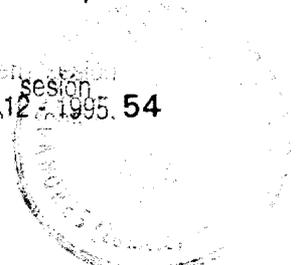
CC:

ACUERDO DE FECHA  
19 11 1995  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrada el día 12-12-1995. 54  
EL SECRETARIO.



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS



La obtención del suelo de sistemas generales para espacios libres se instrumentará, en su caso de acuerdo con su ubicación en suelo urbano o urbanizable, dentro de las determinaciones que sobre cesión gratuita o no en polígonos o unidades de Ejecución en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable.

#### **4.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)**

##### **4.4.1. Definición**

Comprende todos aquellos espacios destinados al servicio de toda la población e integrado por los siguientes equipamientos:

1. Servicios Públicos (SP)
2. Docentes (DO)
3. Sanitario (SN)
4. Religioso (RE)
5. Deportivo (DE)
6. Asistencial (AS)

##### **4.4.2. Regulación**

Tanto en su concepción especial como en sus usos serán los adecuados al destino que las Normas Subsidiarias les asignen en función de las necesidades de la población que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes Parciales debiendo garantizarse la obtención de estos equipamientos.

Su ejecución se realizará por la Administración Central, Autonómica o Local de acuerdo con el ámbito e incidencia de su implantación.

#### **4.5. SISTEMA DE INSTALACIONES ESPECIALES**

##### **4.5.1. Definición**

Se incluyen bajo esta denominación aquellas instalaciones generalmente ubicadas en el entorno del núcleo urbano aunque ocasionalmente puedan ubicarse en su interior, que completarán, las infraestructuras y sistemas al servicio del mismo.

Estará integrada por las siguientes instalaciones:

1. Cementerios (CE)
2. Militares (GC)
3. Instalaciones de servicios públicos (AA)

##### **4.5.2. Regulación**

En su implantación y uso deberán cumplir las normas de tipo específico que les fueran de aplicación, debiendo ejecutarse con cargo a la Administración o la empresa que mantenga la instalación.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECHA**

**19 JUL 1996**

**COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,**



**Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME**

**Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,**



### 5.1.6. Condiciones de tramitación

Estarán sujetos a licencia municipal las actuaciones recogidas en el punto 1.8.1.2. de estas Normas Urbanísticas.

Las solicitudes de licencia municipal se sujetarán al procedimiento de aprobación que se establece en el artículo 16 del TRLS y 44 del RGU.

### 5.1.7. Régimen general de protección

1. Al estar el término municipal incluido inicialmente en el Espacio Natural Protegido "Arribes de Duero" del artículo 18º 5 de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (Ley 8/1991 de 10 de Mayo), hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de planificación de este espacio natural y a fin de evitar su degradación, la totalidad de los usos constructivos en suelo no urbanizable, enumerados en el artículo 16-3 de la Ley del Suelo habrán de ser autorizados por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental y previo informe de la Dirección General, el cual autorizará o denegará la actividad o uso, pudiendo establecer medidas correctoras en relación a los mismos, (Artículo 8º 4 de la citada Ley de Espacios Naturales).
2. Con la aprobación definitiva de la planificación del Espacio Natural Protegido "Arribes de Duero", el Organo Urbanístico competente procederá de oficio, a la adecuación de estas Normas particulares de aplicación al suelo no urbanizable con la reglamentación del espacio natural.
3. Transitoriamente y hasta ese momento el suelo no urbanizable estará sometido al régimen general de protección regulado en los artículos 5º a 7º de la Ley 8/1991 de 10 de Mayo de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León.
4. Aquellos usos o actividades de utilidad pública o interés social con usos residenciales deberán justificar que su emplazamiento no implica la formación de núcleo de población.

### 5.1.8. Planes Especiales de protección

1. En áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMB

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento a las instalaciones y redes necesarias para

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995. 57  
EL SECRETARIO,

suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

- b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.
2. Estos Planes Especiales contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.
3. Deberán incluirse entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 84 al 90 de la Ley del Suelo.
4. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

## 5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

### 5.2.1. Definición de las tipologías de la edificación

Las edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable en cualquiera de sus dos categorías, tendrán el carácter de edificación aislada relacionada con las vías de comunicación, prohibiéndose las restantes.

En aquellos aspectos no regulados específicamente en este capítulo, le serán de aplicación las condiciones generales de volumen, diseño, higiene y calidad reguladas en los capítulos 2.4 a 2.7 de estas Normas Urbanísticas.

### 5.2.2. Condiciones de volumen

Las parcelas y la edificación deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

#### 1. Linderos.

Las parcelas deberán tener fachada a vía pública o espacio comunal con servidumbre rodada de paso en la longitud que para cada tipología se establece. Para los restantes linderos no se establecen limitaciones.

APROBADO POR ACUERDO DE FOLIO 27 Parcela mínima.

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo: FERNANDO GARCIA TOMAS

Será de cinco mil (5.000) m<sup>2</sup>, aplicable a las parcelas existentes en el momento de aprobación inicial de estas Normas (1/12/93) y no a las resultantes de parcelaciones posteriores.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

### 3. Frente de parcela.

Tendrá una longitud mínima de diez (10) metros.

### 4. Alineaciones

Las alineaciones exteriores vendrán definidas de acuerdo con el espacio al que de fachada, de acuerdo con las siguientes limitaciones:

**En carreteras:** Según la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

**En vías pecuarias y espacios comunales:** por el límite de los mismos.

**En caminos:** por una línea situada a tres ( 3 ) metros del eje del camino.

**Las alineaciones interiores** estarán materializadas por los linderos entre parcelas.

### 5. Rasantes

Serán las existentes, salvo que exista proyecto técnico redactado que las modifique, tramitado en solicitud de licencia con las formalidades previstas por estas Normas.

### 6. Carácter de la edificación

La edificación deberá ser aislada, debiendo quedar separada de los linderos y entre edificios distintos las distancias que se establecen a continuación.

### 7. Separación a linderos.

Dado el carácter de edificación aislada sobre parcela, la edificación deberá separarse de los linderos como mínimo las siguientes distancias:

A linderos exteriores: 10 metros.

A linderos interiores: 5 metros.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMA

### 8. Separación entre edificaciones

La separación mínima entre el edificio a construir y los adyacentes, medida en su punto más desfavorable y sin computar vuelos de aleros, deberá ser igual a la altura del edificio más alto, debiéndose, en consecuencia, aumentar la separación al lindero común hasta conseguir esta distancia.

APROBADO provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrada el día 12 - 12 - 1996  
EL SECRETARIO.

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela deberá cumplir las condiciones de separación que se fijan para con los colindantes, con las excepciones siguientes:

- a. Cuando las dos fachadas enfrentadas son ciegas.
- b. Cuando las piezas que abren sus huecos a ellas no son vivideras.

En ambos casos la distancia entre las edificaciones podrá reducirse a la **mitad de la altura del edificio más alto** medido en idénticas condiciones a las apuntadas.

### 9. Posición de las plantas bajo rasante.

Los sótanos y semisótanos podrán exceder las líneas de edificación definidas para la planta baja siempre que su cubierta se trate como espacio libre ajardinado o transitable y se cumplan las condiciones de retranqueo.

### 10. Altura

- a. Las instalaciones agropecuarias, industrias, talleres y almacenes de apoyo al desarrollo rural, y las instalaciones vinculadas a las obras públicas tendrán un máximo de una planta con una altura máxima de 5 m. medidos desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero y la línea de cumbrera no se elevará en más de 3 m. sobre esta altura máxima.

Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, debidamente justificadas, podrán superar estas condiciones de altura máxima siempre que lo aprueben en cada caso los Servicios Técnicos Municipales por estimar que no afectan negativamente a panorámicas de interés ambiental.

- b. La vivienda rural, la vivienda unifamiliar y las instalaciones de servicio de carretera tendrán un máximo de dos plantas con una altura máxima, medida desde la rasante natural de terreno en contacto con la edificación hasta la línea de alero de siete metros, con cuatro metros para la planta baja y tres metros para la planta primera. La línea de cumbrera no se elevará más de tres metros sobre esta altura máxima.

- c. Los edificios de interés público o social tendrán un máximo de dos plantas, con una altura máxima, medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta la línea del alero, de siete metros. La línea de cumbrera no se elevará más de tres metros sobre la altura máxima.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

### 11. Coeficiente de ocupación.

El resultante de la aplicación a la parcela bruta de las restantes condiciones.

### 12. Índice de edificabilidad

Se establece un índice de edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para parcelas de hasta 10.000 m<sup>2</sup>., y una superficie edificable máxima de 500 m<sup>2</sup>., constante a partir de 10.000 m<sup>2</sup>. de parcela.

Se establece una **superficie edificable complementaria** de 500 m<sup>2</sup>., para el uso exclusivo agrícola y ganadero, con una altura máxima de 4,50 metros en planta baja, cumpliendo siempre las especificaciones que para estos usos se establecen en estas Normas.

### 13. Cerramiento

La altura máxima del cerramiento será de 2,50 m. permitiéndose la existencia de puertas para vehículos con un gálibo superior, con o sin elementos de limitación de altura, como techillos, arcos, etc.

Se prohíbe los cerramientos opacos a partir de 1,50 m. de altura, con la excepción de pilastres o pilaretes separados un mínimo de 4 m. entre sí, para asegurar la estabilidad y rigidez del conjunto.

#### 5.2.3. Condiciones higiénicas y de calidad

Deberán cumplir las condiciones generales reguladas en los artículos 2.5 y 2.7 de estas Normas Urbanísticas.

#### 5.2.4. Condiciones estéticas

##### 1. Cornisas y aleros

Tendrán un saliente máximo de 80 centímetros.

##### 2. Salientes y cuerpos volados

Se establece un saliente máximo de 120 centímetros sin que pueda rebasarse con él las líneas que fijan los retranqueos a los linderos.

##### 3. Balcones y miradores acristalados o ciegos

Se establece un saliente máximo de 120 centímetros sin que pueda rebasarse con él las líneas que fijan los retranqueos a los linderos de fachada, trasero y laterales.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMA

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,



#### 4. Espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela se dedicarán a usos agrícolas propios del suelo no urbanizable, o se ajardinarán o se dedicarán a aquellos otros tolerados por estas Normas.

#### 5. Marquesinas

Se permiten marquesinas y porches abiertos, con una altura mínima de 2,50 metros sobre la rasante. Los retranqueos a los linderos laterales y trasero serán los indicados para esta tipología edificatoria, pudiendo adosarse al lindero frontal en su dimensión mayor o menor, según conviniera para el desarrollo edificatorio.

##### 5.2.5. Condiciones de uso

El suelo, los edificios y las instalaciones podrán destinarse a los siguientes usos, con las limitaciones que se derivan de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y de las posibles incompatibilidades con las actividades propias de la zona:

##### 1. Explotación agropecuaria (EX-AP)

Corresponde a la utilización natural del territorio para su aprovechamiento en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, sin implicar la alteración de sistemas naturales, hidrológicos, embalses, riegos, etc., o arqueológicos, ni sus zonas de respeto.

##### 2. Industria, taller y almacén de apoyo a la producción agrícola y ganadera. (ED-IA)

Corresponde la edificación aislada de las naves o almacenes con sus instalaciones destinados al primer tratamiento de productos agropecuarios locales, o al almacenaje, reparación o distribución de herramientas, maquinaria y sustancias de la producción agropecuaria, que guarden relación con las explotaciones agropecuaria en las que estén emplazadas.

##### 3. Vivienda rural (VV-RV)

Corresponde a la edificación aislada utilizada como vivienda principal de hasta tres unidades familiares de productores que trabajan en una explotación agraria y esté ubicada en las tierras o edificios de la explotación.

APROBADO POR ACUERDO DE INTERVENCIÓN  
19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO.

##### 4. Servicio de carreteras (ED-SC)

Corresponde a los edificios o complejo de edificios aislados y sus instalaciones destinados al suministro de carburantes o a bares, cafeterías y restaurantes ubicados en parcelas que linden con carreteras.



Fdo.: FERNANDO GARCÍA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
SECRETARIO,

62

## 5. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas (ED-OP)

Corresponde a los edificios de naves, almacenes y casetas provisionales directamente relacionadas con la ejecución de las obras públicas, y a los edificios de naves, almacenes y viviendas de guardería vinculadas a la vigilancia, mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas.

## 6. Explotación extractiva o minera (EX-EM)

Corresponde a las actuaciones propias de extracción de áridos o minerales a cielo abierto o mediante pozos o/y galerías para su comercialización, que necesariamente se desarrollan sobre suelo no urbanizable.

## 7. Vivienda unifamiliar aislada (VV-UA)

Corresponde a la edificación utilizada como vivienda unifamiliar secundaria o principal por personas no dedicadas a la explotación agraria de la parcela sobre la que se ubica.

## 8. Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social (U.P.I.S)

Corresponde a los edificios o complejos de edificios aislados e instalaciones destinados a dotaciones comunitarias o de la Administración, infraestructuras del transporte o las comunicaciones, industrias, etc., declarados de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

### 5.2.6. Obras de infraestructura complementarias, asociadas a la edificación

En todos los casos deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarias al fin a que se destine el edificio o instalación, y que resulten admisibles para el ciclo del agua del terreno circundante.

A tal fin se presentará en todos los casos documentación suficiente sobre el tipo de saneamiento y tratamiento de aguas residuales que permita al Ayuntamiento dictaminar sobre su aprobación. En ningún caso se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no aprobadas previamente por la Administración, no pudiendo en ningún caso conectar dichas infraestructuras a la red municipal, debiendo resolverse en su totalidad dentro de la parcela.

Todas las actuaciones de edificación en Suelo No Urbanizable estarán condicionadas al cumplimiento de las especificaciones que en cuanto a saneamiento, abastecimiento de agua, depuración de vertidos, corrección de ruidos, emisiones, polvo y olores, cercados y cerramientos y accesos impongan en cada caso los Servicios Técnicos Municipales.

A. ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO.



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente por el Consejo  
de Pleno celebrado el día 18-12-1995.  
EL SECRETARIO

### 5.2.7. Cambios de uso

En los usos existentes o los que por aplicación de estas Normas se autoricen en el suelo, los edificios y las instalaciones podrán admitirse cambios con las limitaciones siguientes, previa solicitud de licencia y siempre que las características del suelo, la edificación, las instalaciones y las infraestructuras cumplan los requisitos que requiere el nuevo uso.

Uso Existente	Nuevos Usos Admisibles
1. EX-AP	8. U.P.I.S
2. ED-IA	1. EX-AP 8. U.P.I.S
3. VV-RV	1. EX-AP 2. ED-IA 8. U.P.I.S
4. ED-SC	1. EX-AP 2. ED-IA 8. U.P.I.S
5. EP-OP	1. EX-AP
6. EX-EM	1. EX-AP
7. VV-UA	1. EX-AP 2. ED-IA 3. VV-RU 8. U.P.I.S
8. U.P.I.S	1. EX-AP 2. ED-IA 3. VV-RU 8. U.P.I.S

### 5.3. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU FORMACION

#### 5.3.1. Concepto

El concepto de formación de núcleo de población se contiene en el artículo 16 de la Ley del Suelo en relación con los edificios aislados destinados a vivienda familiar, estableciendo como requisito indispensable para su autorización que no exista posibilidad de que se forme un núcleo de población.

En cumplimiento de lo establecido en las disposiciones legales mencionadas en los párrafos anteriores, se considera la formación de núcleo de población como el resultado en el tiempo de la implantación espacial en zona próxima de viviendas familiares.

La formación de núcleo de población se considera por tanto, con carácter progresivo y en función del emplazamiento previsto para una determinada vivienda familiar a considerar.

APROBADO POR ACUERDO DE TERCIA  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

### 5.3.2. Procedimiento

La no existencia de posibilidades de formación de núcleo de población se justificará en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

La justificación irá acompañada de plano de situación en el que se reflejen todas las edificaciones destinadas a vivienda familiar comprendidas dentro de un círculo de radio 600 metros, trazado tomando como centro la posición de la edificación cuya solicitud de Autorización Previa se tramita.

El plano de situación se grafiará con el detalle suficiente como para permitir la localización de puntos geográficos notables, encuentros de carreteras, etc., que permita la identificación tanto de la edificación solicitada como de las restantes.

### 5.3.3. Definición de núcleo de población

A efectos de aplicación de estas Normas se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- a) Que el grupo de cuatro viviendas pueda inscribirse en una circunferencia de ciento cincuenta ( 150 ) metros de diámetro.
- b) Que la distancia entre los centros de cada dos viviendas constituida por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas sea menor de 100 metros.
- c) Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común de entre los siguientes: abastecimiento, saneamiento o energía eléctrica.

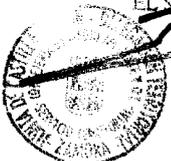
### 5.3.4. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva destinada a vivienda familiar, a construir en suelo no urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.

- b) Se tendrá en cuenta que, cumpliendo las condiciones de la Norma 5.2. , la distancia de la nueva vivienda esté a más de 500 metros respecto del límite del suelo urbano del apto para urbanizar

APROBADO POR ACUERDO DE FECTRA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMA

de Pleno provisionalmente en sesión 65  
celebrado al día 12 - 12 - 1996  
EL SECRETARIO.

señalados en los planos de clasificación del suelo de estas Normas y de 100 m. respecto del centro de otras viviendas.

Se exceptuarán de la aplicación de estas condiciones a las que se solicite construir en aplicación de la Norma 5.4. sobre regimen especial de zonas de borde de nucleo .

#### 5.4. REGIMEN ESPECIAL DE ZONAS DE BORDE DE NUCLEO

##### 5.4.1. Definición

Se considerará zona de borde de núcleo al conjunto de las parcelas registradas en el Parcelario del Catastro de Rústica, vigente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas ( 1/12/1993 ), que reúnan las siguientes características:

1. Que teniendo una superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados, tengan acceso a carreteras, vías pecuarias y caminos públicos directamente o a través de finca urbana con la que formen una unidad registral.
2. Que se encuentren situadas dentro de una franja de terreno de cien (100) metros de los límites del suelo urbano definido por estas Normas Subsidiarias.
3. Que puedan conectar con las redes de distribución de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica en baja tensión existentes en el suelo urbano, por prolongación de estos hasta una distancia máxima de cien (100) metros.

##### 5.4.2. Finalidad y objetivos

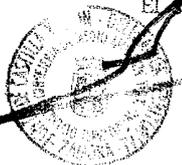
La finalidad de este régimen especial es potenciar el poblamiento tradicional del núcleo, evitando la proliferación de implantaciones dispersas en el territorio que no respondan a las necesidades propias de los usos autorizados en el suelo no urbanizable.

Para alcanzar esta finalidad son objetivos de las normas en estas zonas los siguientes:

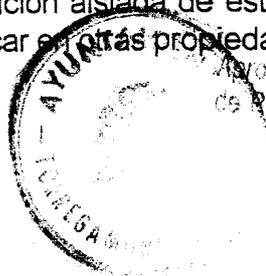
1. Permitir que cada propietario de terreno rústico pueda edificar una vivienda sobre su propiedad, colindante con el núcleo consolidado.
2. Evitar los procesos parceladores que una aplicación incontrolada del principio anterior pudieran producir, teniendo en cuenta el carácter no urbanizable del terreno.
3. Garantizar la condición aislada de estas viviendas, sin perjuicio de la facultad de edificar en otras propiedades.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ



Aprobado provisionalmente en el Pleno  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1996  
EL SECRETARIO,

4. Ordenar la implantación de otras edificaciones de carácter auxiliar propias del medio rural.

### 5.4.3. Condiciones de la edificación y urbanización

1. Las zonas de borde se producen por la imposibilidad de considerar un determinado emplazamiento próximo al casco como suelo urbano. En consecuencia se trata de una categoría de suelo no urbanizable sobre el que, por su accesibilidad y cercanía al suelo urbano y a las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica en baja tensión, se permite la edificación para vivienda familiar y las edificaciones auxiliares propias del medio rural, manteniendo el carácter aislado de las mismas, siempre que se resuelva el suministro de los servicios mencionados por prolongación de los mismos.
2. En concordancia con el apartado anterior, las implantaciones de viviendas aisladas con servicios autónomos respecto del núcleo urbano, se someten al régimen general, mientras que las implantaciones de viviendas susceptibles de conectarse a las redes generales del municipio podrán acogerse al régimen especial de zona de borde, considerando que se incorporan al núcleo existente por el mero hecho físico de la conexión a las infraestructuras comunes, sin perjuicio de la consideración del suelo como no urbanizable.
3. Las viviendas que se autoricen en este suelo se someten a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas para el suelo no urbanizable. Para garantizar su carácter aislado no se autorizará más de una vivienda por cada parcela que sea contigua a la infraestructura que se implanta vinculándose a la misma el derecho edificatorio con independencia de los posibles cambios de titularidad o segregaciones parcelarias posteriores. Cuando la parcela sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup> deberá acreditarse documentalmente que la segregación se produjo con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias (1/12/1993).
4. Las implantaciones de edificaciones auxiliares propias del medio rural con servicios autónomos respecto del núcleo urbano se someten al régimen general. Si son susceptibles de conectarse a las redes generales del municipio podrán acogerse al régimen especial de zonas de borde de núcleo. En caso de no ser necesarios dichos servicios también podrán acogerse al régimen especial citado.
5. Las edificaciones auxiliares propias del medio rural no superarán los 500 m<sup>2</sup> construidos. Para garantizar su carácter aislado no se autorizará más de una edificación por cada parcela que sea contigua a la infraestructura que se implante, vinculándose a la misma, hasta la profundidad de cien (100) metros, el derecho edificatorio con independencia de los posibles cambios de titularidad o segregaciones parcelarias posteriores. Cuando la parcela sea inferior a 5.000 m<sup>2</sup> deberá acreditarse documentalmente que la segregación se produjo con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias (1/12/1993).

APROBADO POR ACUERDO DE FERIA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fto.: FERNANDO GARCIA TOME

6. La ejecución de la infraestructura y su conexión a la red municipal, así como su conservación, es de cuenta del particular que solicita la implantación, pudiendo establecerse, con las garantías exigidas por la Ley del Suelo, la simultaneidad de la urbanización y de la edificación. Cuando sean varios los interesados, podrán éstos acordar la ejecución conjunta, respondiendo entonces frente al Ayuntamiento de forma solidaria de la ejecución y conservación de la infraestructura.

Como criterio para regular las aportaciones de cada propietario y sin perjuicio de los acuerdos y pactos particulares que pudieran establecerse, el propietario que realice la primera implantación tendrá derecho a resarcirse de los restantes en la cuantía correspondiente a sus respectivos aprovechamientos.

7. En todo caso las infraestructuras deberán discurrir por terrenos de uso público y libre tránsito, de forma que cualquier edificación que pueda surgir se integre en la trama del territorio, sin que existan nuevos trazados que, aunque resultaran más económicos, pudieran causar problemas, tanto de superposición de elementos como para futuras actuaciones. La capacidad de estas redes se vinculará, desde la primera implantación al número de parcelas susceptibles de edificación situadas entre la primera acometida y la conexión a las redes generales.
8. No obstante el carácter particular de las infraestructuras los interesados o el propio Ayuntamiento podrán proponer la inclusión de los terrenos en el suelo urbano cuando se proceda a su delimitación, siempre que previamente se haya producido la cesión de las mismas y el Ayuntamiento haya recibido las obras por considerar que cumplen las condiciones de urbanización exigibles.

#### 5.4.4. Capacidad de las redes generales

La posibilidad de edificar en zonas de borde de núcleo, viviendas unifamiliares y edificaciones auxiliares propias del medio rural conectadas a las redes municipales de servicios, se condiciona de modo general a la capacidad de dichas redes para absorber las nuevas demandas que se susciten. Faltando esta justificación cualquier construcción que se pretenda deberá ser autónoma y, en consecuencia, se someterá al régimen general del suelo no urbanizable.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

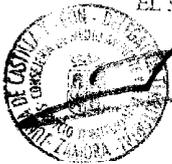
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

#### 5.4.5. Control administrativo

Las licencias para las edificaciones acogidas al régimen especial de zonas de borde se tramitarán con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 44 del reglamento de Gestión. Para su concesión, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo deberán valorar la existencia o no de procesos encubiertos de parcelación urbanística con el pretexto de la aplicación de un régimen cuyo objeto es flexibilizar el uso del suelo no urbanizable, sin que ello suponga la quiebra de otros principios que, por imperativo legal, deban en todo caso respetarse.

Fdo.: FERNANDO GARCIA TO



Para valorar la anterior circunstancia, el interesado deberá aportar a su solicitud planos expresivos de la situación parcelaria actual y de la existente con anterioridad a la aprobación inicial de esta Norma, haciendo referencia en su caso a las circunstancias de agregación o segregación parcelarias. También deberá valorarse, previos informes técnicos que se consideren oportunos, si la capacidad de las redes generales permite la conexión de las nuevas infraestructuras.

La edificación autorizada quedará vinculada a la parcela expresada en la solicitud y debidamente contrastada por la Administración. Dicha vinculación se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tanto la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo como la licencia municipal harán referencia expresa a estas circunstancias.

## **5.5. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **5.5.1. Ambitos que se establecen para la protección de suelo no urbanizable**

La protección del suelo no urbanizable se establece extendido a los ámbitos siguientes:

- a) Espacio soporte a la producción ecológica, con protección especial.
- b) Espacio soporte a la producción ecológica, con protección integral.
- c) Protección de carreteras.
- d) Protección de masas forestales.
- e) Protección de yacimientos arqueológicos.
- f) Protección de cauces públicos.
- g) protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- h) Zonas no edificables.

### **5.5.2. Intervenciones sobre el suelo no urbanizable**

1. En virtud de la magnitud del impacto producido por la intervención territorial prevista sobre la base física natural, se distinguen tres clases de intervenciones sobre el territorio:

- a) Intervenciones con impactos visuales.
- b) Intervenciones con impactos superficiales.
- c) Intervenciones con impactos profundos.

2. Las definiciones conceptuales de estas clases de intervenciones y los tipos de obras en las que se concretarían, se recogen a continuación:

#### **a) Intervención con impacto visual.**

Son aquellas intervenciones sobre le territorio cuyo resultado final es la contemplación o de los recursos físicos o de las bellezas naturales, ya sea en espacios sin relevancia en este aspecto, o en aquellos que, por su interés específico, han sido incluidos en alguna de las categorías de protección establecidas por estas Normas Subsidiarias.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1996.  
EL SECRETARIO

APROBADO POR ACUERDO DE SECTO

19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO



Fdo: FERNANDO GARCIA TOMÉ

EL SECRETARIO

Corresponden a las siguientes obras:

- Infraestructuras: Captaciones de agua  
Depósitos de agua  
Conducciones de agua  
Tendidos eléctricos y telefónicos subterráneos  
Repetidores de T.V. y teléfono
- Equipamientos: Cementerios

**b) Intervención con impacto superficial**

Son aquellas intervenciones sobre el territorio cuyo resultado final es la alteración de la configuración externa y superficial de los recursos físicos, con modificación de los parámetros habituales de contaminación atmosférica, o estado natural de la capa vegetal, o explotaciones tradicionales agrícolas o ganaderas, o implantaciones urbanas, o calidad de las aguas superficiales, o desenvolvimiento normal de la fauna y de la flora, u otras modificaciones de similar índole y alcance.

Corresponden a las siguientes obras:

- Comunicaciones: Implantación de caminos y carreteras
- Infraestructuras: Depuradoras de saneamiento  
Tendidos eléctricos y telefónicos aéreos  
Estaciones transformadoras
- Económicas: Tala masiva de árboles  
Concentración parcelaria  
Puesta en regadío  
Implantación de canales y acequias de riego  
Graveras
- Equipamientos: Grandes equipamientos supramunicipales  
Hoteles e instalaciones turísticas
- Otros: Movimientos masivos de terreno

**c) Intervención con impacto profundo**

Son aquellas intervenciones sobre el territorio cuyo resultado final es la alteración de la configuración profunda de los recursos, normalmente con alteración paralela de los aspectos visuales y superficiales con extracción y traslado de elementos de la base física natural, o la contaminación de aguas superficiales o profundas, o la transformación general del aspecto visual, o la producción de áreas en la que es imposible la presencia de la fauna y de la flora tradicionalmente establecida.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.

Corresponden a las siguientes obras:

- Infraestructuras: Embalses  
Centrales hidroeléctricas  
Centrales térmicas  
Centrales nucleares
- Equipamientos: Plantas de tratamiento de residuos  
Vertederos públicos
- Económicas: Extracciones a cielo abierto  
Vertederos y escombreras de minas

### 5.5.3. Niveles de protección

De acuerdo con la valoración de la incidencia que sobre el territorio pueda tener la implantación de cualquiera de los usos permitidos por estas Normas Subsidiarias, se establecen las siguientes condiciones de tramitación de acuerdo con el nivel de protección y el carácter de la intervención:

1. **Protección a Nivel Especial.** El carácter de actuación prohibida, permitida con las limitaciones y permitida se establece a continuación:

#### Intervenciones con impactos visuales

Se permiten.

#### Intervenciones con impactos superficiales

Se permiten previa redacción de Estudio de Impacto Ambiental en el que se establezcan las condiciones y actuaciones para minimizar y absorber el impacto desfavorable derivado de la intervención.

#### Intervenciones con impactos profundos

Condicionadas a la redacción de un Plan Especial del Area de Intervención, en el que se considere autorizable la actuación que se pretenda realizar y en el que se prevean las actuaciones, mecanismos o procedimientos de control precisos a introducir para la corrección global de los impactos derivados.

2. **Protección a Nivel Integral.** El carácter de actuación prohibida, permitida con limitaciones y permitida, se establece a continuación:

#### Intervenciones con impactos visuales

Se permiten previa redacción de Estudio de Impacto Ambiental en el que se establezcan las condiciones y actuaciones para minimizar y absorber el impacto desfavorable derivado de la intervención.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Se aprobó en sesión de 12 de Julio de 1996  
El Secretario

## **Intervenciones con impactos superficiales**

Condicionadas a la redacción de un Plan Especial del Area de Intervención, en el que se considere autorizable la actuación que se pretenda realizar y en el que se prevean las actuaciones, mecanismos y procedimientos de control y precisos a introducir para la corrección global de los impactos derivados.

## **Intervenciones con impactos profundos**

En las mismas condiciones que las intervenciones con impactos superficiales.

### **5.5.4. Espacio soporte a la producción ecológica con protección especial (E-PE)**

#### **Definición**

Son aquéllos espacios del territorio con usos u ocupaciones, cuya productividad directa es básicamente ecológica, o a zonas en las que manifiestan elementos geomorfológicos excepcionales, cuyo principal valor reside en la consideración como espacio natural de interés, a las que se asigna una protección especial, que comprende los siguientes tipos establecidos en el Mapa de Usos del Suelo Estudio del Medio Físico de la Provincia de Zamora:

- 60: Zonas húmedas, lagos, lagunas, charcas y marjales.
- 61: Vegetación natural de ribera.
- 62: Vegetación natural mezclada con choperas.
- 63: Enclaves excepcionales de bosque.
- 64: Enclaves excepcionales de matorral.
- 65: Elementos geomorfológicos excepcionales.
- 70/73 Ocupación forestal de quercineas atlánticas.
- 74/78 Ocupación forestal de quercineas mediterráneas.
- 79: Asociación de quercineas mediterráneas y atlánticas.
- 80/83 Ocupación forestal de frondosas atlánticas no quercineas.
- 92/95 Piornos, Acebo, Biercol, Brezos y Jarales.

**APROBADO POR ACUERDO DE FECNA  
19 JUL 1996**

**COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,**



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMA

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
ZAMORA, 19 JUL 1996

96/97 Monte adhesionado.

98: Praderas supraforestales.

99: Roquedos, berrocales y otros.

### Localización

Corresponde a las áreas del suelo no urbanizable de la hoja 2 "Clasificación del suelo. Elementos con Normas de Protección" de planos de estas Normas Subsidiarias, señalizadas con las siglas E-PE.

### Condiciones de Uso

Se permiten, con las limitaciones que se señalan para cada uno, los usos recogidos en el cuadro siguiente, prohibiéndose los así indicados:

Nº	SIGLAS	DENOMINACION	CONDICIONES EN LA QUE SE PERMITE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA m²
1	EX-AP	Explotación Agropecuaria	Principal	1.000
2	ED-IA	Industria, Taller o Almacén de Apoyo a la Producción Agrícola y Ganadera	Compatible (CPU)	AJ
3	VV-RU	Vivienda rural	Compatible	250
4	ED-SC	Servicio de Carreteras	Prohibido	--
5	ED-OP	Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas	Provisional (CPU)	AJ
6	EX-EM	Explotaciones Extractivas y Mineras	Prohibido	--
7	VV-UA	Vivienda Unifamiliar	Prohibido	--
8	UPIS	Edificios e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social	Principal (CPU)	AJ

NOTAS: CPU. Previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo por el procedimiento previsto en el Artículo 16 del T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo.

AJ. A justificar en el proyecto de acuerdo con las necesidades a atender y con las limitaciones volumétricas de la Norma 5.2.2.12.

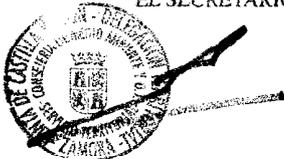
### 5.5.5. Espacio soporte a la producción ecológica con protección integral (EPE-I)

#### Definición

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Son aquellos espacios del territorio con usos y ocupación con productividad biológica y ambientalmente ecológica, con bosques de encinas y en la que se manifiesten elementos geomorfológicos excepcionales, cuyo valor reside en la consideración de espacio natural de interés y que merecen ser objeto de protección integral, que comprende los siguientes tipos, según la numeración establecida por los Estudios de Medio Físico y adoptada por estas Normas:

- 60: Zonas húmedas, lagos, lagunas, charcas y ~~arroyos~~ **Arroyos provisionalmente en sesión de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1996**
- 65: Elementos geomorfológicos excepcionales. **EL SECRETARIO**

- 70/73 Ocupación forestal de quercineas atlánticas.
- 74/78 Ocupación forestal de quercineas mediterráneas.
- 80/83 Ocupación forestal de frondosas atlánticas no quercineas.
- 92/95 Piornos, Acebo, Biercol, Brezos y Jarales.
- 98: Praderas supraforestales.
- 99: Roquedos, berrocales y otros.

### Localización

Corresponde a las áreas del suelo no urbanizable de la hoja 2. "Clasificación del Suelo. Elementos con Normas de Protección" los planos de estas Normas Subsidiarias, señalizadas con las siglas EPE-I.

### Condiciones de Uso

Se permiten, con las limitaciones que se señalan para cada uno, los usos recogidos en el cuadro siguiente, prohibiéndose los así indicados:

Nº	SIGLAS	DENOMINACION	CONDICIONES EN LA QUE SE PERMITE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA m <sup>2</sup>
1	EX-AP	Explotación Agropecuaria	Principal	500
2	ED-IA	Industria, Taller o Almacén de Apoyo a la Producción Agrícola y Ganadera	Compatible (CPU)	AJ
3	VV-RU	Vivienda rural	Prohibido	--
4	ED-SC	Servicio de Carreteras	Prohibido	--
5	ED-OP	Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas	Provisional (CPU)	AJ
6	EX-EM	Explotaciones Extractivas y Mineras	Prohibido	--
7	VV-UA	Vivienda Unifamiliar	Prohibido	--
8	UPIS	Edificios e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social	Principal (CPU)	AJ

At  
**ACUERDO DE FECHA**  
**19 JUL 1996**  
 CC  
**PROVINCIAL DE URBANISMO**  
 EL SECRETARIO,

NOTAS: CPU. Previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo por el procedimiento previsto en el Artículo 16 del T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo.  
 Justificar en el proyecto de acuerdo con las necesidades a atender y con las limitaciones volumétricas de la Norma 5.2.2.12.

### 5.5.6. Protección de carreteras

En las actuaciones que se proyecten fuera de las zonas actualmente urbanizadas, sobre terrenos lindantes con carreteras existentes o en proyecto, deberán considerarse las distancias mínimas que se limitan en la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Fdo.: FERNANDO GARCIA TORRES

Aprobado provisionalmente en sesión de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
 EL SECRETARIO.

### 5.5.7. Protección de masas forestales

En toda actuación, que pueda afectar a masas forestales y el arbolado deberán cumplirse las determinaciones de la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957 y Reglamento de Montes (D 485/1962 de 22 de Febrero).

De acuerdo con el art. 5.1.6. de estas Normas Urbanísticas queda sometido a licencia municipal la corta de árboles integrada en una masa arbórea.

En toda actuación que se pretenda realizar sobre masas forestales cualquiera que sea su especie deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible sin exceder nunca del 10% del total existente, debiendo repoblarse en número y especies equivalente a las destruidas. Ambos aspectos se detallarán y garantizarán al solicitar la licencia correspondiente.

### 5.5.8. Protección de yacimientos arqueológicos

Comprenden estas zonas el ámbito donde se enclaven restos arqueológicos o históricos. En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas. Las actuaciones se regularán por el Título V de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

### 5.5.9. Protección de cauces públicos

En todo tipo de obras o actuaciones que puedan afectar a los cauces, riberas y márgenes de las corrientes naturales, continuas o discontinuas de agua, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, se cumplirá la normativa regulada en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto) y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de Abril).

Con carácter general y en cumplimiento del art. 89 de la Ley de Aguas queda prohibido:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación de agua.

APROBADO POR ACUERDO DE ERCTM, ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección,  
19 JUL 1996 cuando puedan construir un peligro de contaminación o degradación  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO, del dominio público hidráulico.  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMB

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO.

Los márgenes de los cauces públicos, de los lagos, lagunas y embalses estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura con la finalidad de permitir el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, ejercitar la pesca, efectuar el salvamento de personas o bienes y efectuar el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

En la zona de servidumbre se podrá libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente. Igualmente precisará autorización la plantación de especies arbóreas.

Los márgenes de los cauces públicos de los lagos, lagunas y embalses estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de Policía de 100 m. de anchura en la que se regulan las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo y cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La realización de cualquier tipo de construcción, de alteraciones sustanciales del relieve, de extracciones de áridos o cualquier actividad o uso a que se hace referencia en el apartado anterior, precisará de autorización previa de al Confederación Hidrográfica del Duero, a excepción de lo dispuesto en el art. 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Las zonas húmedas y sus márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de protección de 25 m. de anchura en la que se regulan las obras, actividades y aprovechamientos de los recursos de la zona, así como todas aquellas actuaciones que originen degradaciones en sus condiciones naturales y peligros de disminución de aportación de caudales hidráulicos.

La ejecución de las obras, actividades y aprovechamiento de recursos a que se hace referencia en el apartado anterior precisará de autorización previa del Organismo de Cuenca.

#### 5.5.10. Protección de los recursos naturales y paisajísticos

1. La regulación básica de la protección de los recursos naturales y paisajísticos de la Provincia de Zamora, se articula en la Ley 15/1975 de 2 de mayo sobre Espacios Naturales Protegidos, el Reglamento par la aplicación de la Ley (R.D. 26/6/1977 de 4 de marzo) , el Decreto 122/1985 de 12 de septiembre de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León y por la Ley 8/1991 de 30 de abril de Espacios Naturales de Castilla y León.

2. Se prohíbe con carácter general toda alteración de las masas vegetales o de la que sirva de cobijo o hábitat a cualquiera de las especies declaradas como protegidas por las disposiciones de carácter nacional y por las establecidas por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León para la totalidad de la Comunidad Autónoma o para la Provincia de Zamora.



Fdo.: FERNANDO GARCIA

Está rubricado por el Sr. Secretario

3. La conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del planeamiento. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:
- a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
  - b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés, especialmente en las márgenes de las carreteras y ríos.
  - c) En el entorno de los elementos de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no afecte a la escala y composición de los conjuntos.
4. Siendo los vertidos de residuos sólidos (tierras, escombros y orgánicos) causa de alteraciones del paisaje, con objeto de garantizar la defensa de la calidad ambiental, en las solicitudes de licencia para vertidos se definirán las condiciones en las que se pretenden realizar y en particular se aportará la siguiente documentación:
- a) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al alcanzarse la colmatación del área.
  - b) Un estudio de la disposición de taludes los cuales no tendrán una pendiente superior a la relación tres a dos (3/2), con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes con un desnivel máximo entre calles de dos (2) metros.
  - c) Un estudio de escorrentía y vaguadas.
  - d) Un estudio de tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento del arbolado y plantaciones que ayudarán a la consolidación de los rellenos una vez abandonado el vertedero.
  - e) Un plano de la imagen final del vertedero y de su restitución paisajística.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,  
  
Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Plano celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,  


### 5.5.11. Zonas no edificables

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbre establecidas por la Ley común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de ganado, viales, zonas verdes, así como la franja de servidumbre de las conducciones de abastecimiento y saneamiento del municipio.

A estos efectos se deberán cumplir las siguientes limitaciones administrativas:

#### a) En vías agropecuarias

Las edificaciones a realizar en suelo urbanizable colindantes con alguna vía pecuaria, considerarán dicha vía como alineación de cerramiento de parcela, a todos los efectos de estas Normas Subsidiarias.

#### b) En redes de alta tensión

La separación de las masas de arbolados de las líneas de alta tensión, considerando los conductores en su posición de máxima desviación bajo la acción de la hipótesis de viento a) del apartado 3, del Artículo 27 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, será superior a la centésima parte de la tensión de la línea en kilovoltios, incrementada en 1,5 metros, con un mínimo de 2 metros.

La separación de los edificios o construcciones de las líneas de alta tensión, considerando los conductores en su posición más desfavorable, será superior a la centésima parte de la tensión de la línea en Kilovoltios, incrementada en 3,30 metros, con un mínimo de 5 metros, para los puntos accesibles a las personas, y como mínimo de 4 metros, para aquellos otros no accesibles a las personas.

#### c) En conducciones de abastecimiento y saneamiento

Las edificaciones colindantes con tuberías y canalizaciones de abastecimiento o saneamiento que discurran por predios o junto a caminos rurales deberán situarse a una distancia mínima de 5 metros de las mismas. En caso de existir varias paralelas dicha distancia se medirá desde el punto medio de las más extremas; en todo caso la distancia al eje de la más cercana no será inferior a 1 metro.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1986

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO

Quando las citadas tuberías y canalizaciones discurran paralelas a carreteras, además de respetarse las distancias señaladas en la norma para los cerramientos y la edificación, éstos deberán separarse una distancia mínima de 1 metro de la generatriz o el cuerpo más cercano de la tubería o la canalización.



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1986  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO

## 5.6. TRAMITACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

### 5.6.1. Condiciones generales

Por estar incluido el municipio de Torregamones en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León (art. 18.5. de la Ley 8/91), las autorizaciones de cualquier uso constructivo en el suelo no urbanizable corresponden al Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (art. 8.4. de la Ley 8/91).

Todas las normas para las obras reguladas en el Capítulo 1.8 "Licencias" serán de aplicación para las que se pretendan implantar o reformar en el suelo no urbanizable, además de las que específicamente se recogen en los artículos siguientes:

### 5.6.2. Autorización previa

El procedimiento para la Autorización Previa de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares en el Suelo no Urbanizable se adaptará a los requisitos siguientes:

- a) Se iniciará mediante petición debidamente reintegrada y suscrita por el interesado o mandatario. Se dirigirán al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Torregamones e irán acompañadas de una memoria sucinta en la que se describa el emplazamiento, extensión de la finca, superficie ocupada por la edificación, usos a implantar, justificación de la utilidad pública o social si de este tipo de instalaciones se tratara, o de la no formación de núcleo de población en caso de viviendas familiares; plano de situación de la finca, y de la construcción en su interior y plano justificativo de la condición de no formación de núcleo de población en la forma y condiciones que se establece en las presentes Normas.
- b) La documentación se entregará por triplicado en el Ayuntamiento correspondiente, enviándose por éste debidamente informada, a la Comisión Provincial de Urbanismo, quién previo los trámites pertinentes lo remitirá al Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su autorización si procede.
- c) En el trámite de concesión de la Autorización Previa tendrá intervención obligada la Delegación Territorial del Consejería de Agricultura Ganadería y Montes, a quién corresponderá la certificación de la clase de suelo sobre la que se solicita la implantación. Dicha certificación será solicitada por la Comisión Provincial de Urbanismo durante el trámite de información pública, e incorporada al expediente que se tramite.
- d) Autorizada por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la obra o instalación, una copia autenticada deberá constar en la documentación del proyecto de la construcción o instalaciones para la que se hubiera solicitado, debiendo dar respuesta el proyecto a lo

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Edo.: FERNANDO GARCIA TOMAZ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995

EL SECRETARIO



### 5.6.3. Obras de urbanización

Será requisito indispensable para la tramitación de solicitudes de licencias de Obras de Urbanización en el Suelo no Urbanizable haber obtenido la Autorización Previa tal como se recoge en el artículo anterior y que dicha autorización se incorpore al proyecto y quede asumido por el Técnico redactor del mismo.

Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario. Se dirigirán al señor Alcalde e irán acompañadas de tres ejemplares del correspondiente proyecto y original o copia autenticada de la Autorización Previa otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

### 5.6.4. Obras para la edificación

Será requisito indispensable para la tramitación de solicitudes de licencias de obras para la edificación en el Suelo no Urbanizable haber obtenido la Autorización Previa tal como se recogen en el art. 5.6.2.

Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario. Se dirigirán al señor Alcalde e irán acompañadas de tres ejemplares del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución o Proyecto Básico, y original o copia autenticada de la Autorización Previa otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las peticiones que se refieran a Proyectos de Obras en los Edificios, justificarán expresamente que el uso que se pretende implantar corresponde al autorizado previamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, y en caso de variarse ese uso o no existir la autorización referida, acompañarán la Autorización Previa solicitada como si se tratara de Obra de Edificación de Nueva Planta.

Se distinguen dos tipos de tramitación:

#### a) Con Proyecto Básico

El Proyecto Básico será suficiente para la obtención de licencia municipal pero no para el comienzo de obra.

En el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la fecha de concesión de licencia, el interesado deberá presentar instancia debidamente reintegrada dirigida al señor Alcalde, acompañando tres ejemplares del Proyecto de Ejecución y oficios de asume de dirección facultativa por técnicos competentes legalmente autorizados, visados por los Colegios Profesionales correspondientes, así como toda la documentación estadística exigida por el Ayuntamiento o los organismos competentes.

ACUERDO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1998  
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

## b) Con Proyecto Básico y de Ejecución

El Proyecto Básico y de Ejecución será suficiente para la obtención de licencia municipal e inicio de las obras.

Su presentación deberá ser por triplicado e ir acompañada de los oficios de asume de dirección facultativa por técnicos competentes legalmente autorizados, visado por los Colegios Profesionales correspondientes, así como toda la documentación estadística exigida por el Ayuntamiento o los organismos competentes.

### 5.6.5. Obras complementarias

No será preciso para la tramitación de solicitudes de licencia de obras complementarias en el Suelo no Urbanizable haber obtenido la Autorización Previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, salvo en los casos que se recogen en este artículo.

Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario. Se dirigirán al señor Alcalde e irán acompañadas de la documentación por triplicado que en cada caso particular se detalle.

#### a) Obras de vaciado

Ninguna obra de vaciado será objeto de licencia independiente de la obra principal.

A tenor de ello, la tramitación de su licencia se incluirá como parte del proyecto de obras para la edificación correspondiente.

#### b) Obras de explanación

Si la obras de explanación se ejecutan como preparación o consecuencia de Obras para la Edificación la tramitación de su licencia se incluirá como parte del Proyecto de Obras para la Edificación correspondiente.

Si las Obras de Explanación tienen como finalidad la modificación, mediante aporte o extracción, de la configuración física de un terreno, con independencia de un Proyecto de Obras para la Edificación, la solicitud deberá ir acompañada de triplicado ejemplar de Proyecto Básico y de Ejecución o del Proyecto de Obras de Urbanización con las condiciones que se recogen en el art. 5.5.4 y 5.5.3 de estas Normas Urbanísticas, respectivamente para cada clase de proyectos.

En este supuesto si será preciso aportar en la tramitación de licencia, original o copia autenticada de la Autorización Previa otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

### c) Obras de Cerramiento

Se acompañarán de triplicado ejemplar de plano de situación a escala suficiente en el que se refleje la finca a cerrar en relación con su entorno, y la situación de las obras de cerramiento que se pretendan ejecutar.

Igualmente se acompañarán triplicado ejemplar de plano de detalle del cerramiento, con descripción de su naturaleza y altura, memoria descriptiva y presupuesto global de la obra.

Si el cerramiento de fachada a vía pública, en el plano de situación se graficarán anchos acotados de los elementos que forman el vial (aceras, calzadas, etc.) y las alineaciones de las fincas o edificios colindantes.

### d) Obras de Acondicionamiento de Espacios No Edificados

Se acompañarán tres ejemplares de plano de situación a escala suficiente en el que se refleje la de la finca a condicionar, memoria descriptiva y presupuesto global de la obra.

Cuando el carácter de las obras a realizar englobe diversos tipos de obras, se podrá realizar una sola tramitación conjunta, debiendo de cumplir la documentación que se presente las especificaciones que se señalan para cada uno de los tipos de obras aisladamente, aunque tanto representación gráfica como memoria y presupuesto podrán ser aportados en forma globalizada.

En este último supuesto, la Autorización Previa de la Comisión Provincial de urbanismo se referirá exclusivamente a aquellos tipos de obras que así lo precisen por solicitarlo estas Normas, sin que sea necesario que englobe las restantes, aún a pesar de tramitarse en un único expediente.

### 5.6.6. Obras provisionales

No será preciso para la tramitación de solicitudes de licencia de Obras Provisionales en el suelo no urbanizable haber obtenido la Autorización Previa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario. Se dirigirán al señor Alcalde e irán acompañadas de la documentación por triplicado que en cada caso particular se detalla:

#### a) Sondeos

Se acompañarán tres ejemplares de plano de situación a escala suficiente, memoria descriptiva y presupuesto global de la obra.

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 12 - 1995.  
EL SECRETARIO,

82

APE

ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

CO

PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMAS

Deberá adjuntarse igualmente, compromiso del solicitante en reponer el terreno a su estado primitivo al finalizar las obras.

**b) Instalaciones de Maquinaria Auxiliar**

Se acompañarán de triplicado ejemplar de plano de situación a escala suficiente y memoria descriptiva.

En aquella maquinaria móvil cuyos elementos efectúen recorridos sobre otras propiedades particulares o públicas, o sobre la vía pública, se indicarán en el plano de situación las áreas de barrido de dichos elementos móviles.

**c) Publicidad con Carteleras**

Se acompañarán tres ejemplares del plano de situación a escala suficiente y memoria descriptiva, así como autorización otorgada por los organismos competentes de carreteras si se encuentra incluido en el supuesto solicitado en la legislación vigente de carreteras o autopistas.

Las licencias que se concedan por este supuesto tendrán carácter temporal, con vigencia limitada a dos años, considerándose prorrogada tácitamente por períodos iguales, siempre que tanto particular como Ayuntamiento no realice denuncia expresa en sentido contrario al menos con 1 mes de antelación a la fecha de caducidad.

**d) Vallado de Obras**

Se acompañarán tres ejemplares de plano de situación a escala suficiente y memoria descriptiva, en la que se citarán expresamente las medidas que se arbitran como protección para impedir daños derivados de la obra a la vía pública o sus usuarios.

**e) Otras obras no comprendidas anteriormente**

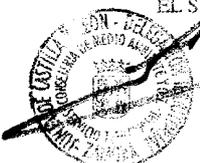
Se acompañarán tres ejemplares de plano de situación a escala suficiente, memoria descriptiva y presupuesto global de la obra.

Cuando el carácter de las obras a realizar englobe diversos tipos de obras, se podrá realizar una tramitación conjunta, debiendo de cumplir la documentación que se presente las especificaciones que se señalan para cada uno de los tipos de obras aisladamente, aunque tanto la representación gráfica como la memoria y presupuesto podrán ser aportados en forma globalizada.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado al día 12 - 1.

EL SECRETARIO,

**5.6.7. Obras menores**

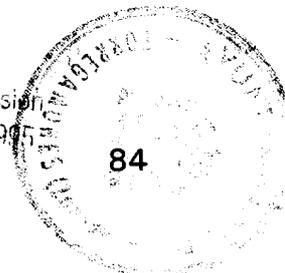
Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o mandatario. Se dirigirán al señor Alcalde e irán acompañadas de una memoria sucinta y presupuesto global de la obra, ambos por triplicado ejemplar.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA  
19 JUL 1996  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995  
EL SECRETARIO



## VI. NORMAS DE PROTECCION Y DEFENSA DE EDIFICIOS Y ENTORNOS DE INTERES CULTURAL

### 6.1. AMBITO DE APLICACION

Las presentes normas serán de aplicación para la protección y defensa de edificios de interés histórico-artístico o monumental.

### 6.2. CONTENIDO

Esta norma regula las condiciones de tramitación de las licencias que afecten a edificios en suelo urbano, para los que se establecen determinados grados de protección por su valor arquitectónico, monumental o histórico.

Para mayor eficacia y adecuación a las necesidades de cada momento, ésta norma se considera abierta y susceptible de corrección y mejora, por lo que, por motivos debidamente justificados, se podrá justificar la modificación parcial o total de la misma.

### 6.3. GRADOS DE PROTECCION

Se contempla los siguientes grados de protección:

#### **Grado 1: Edificios de interés monumental con estructura completa e importante**

Las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración del edificio tanto en lo que se refiere al exterior como a la estructura arquitectónica y elementos de interior, aplicándole un uso adecuado al sector en que esté situado y al respeto máximo de las características monumentales.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio, realizado por especialistas.

En ningún caso será autorizado la demolición del edificio.

#### **Grado 2: Edificios con elementos aislados de interés monumental**

Un estudio profundo del edificio, realizado por especialistas, previamente a cualquier actuación, habrá de demostrar la inexistencia de una estructura arquitectónica completa, que haría considerar al edificio dentro de las determinaciones del grado anterior.

En el caso de que sea autorizada la demolición y construcción de las partes del edificio sin interés los elementos monumentales, se conservarán "in situ", incorporados al nuevo edificio, que se proyectará teniendo en cuenta los condicionantes que la forma, carácter y función que éstos tiempos impone, en una integración que no ha de llevar necesariamente a un mimetismo arquitectónico y deseablemente a una coherencia y diferenciación, lo que, en definitiva, es problema de calidad de diseño.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISIONA DO DEL SECRETARIO



Eda.: FERNANDO GARCIA TOMAS

SESION  
12-12-1995  
SECRETARÍA

### Grado 3: Edificios y entornos, de interés ambiental

Aunque la protección que se determina para este tipo de edificios es de grado menor que la correspondiente a los de interés monumental, es aconsejable el mantenimiento máximo de su aspecto exterior, cuya incidencia en el ambiente general de la población es importante.

Reconociéndose que, en muchos casos, pueden obtenerse con un edificio de nueva planta los mismos efectos ambientales que produce el existente y que puede llegar a plantearse en algún caso, la incoherencia que entraña la conservación de una fachada y la edificación nueva, utilizándose como envoltura, se trata de establecer una normativa que, en último extremo, ha de tener presente el diseño propuesto.

En definitiva, serán admisibles tres tipos de actuaciones:

- a) Adaptación, mejora y acondicionamiento del edificio existente.
- b) Conservación de fachadas y elementos externos del edificio y reconstrucción del interior.
- c) En casos debidamente justificados, en función del envejecimiento estructural, podrá admitirse la demolición del edificio, siempre que previamente sea aprobado el proyecto del nuevo edificio, que habrá de ser redactado teniendo en cuenta el valor ambiental del que se derriba.

### 6.4. TRAMITACION DE PROYECTOS

Habrà de ser solicitada autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, para todas aquellas actuaciones que a continuación se especifican:

#### 1. Obras menores

Se entiende aquellas obras que afecten al aspecto exterior de los edificios, incluso el de los patios interiores, exceptuando por tanto, las que se refieren a simple adecentamiento exterior.

La documentación que habrá de acompañar a las solicitudes comprenderá:

- Planos de situación en relación con su entorno.
- Memoria de las obras que se pretenden realizar.
- Fotografías del edificio y de la calle.

#### 2. Obras de reforma

Memoria justificativa del criterio seguido.

- Plano de situación.

APROBADO POR ACUERDO DE TERCERA

19 JUL 1996

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Edo.: FERNANDO GARCIA TOMÉ

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1995. 86  
EL SECRETARIO,

- Plantas, alzados y secciones de estado actual.
- Fotografías del exterior y del interior del edificio.
- Plantas, secciones y alzados reformados que indiquen, pro superposición, la reforma.

### 3. Demoliciones

Se precisa autorización para la demolición de cualquier tipo de edificio incluido en el inventario de edificios de estas Normas.

Acompañará a la solicitud la siguiente documentación:

- Memoria justificativa.
- Plano de situación en relación con el conjunto protegido.
- Plano del estado actual del edificio en planta, alzado y sección.
- Fotografías del edificio y su entorno.

Las solicitudes de autorización de obras se tramitarán a través del Ayuntamiento, que enviará el expediente a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

La documentación fotográfica se presentará por duplicado, quedando un ejemplar en el Ayuntamiento y el otro en la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, para ir formando el archivo histórico del Conjunto Histórico Artístico.

### 6.5. INSPECCION DE OBRAS

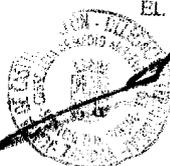
Además de las inspecciones de obras que puedan ser realizadas por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, a fin de garantizar la adecuación de las mismas a los proyectos aprobados, podrán inspeccionarlas, con el mismo objeto, las personas que, en casos especiales, sean específicamente designadas a tal fin, en las resoluciones aprobatorias de los proyectos, sin perjuicio de lo que determina la vigente Ley del Tesoro Artístico.

Una vez finalizado el edificio, la propiedad deberá enviar documentación fotográfica de la misma a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico para su respectivo archivo.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

19 JUL 1996

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrado el día 12 - 12 - 1996

## 6.6. INVENTARIO DE EDIFICIOS

Se consideran especialmente protegidos, dentro de lo que determinan las presentes normas, los edificios, plazas y entornos que se relacionan a continuación, con el grado de protección que se le asigna:

**Iglesia de San Ildefonso, del siglo XVII, con planta de cruz latina** ligeramente esbozada, tiene cuerpos adosados al sur, por donde se accede a través de una puerta de medio punto. Tiene espadaña y campanario; construídas de sillería en su totalidad en una nave de gran luz, con arcos formeneros de sillería. El interior está pintado. Tiene tribuna sencilla de madera y la techumbre con la tablazón vista. La cubierta es de teja cerámica curva. Grado de protección 1.

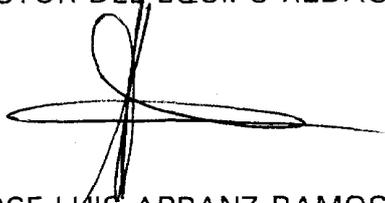
**Ermita de Nuestra Señora del Templo, del siglo XVII, unida al cementerio,** tiene espadaña y campanario; construída en sillería se accede por el sur por un pequeño pórtico con dos columnas. Ofrece la organización típica de una nave con arcos formeneros y un crucero en el espacio que accede a la ermita. Grado de protección 1.

**Tres fuentes,** que dan cobertura a los manantiales del abastecimiento de agua originario de la población, para las que debe estudiarse tratar su entorno de alguna forma que impida su desaparición. Grado de protección 1.

**Dos palomares,** uno de ellos con ábside. Grado de protección 1.

Madrid, Diciembre de 1995

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR



Fdo: JOSE LUIS ARRANZ RAMOS  
Ingeniero de C.C. y P.

ACUERDO DE FECTA  
19 JUL 1996  
PROVINCIAL DE URBANISMO  
EL SECRETARIO,

FMA: FERNANDO GARCIA TOMB

Aprobado provisionalmente en sesión  
de Pleno celebrada el día 12-12-1995  
EL SECRETARIO