





## INDICE DEL DOCUMENTO

### VOLUMEN I.

### MEMORIA VINCULANTE. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.

■ MEMORIA VINCULANTE		<i>Página</i>
<b>TITULO 1.</b>	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b>	
1.1	Introducción	1
1.2	Análisis y diagnóstico	2
<b>TITULO 2.</b>	<b>OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b>	
2.1	Criterios y objetivos de planeamiento	13
2.2	Dimensionamiento de la ordenación	17
2.3	Descripción de la ordenación. Clasificación del suelo	18
2.4	Descripción y justificación de la propuesta de gestión	22
<b>TITULO 3.</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA</b>	<b>25</b>
<b>TITULO 4.</b>	<b>MEDIDAS RELATIVAS A EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE</b>	<b>27</b>
<b>TITULO 5.</b>	<b>TRAMITACIÓN Y RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA</b>	<b>33</b>
■ NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL		
<b>TITULO 1.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	
1.1.	Objeto	35
1.2.	Ámbito	35
1.3.	Vigencia y revisión	35
1.4.	Modificación	36
1.5.	Efectos	37
1.6.	Contenido documental	38
1.7.	Normas de interpretación	38

## **TITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO**

CAPITULO 2.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	39
CAPITULO 2.2.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	
2.2.1.	Definición	39
2.2.2.	Derechos en suelo urbano consolidado	39
2.2.3.	Deberes en suelo urbano consolidado	40
CAPITULO 2.3	DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES URBANISTICAS	41
CAPITULO 2.4.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	
2.4.1.	Definición	42
2.4.2.	Derechos en suelo rústico	43
2.4.3.	Deberes y limitaciones en suelo rústico	43
CAPITULO 2.5	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
2.5.1.	Definición	44
2.5.2.	Obtención	45

## **TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS**

### CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

<i>ÍNDICE DE TÉRMINOS (Definiciones)</i>	47	
3.1.1.	Objeto y contenido	49
3.1.2.	Definiciones de las parcelas	49
3.1.3.	Definiciones de la posición de la edificación	51
3.1.4.	Definiciones de ocupación de la parcela	52
3.1.5.	Definiciones sobre la altura de la edificación	53
3.1.6.	Patios	57
3.1.7.	Salientes, Vuelos y Anuncios	58
3.1.8.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	60

## CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

<i>ÍNDICE DE TÉRMINOS</i>	63
3.2.1. Regulación de usos	65
3.2.2. Tipos de usos	65
3.2.3. Estándares funcionales	66
3.2.4. Seguridad, accesibilidad y cerramientos	66
3.2.5. Usos y alturas mínimas por plantas	68
3.2.6. Construcciones provisionales	70
3.2.7. Condiciones de aparcamiento	70

## CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

<i>ÍNDICE DE TÉRMINOS</i>	71
3.3.1. Condiciones sobre tipos de locales y habitaciones	73
3.3.2. Condiciones de habitabilidad para el uso residencial	74
3.3.3. Iluminación, ventilación e instalaciones	75
3.3.4. Normativa Técnica	76

## **TITULO 4. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y/O FUERA DE ORDENACIÓN**

CAPITULO 4.1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NUM	77
CAPITULO 4.2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	77
4.2.1. Grados de calificación de "disconformidad con el planeamiento"	77
4.2.2. Norma Transitoria para usos, construcciones e instalaciones legalizados pero disconformes con el planeamiento	78
CAPITULO 4.3. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	79
CAPITULO 4.4. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"	79

<b>TITULO 5.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>	
CAPITULO 5.1.	GENERALIDADES	
5.1.1.	Finalidad	81
5.1.2.	Grado de urbanización	81
CAPITULO 5.2.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA	
5.2.1.	Clasificación de la red viaria	81
5.2.2.	Condiciones de trazado	82
5.2.3.	Pavimentación y encintado	83
CAPITULO 5.3.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
5.3.1.	Dotación	85
5.3.2.	Distribución	85
5.3.3.	Hidrantes	85
CAPITULO 5.4.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
5.4.1.	Condiciones generales	86
5.4.2.	Diseño de redes subterráneas	87
CAPITULO 5.5.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
5.5.1.	Redes áreas existentes	88
5.5.2.	Redes y acometidas de nuevo trazado	88
CAPITULO 5.6.	ALUMBRADO PUBLICO	
5.6.1.	Requerimientos luminotécnicos	89
5.6.2.	Características de los puntos de luz	89
5.6.3.	Características de la red	90
5.6.4.	Condiciones particulares	90
CAPITULO 5.7.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA	91
CAPITULO 5.8.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	
5.8.1.	Residuos gaseosos	91
5.8.2.	Residuos sólidos	91
5.8.3.	Prevención de la contaminación de las aguas	91
5.8.4.	Prevención de la contaminación acústica (Ley 5/2009 Ruido).	93

---

**VOLUMEN II.****NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR.  
CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.****TITULO 6.          CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

CAPITULO 6.1	CONDICIONES DE LOS USOS	
6.1.1	Usos Predominantes	95
6.1.2	Regulación de los usos compatibles y prohibidos	96
CAPITULO 6.2	ORDENANZAS	107
6.2.1	Ordenanza CT: Casco Tradicional	109
6.2.2	Ordenanza UN: Residencial Unifamiliar	119
6.2.3	Ordenanza EQ: Equipamientos	124
6.2.4	Ordenanza LUP: Espacio Libre de Uso Público	126
CAPITULO 6.3	CONDICIONES ESTETICAS	129
6.3.1	Actuación singular	129
6.3.2	Condiciones estéticas y de protección generales	129

<b>TITULO 7.</b>	<b>NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO</b>	133
CAPITULO 7.1	CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO	133
CAPITULO 7.2	CONDICIONES DE ACTUACION	
7.2.1	Prevención de la parcelación urbanística, protección del dominio público y condiciones de vallado.	137
7.2.2	Actuaciones aisladas de edificación e impl. instalaciones	138
CAPITULO 7.3	CONDICIONES DE LOS USOS	
7.3.1	Usos excepcionales en suelo rústico	140
7.3.2	Separación de usos ganaderos intensivos	141
7.3.3	Limitaciones al tráfico rodado	141
7.3.4	Regímenes de autorización de usos excepcionales	141
CAPITULO 7.4	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
7.4.1	Definición de núcleo de población	143
7.4.2	Condiciones de edificación por categ. usos permitidos	143
7.4.3	Condiciones de infraestructura y vertidos	147
<b>TITULO 8.</b>	<b>DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
CAPITULO 8.1	DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	
8.1.1.	Instrumentos de desarrollo. Tramitación.	149
8.1.2.	Instrumentos de ejecución: clases de proyectos y tipos de obras	150
8.1.3.	Control y disciplina urbanística (licencias)	157
8.1.4.	Gestión Urbanística	162

<b>TITULO 9.</b>	<b>CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>	
<b>CAPITULO 9.1</b>	<b>OBJETIVOS DE LA CATALOGACION</b>	
9.1.1	Objeto del Catálogo	169
9.1.2	Normativa sectorial aplicable	170
9.1.3	Efectos de la Catalogación	172
9.1.4	Ayudas a la conservación	173
<b>CAPITULO 9.2</b>	<b>GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACION, NORMAS DE PROTECCION Y ACTUACIONES.</b>	<b>174</b>
<b>CAPITULO 9.3</b>	<b>FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS</b>	<b>176</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE</b>	<b>191</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS</b>	<b>207</b>

■ **CD:** DOCUMENTO COMPLETO EN FORMATO DIGITAL .PDF



### VOLUMEN I:

- Cuadro de superficies por clases y categorías de suelo 17
- Esquema de medición de altura máxima 56
- Esquema de cómputo de superficie edificada 62

### VOLUMEN II:

- Cuadro de compatibilidad de usos 97
- Condiciones volumen alturas y vuelos en ordenanza CT 115
- Cuadro resumen de ordenanza CT 116-117
- Cuadro resumen de ordenanza UN 123
- Cuadro resumen de ordenanza EQ 125
- Cuadro resumen de ordenanza LUP 127
- Cuadro resumen de regulación de usos en suelo rústico 142
- Fichas de elementos catalogados 176-190



## INDICE DE PLANOS

---



PO-1	<b>Clasificación del Suelo del Término Municipal</b>	Escala 1:10.000
PO-2.1	<b>Ordenación, Gestión y Catálogo (zona norte)</b>	Escala 1:1.000
PO-2.2	<b>Ordenación, Gestión y Catálogo (zona sur)</b>	Escala 1:1.000
PO-2.3	<b>Ordenación, Gestión y Catálogo (núcleo completo)</b>	Escala 1:2.000



# MEMORIA VINCULANTE

## TITULO 1: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 1.1 INTRODUCCIÓN

Este documento de Normas Urbanísticas Municipales establece los criterios y objetivos que han de presidir la ordenación urbanística del municipio de Zazuar y define las soluciones de planeamiento a través de propuestas de ordenación y gestión. La aplicación de estas propuestas a la totalidad del territorio municipal persigue la ordenación urbanística y las soluciones al planeamiento que se consideran óptimas para satisfacer los objetivos finales estableciendo una valoración cuantitativa de la propuesta y dimensionando la capacidad para cada uno de los usos previstos.

La ordenación propuesta, adaptada a la legislación urbanística vigente, parte de los análisis recogidos en los Documentos de Información, de Avance y de las sugerencias y alegaciones presentadas en los períodos de exposición pública.

La redacción de las Normas se ha realizado dentro del marco legislativo establecido por:

#### . Legislación autonómica:

- . Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002, de 10 de julio, por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, así como por las sucesivas leyes en materia de medidas financieras y de medidas económicas, fiscales y administrativas.
- . Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008, de 24 de enero y por el Decreto 45/2009 de 9 de Julio.
- . Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo de CyL.
- . Orden FOM 1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- . Orden FOM 1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la entrada en vigor de la de la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y suelo de CyL.
- . Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre. 70
- . Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de castilla Y León.

#### . Legislación Estatal:

- . Ley 2/ 2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## 1.2. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO

A continuación se recoge un breve análisis y diagnóstico de la situación del municipio de Zazuar elaborado en base a los diferentes aspectos de la realidad municipal reflejados en el Documento de Información de las presentes Normas Urbanísticas.

### 1.2.1. EL ENCUADRE COMARCAL: OPTIMAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El término municipal de Zazuar ocupa una superficie de 22,56 Km<sup>2</sup> y se encuentra situado junto a la carretera BU-925 que une Aranda de Duero con la N-234 en La Gallega, lo que supone una buena accesibilidad al municipio a través de dicha carretera y una ventaja indiscutible para las instalaciones y los servicios que pudieran localizarse en el mismo. La distancia a las ciudades más cercanas es de 177 km. a Madrid, 105 km. a Burgos y 104 km. a Valladolid; solo 11 km. lo separan de Aranda de Duero y 6,5 km. de Peñaranda de Duero.

Territorialmente el municipio se encuentra en la comarca de "La Ribera", en el valle del río Arandilla que forma parte de la cuenca fluvial del río Duero situado al sur de la provincia de Burgos.

Desde el punto de vista comarcal, Zazuar se sitúa próximo a uno de los focos urbanos con mayor importancia industrial y de servicios de la provincia: Aranda de Duero. Esta proximidad ha generado en los municipios próximos a Aranda, incluido Zazuar, una nueva demanda de viviendas con el consiguiente incremento de población que fija su residencia en los pueblos y mantiene su trabajo en la ciudad.

### 1.2.2. CARACTERÍSTICAS DEL SOPORTE FÍSICO GEOGRÁFICO.

#### **Relieve y geomorfología**

El territorio forma parte de la depresión terciaria del Duero, en la subunidad de la Ribera del Duero. Morfológicamente está formado por una amplia llanura fluvial de dirección este-oeste modelada por el curso hidrográfico del río Arandilla y hacia la cual el territorio desciende en suaves laderas. Destacan algunos cerros salpicando el sur del término: Las Majadillas 909 m., Cerro en el monte Carrascalejo 911 m. y Cerro el Piñón 863 m.

En el cauce del río Arandilla encontramos un extenso fondo plano de lecho fluvial de formación aluvial. A continuación se levantan escalones constituidos por plataformas de areniscas, entre los que se alojan capas de arcillas arenosas.

La comarca está constituida básicamente por materiales cuaternarios en las riberas de los ríos con predominio de las rocas más recientes y no compactadas, tales como materiales sueltos, gravas y arenas. En el resto, los terrenos del terciario, con dominio de las rocas menos resistentes en las que además de arcillas abundan los conglomerados, yesos, areniscas, margas yesíferas.

Los depósitos que se desarrollan, margas, arcillas y conglomerados dan un relieve caracterizado por lomas suaves, superficies generalmente planas y escasos encajamientos de la red fluvial.

Según el “Atlas de Riesgos naturales de Castilla y León” realizado por el ITGE en 1991, el término municipal no está expuesto a ningún riesgo potencial de tipo geológico y/o geotécnico.

### **Clima**

Las características climáticas de Zazuar corresponden al tipo Mediterráneo Templado, con temperaturas bajas en invierno y veranos cortos y secos. La temperatura media anual ronda los 11,3º C, con un fuerte contraste térmico a lo largo del año e incluso entre la noche y el día. La temperatura media del mes más frío es de 3,0º C y la media del mes más cálido 20,5º C.

La precipitación media anual es de unos 432 mm anuales.

Los vientos predominantes son dirección Norte y Noroeste (frío y seco). También actúan desde el Suroeste (lluvioso y destemplado) y del Sureste (cálido y seco).

Según el “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León” realizado por el ITGE en 1991, el término municipal está expuesto a Peligrosidad Potencial Alta por heladas (> 80 días anuales), y una parte del mismo está expuesto a Peligrosidad Potencial Alta por tormentas (> 20 días anuales).

### **Red Hidrográfica**

El soporte de la red hidrográfica es un paisaje sensiblemente plano con valles poco excavados. El río Arandilla recorre el término en dirección oeste-este y paralelo al mismo discurre el cauce del Molino. Parcialmente coincidente con el límite este del término discurre el Arroyo de Valdearados hasta desembocar en el río Arandilla. Todos ellos forman parte de la cuenca hidrográfica del Duero.

Próxima al límite sur del término discurre una infraestructura hidrográfica creada por el hombre y vinculada a la agricultura de regadío: el Canal de Aranda.

Según el “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León” realizado por el ITGE en 1991, el término municipal no está expuesto a riesgo potencial alto por inundaciones.

## **Vegetación**

La humanización del medio natural para adaptarlo a la explotación agrícola ha provocado la deforestación de amplios territorios, aunque Zazuar aún conserva una extensa zona de pinar. Las escasas manchas de arbolado de ribera, se encuentran junto a los cauces.

En cuanto al tipo de vegetación podemos diferenciar cuatro zonas homogéneas:

1. La zona sur del término está cubierta por un espeso pinar salpicado por sabinas y encinas.
2. Los fondos de valle de los ríos están cubiertos por la vegetación característica de ribera: chopos, álamos, sauces y fresnos.
3. En el resto del término predominan los cultivos de secano, salpicados por plantaciones de remolachas próximas a los cauces y por extensiones de vid en las laderas. El cultivo de la vid está en franco desarrollo, motivado por la creciente demanda de vino con denominación de origen "Ribera del Duero". Se observa que las plantaciones de vid son relativamente jóvenes. Si bien la vegetación es similar, la orografía permite diferenciar dos subunidades:
  - La vega llana y extensa del río Arandilla.
  - Las laderas de suave pendiente

Hay que reseñar que en Zazuar no existen espacios acogidos a la Red de Espacios Naturales (REN) de Castilla y León, ni tampoco LIC o ZEPAS, según la Red Natura 2000. Tampoco existen Montes declarados de Utilidad Pública.

## **Hábitats naturales**

En el término, localizados en su mitad sur y alrededor de la vega del Arandilla, se encuentran los siguientes hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:

- .- 9340 Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
- .- 4030 Brezal seco
- .- 92A0 Bosques de galería de Salix alba y Populus Alba.
- .- 6420 Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)

## **Análisis de Riesgos**

Aparte de las referencias a riesgos naturales citadas en previamente, el término municipal no está afectado por riesgos químicos, de transporte de mercancías peligrosas ni nuclear.

En cuanto al riesgo de incendios, Zazuar queda afectado por la Orden MAM/1111/2007, de 19 de junio por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.

Conforme al Art. 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, todos los terrenos que tengan la consideración de montes son zonas de alto riesgo de incendios.

### 1.2.3. USOS DEL SUELO

---

El medio físico existente ha condicionado las actividades humanas que se desarrollan en el territorio. El uso del suelo predominante es el cultivo de cereal en labor intensiva con cultivos cada vez más importantes de viñedo y remolacha. El nivel de explotación agrícola del territorio es alto, encontrando pocas parcelas destinadas a barbechos o sin cultivar.

Apenas existen superficies destinadas a pastos y matorral, reducidas a pequeñas áreas localizadas en laderas y lomas donde la topografía dificulta la explotación agrícola del suelo. Coinciden con estas zonas suelos pedregosos y erosionados, en los que se desarrollan manchas de vegetación espontánea, pastos de gramíneas, matorrales de tomillo, aulagas, brezos, espliego, etc.

En el límite sur del municipio se asienta un área forestal de cierta entidad con predominio del pino y salpicado de encinas y sabinas.

Los aprovechamientos ganaderos en la campiña son escasos y siempre secundarios al aprovechamiento agrícola.

La población se concentra en un único núcleo urbano, con algunas edificaciones en suelo rústico (naves agrícolas, cooperativa, etc.).

El mantenimiento, a medio y largo plazo, del interés ambiental del municipio se basa en ***el equilibrio entre la conservación del recurso que constituye el medio natural, frágil especialmente frente a los vertidos contaminantes, y la potenciación de su utilización racional.*** Garantizar este equilibrio será uno de los objetivos de las Normas Urbanísticas.

### 1.2.4. AFECCIONES TERRITORIALES

---

Se entienden por afecciones territoriales aquellas actuaciones o consideraciones sobre el territorio que son competencia de otras administraciones y que en sí mismas o unidas a los usos del suelo pueden incidir positiva o negativamente sobre el mismo. En el término de Zazuar destacamos cinco tipos de afecciones: las Vías Pecuarias, los cauces naturales, el ferrocarril, las carreteras y las grandes infraestructuras territoriales (líneas eléctricas, canal, etc.). No existen Montes de Utilidad Pública ni Consorciados.

Las **Vías Pecuarias** son zonas de protección especial destinadas al tránsito de ganado. Es característica de las Vías Pecuarias su naturaleza demanial, atribuyéndose su titularidad a la Comunidad Autónoma. Son bienes de Dominio Público de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable (Ley 3/ 1995 de 23 de Marzo). En ellas, ningún trabajo, obra, construcción o aprovechamiento puede realizarse sin autorización de la Administración. En el caso de cometerse algún tipo de infracción sobre alguna de la Vías Pecuarias clasificadas, está será sancionada por el órgano competente.

Zazuar cuenta con **una** Vía Pecuaria. Aunque no existe Proyecto de Clasificación, existe un Acta de Identificación de la misma de fecha 17/12/1974 donde se constata su existencia y características.

Se describe a continuación la Vía Pecuaria que atraviesa el término reflejando su anchura y longitud conforme la describe el informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León con fecha 10 de octubre de 2011.

NOMBRE	ANCHURA Metros	LONGITUD Metros
1. <b>Cañada del Camino de Las Cuestas</b>	Entre 6 y 13 m.	6.493 m.

Los principales **cauces públicos** existentes en el término municipal son: el Arroyo de Valdearados, el cauce del Molino y el río Arandilla (en el que desemboca el primero). Además existe una singular infraestructura de regadío: el Canal de Aranda. Construido a principios del siglo XX, atraviesa los municipios de San Juan del Monte, La Vid, Vadocondes, Zazuar y Aranda de Duero.

Los cauces públicos están regulados por el RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su modificación por RD 4/2007, de 13 de abril,, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008, y el Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988). Les es así mismo de aplicación la Ley 6/1992 de 18 de Diciembre de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

En cuanto al **ferrocarril**, la línea ferroviaria que une Valladolid con Ariza, coincide en parte con el límite administrativo sur, en un tramo de aproximadamente 800m, de este a oeste. No tiene actualmente servicio ferroviario y no forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

Las **carreteras** que atraviesan el término municipal son las siguientes:

- . BU-925 de Aranda de Duero a la Gallega, *Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas*
- . BU-930 de San Juan del Monte a Vadocondes, *Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas*
- . BU-V-9301 de Zazuar a Vadocondes, *Red de carreteras locales*

Los terrenos colindantes con las carreteras están afectados por sus zonas de domino público, servidumbre, afección y línea límite de edificación según establece la legislación sectorial correspondiente. En los planos de ordenación y en el apartado de legislación sectorial de las Normas Urbanísticas se recogerán las condiciones de dichas afecciones.

### 1.2.5. CARÁCTER DE LA TRAMA EDIFICADA

---

La población municipal se concentra en un único núcleo urbano, Zazuar. En el mismo podemos diferenciar varias tipologías que responden a las diferentes épocas de construcción:

- El **casco tradicional**. Sobre el margen norte de la carretera se desarrolla el casco tradicional sobre una estructura de calles organizadas alrededor de dos ejes sensiblemente perpendiculares: el eje oeste-este formado por las calles Humilladero y Ruperto Sanz, y el eje norte-sur formado por las calles General Sanz Pastor y Río.

La tipología edificatoria presenta un carácter claramente rural con edificios entre medianeras de dos plantas con desván (en muchos ejemplos es casi una tercera planta) y fachadas continuas que limitan calles de trazado bastante regular. Presentan fachadas de composición sencilla con ventanas en planta baja y, en general, balcones de escaso o nulo vuelo en la planta superior. Como corresponde a la actividad agropecuaria tradicional, entre las viviendas aparecen alternadamente cobertizos y cocheras. La edificación original es de adobe con entramado de madera, zócalo de mampostería y, en las casas más notables con recercados de piedra. El grado de conservación de la edificación tradicional es regular, con algunos ejemplos en ruinas y reformas consistentes en el enfoscado de fachadas, cambio de carpintería y retejado.

Dentro del área aparecen algunos ejemplos de sustitución por nueva edificación con fachadas de ladrillo visto, tres plantas y tipologías de balcones corridos cerrados con fábrica poco adecuados a la imagen tradicional del núcleo.

- Las **viviendas de principios del siglo XX** han dejado varios ejemplos de calidad arquitectónica notable (1904, 1906) concentrados en el margen sur de la carretera y con algunos ejemplos salpicados dentro del casco tradicional. Son edificios entre medianerías de dos plantas más desván, siguiendo un modelo “urbano” definido por fachadas perfectamente simétricas compuestas en tres ejes verticales sobre los que se organizan amplios ventanales de proporción vertical en planta baja y balcones en planta primera. Los huecos siempre aparecen con recercados de piedra o ladrillo más o menos decorados.
- Los **crecimientos residenciales de la segunda mitad del siglo XX** se localizan al oeste, alrededor de la calle Humilladero y de la carretera, y son del tipo vivienda unifamiliar aislada rodeada de jardín privado. También destaca la promoción de viviendas adosadas situada en el margen de la carretera a unos 500 metros al este de las escuelas.
- Las **viviendas unifamiliares de las últimas décadas**, responden a tipologías modernas de viviendas unifamiliares sobre parcela individual con jardín, y algunas viviendas pareadas. Se concentran en los extremos este (a lo largo de la calle La Pinosa) y oeste (junto a la carretera), con algunos ejemplos hacia el norte a lo largo del Camino de San Roque.

- El **área de las Bodegas**. Sobre la colina situada al norte de la Iglesia se abren los accesos a las tradicionales bodegas formando un conjunto singular que pertenece a la memoria histórica del lugar. Las portadas de acceso y las zarceras son de sillería, y cuentan con galerías de gran longitud que se desarrollan excavadas en el terreno natural.
- Los **edificios singulares** a destacar son la Iglesia Parroquial, la Ermita y el edificio de Las Escuelas.

En el documento de Información se analizan en detalle las características tipológicas de cada zona que han servido de base para definir las Ordenanzas.

#### 1.2.6. POBLACIÓN: UNA DINÁMICA DE MODERADO CRECIMIENTO

---

El municipio de Zazuar ha sufrido la tendencia progresiva al despoblamiento que ha caracterizado a todos los núcleos rurales durante el pasado siglo XX. Este proceso se encuadra dentro de una tendencia común a todo el territorio nacional de abandono de las áreas rurales por emigración hacia las ciudades en busca de un puesto de trabajo y un mayor nivel de servicios.

Con todo ello, en la última década este proceso ha sido menos intenso. La nueva mentalidad social que aprecia las ventajas de la vida en el campo respecto a la gran ciudad, el precio más accesible de una vivienda en el pueblo y la buena accesibilidad de Zazuar respecto a Aranda de Duero, hacen previsible un futuro aumento poblacional debido a los jóvenes que fijan su residencia en el municipio aunque trabajen fuera del mismo, si bien este aumento será moderado teniendo en cuenta el alto porcentaje de ancianos y el saldo vegetativo negativo característico de una población envejecida donde la tasa de mortalidad supera la de natalidad.

En resumen, la estructura poblacional hace previsible una dinámica futura caracterizada por:

- . el **mantenimiento e incluso ligero aumento de la población permanente** debido a la tendencia de los nuevos matrimonios que fijan su residencia en el municipio aunque trabajen fuera del mismo. Son personas jóvenes, en edad de procrear que contribuyen a equilibrar el saldo vegetativo con nuevos nacimientos.
- . el **peso importante del grupo de mayor edad** (el 31,53 % son personas con más de 65 años), con la consiguiente modificación en la demanda de servicios (mayor demanda de atención médica y asistencial, etc.) y en los índices de consumo-ahorro familiares (aumento de gastos en alimentación y médicos, reducción de gastos en bienes de elección, ocio, enseñanza, etc.).

Para frenar el proceso de envejecimiento deberá consolidarse el atractivo de la oferta residencial e intentar crear una estructura productiva capaz de generar y mantener nuevos puestos de trabajo, fijando así el estrato de población en edad activa que elevaría las tasas de

natalidad. Además deberá elevarse el nivel de servicios y equipamientos complementarios que haga atractivo el municipio como lugar de residencia frente a la oferta de los núcleos urbanos cercanos (Aranda de Duero, Peñaranda).

Zazuar experimenta un notable incremento de población durante la época estival llegando a triplicarse la población, con las siguientes consecuencias:

- . La necesidad de adecuar las infraestructuras a esta demanda estacional.
- . El progresivo acondicionamiento de edificios tradicionales para residencia vacacional, que ha evitado su ruina
- . La aparición de tipologías de vivienda más urbanas (tipo chalé).

### 1.2.7. ACTIVIDAD EDIFICATORIA

---

La actividad edificatoria se ha centrado en obras menores que, a la vista de la situación del parque edificado, han supuesto la rehabilitación y conservación generalizada de la edificación tradicional (retejados, enfoscados de fachada, cambio de carpinterías, modernización de instalaciones, etc.). Le sigue la construcción de viviendas unifamiliares y, en mucha menor medida la rehabilitación de vivienda.

Tan solo se han concedido 4 licencias (1,4%) para naves o almacenes en el período de diez años estudiado; corresponden a naves de almacenaje y agropecuarias y manifiestan la escasa implantación de actividades productivas.

También se observan dos licencias para “infraestructuras” que corresponden a la ampliación de las redes de servicios urbanos realizados por particulares para dar servicio a sus propiedades.

En cuanto a la antigüedad del parque edificado, más del 40% de viviendas se datan antes de 1920. Aunque el sistema constructivo tradicional de cerramientos de adobe con entramado de madera aguanta mal el paso del tiempo, buena parte del parque edificado ha tenido un uso o mantenimiento continuado lo que explica la permanencia de edificaciones antiguas. A pesar de ello, el estado de conservación puede calificarse de malo en un 35% de los edificios y de ruina en casi un 11%.

En las décadas entre 1920 y 1950 se construyeron el 35,60 % de las viviendas, reflejo de una época de cierto esplendor a pesar de comprender el período de guerra y posguerra. Son pocas las construcciones recientes que han modificado en mayor o menor grado la imagen tradicional.

### 1.2.8. ACTIVIDAD ECONÓMICA

---

La actividad económica del municipio no es suficiente para ocupar a toda la población en edad activa que representa un porcentaje de casi el 70% respecto al total y que tiene su puesto de trabajo fuera del municipio. De los empleos existentes en Zazuar la mayoría se concentra en el sector primario (agricultura); el sector industrial se limita a la existencia de la bodega de elaboración de vino, una panadería y tres trabajadores de la construcción; en cuanto a los servicios son de carácter local (bares y autoservicio).

Destaca del análisis comparativo entre el uso de superficies de cultivo en Zazuar y en el conjunto de su comarca la gran importancia que en extensión suponen las áreas forestales del término (23,16%) y la ausencia de pastos. La escasa superficie agrícola destinada al “barbecho” es indicativa tanto de la importancia de la agricultura en la economía de Zazuar como de la idoneidad del terreno

La mayoría de la superficie agraria se destina a cultivos de secano si bien destaca la importancia cada vez mayor del viñedo y la aparición puntual de cultivos de regadío (remolacha y forraje) en las zonas de vega.

La ganadería está representada por una explotación intensiva de cría y cebo de porcino y otra ovina de carácter extensivo. El pequeño tamaño de esta cabaña ganadera no ha conducido al desarrollo industrias de transformación que tengan una significación cualitativa en la base económica local.

Las expectativas de diversificación de la base económica municipal son limitadas, si bien hay que destacar el alto potencial derivado de la accesibilidad, el medio natural, el paisaje y el patrimonio edificado como soporte de nuevos servicios terciarios vinculados al turismo. La creación de nuevas actividades y el aumento del nivel de servicios garantizaría una dinámica futura de crecimiento más o menos lento, frenando la dinámica de despoblación que se da en la mayoría de los núcleos rurales de su entorno. De ahí la ***enorme importancia que tiene para el municipio fomentar la implantación de nuevas actividades y aumentar el nivel de equipamientos y servicios.***

### 1.2.9. INFRAESTRUCTURAS

---

En general, los servicios e infraestructuras de suministro de agua y energía eléctrica son aceptables. La red de saneamiento se encuentra en regular estado de conservación y los vertidos se depuran a través de una fosa séptica, suficiente para la población actual pero insuficiente para futuros crecimientos. En general, el estado de la pavimentación es regular.

### 1.2.10. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El equipamiento dotacional y de servicios se sitúa de forma descentralizada en la trama edificada. En algunos servicios, el municipio depende de otros núcleos (Aranda, Burgos o Valladolid) como en el caso de la atención sanitaria no primaria y de los niveles educativos superiores a primaria.

El municipio cuenta con centro de enseñanza de nivel infantil y primaria de ámbito comarcal, consultorio médico, zona deportiva, Hogar del Pensionista y dependencias administrativas.

El equipamiento comercial existente cubre la demanda de uso diario. El comercio especializado es prácticamente inexistente y esta demanda escapa hacia la cabecera comarcal, con una oferta comercial más amplia y diversificada.

### 1.2.11. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

En cuanto al patrimonio arqueológico, existen varios restos inventariados por el Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León. Todos ellos así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

<i>Denominación</i>	<i>Coordenadas</i>	<i>Cronología</i>	<i>Paraje</i>
<b>1</b> Sangradera/Villaverde	UTM 452.823 4616.366	Altomedieval	Polígono 1. Parcelas 1 a 3,20 a 33, 35 a 41
<b>2</b> San Pedro	UTM 452.772 4615.657	Calcolítico posible Altomedieval posible	Polígono 8
<b>3</b> Valdearados	UTM 455.595 4616.070	Calcolítico posible	Polígono 5. Parcelas 451, 450, 447, 529 5132 a 5135
<b>4</b> San Vitores I	UTM 455.079 4614.902	Calcolítico	Polígono 6 Parcela 15238
<b>5</b> El Colmenar	UTM 455.979 4618.505	Calcolítico posible	Polígono 3 Parcela 287 y 288
<b>6</b> San Vitores II	UTM 455.303 4614.625	Moderna	Polígono 6 Parcela 5557

Existe un elemento declarado BIC (14/03/63): el Rollo de Justicia, formado por una pilastra cuadrada de sillería con remate barroco. Se eleva sobre basa cuadrada y pedestal circular escalonado.

No existen ejemplos singulares de arquitectura residencial que justifiquen su protección e inclusión en catálogo ya que, en general, siguen los invariantes y materiales de la tipología

tradicional de la zona con cierta homogeneidad en los acabados y tratamientos superficiales (revocos en tonos terrosos, cubiertas de teja árabe) que imprime al núcleo un carácter que conviene mantener a través de la aplicación de las condiciones estéticas establecidas en las ordenanzas.

El resto de edificios destacados por sus valores histórico-artísticos que se catalogan son la Iglesia Parroquial y la Ermita, el rollo de justicia, las bodegas tradicionales, los pozos y la fuente pública.

## TÍTULO 2: OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### 2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

A partir del Diagnóstico Territorial presentado anteriormente y que caracteriza el medio físico del término municipal, su base económica, la evolución de la población y vivienda y la oferta de equipamientos y servicios urbanos, se establecen a continuación los grandes objetivos de las Normas Urbanísticas:

1. Se propone un **ligero aumento de la capacidad residencial** manteniendo el carácter del municipio y conservando su dinámica de crecimientos moderados en el perímetro sobre la red de caminos tradicionales que cuentan con infraestructuras o cuya conexión a las redes es inmediata, de forma similar a las viviendas unifamiliares que en los últimos años se han venido construyendo al norte, este y oeste del casco consolidado.

La tipología prevista para estos crecimientos es residencial unifamiliar, ya que la demanda de vivienda tradicional entre medianerías se considera cubierta con la capacidad del casco consolidado para las actuaciones de sustitución, rehabilitación y edificación sobre solares vacantes. El crecimiento se estructurará sobre la red de caminos existentes, completándose el trazado viario cuando sea necesario para garantizar el acceso directo a todas y cada una de las parcelas resultantes.

El aumento de la capacidad residencial se hace sobre la previsión de aumentar ligeramente la población permanente y de mantener e incluso incrementar ligeramente la población temporal.

No se estima necesaria una reserva de suelo industrial a partir del análisis de la estructura socioeconómica del municipio.

2. Se propone simplificar al máximo la gestión requerida por las Normas adaptándola a la capacidad real del municipio y a las características de la actividad urbanística de Zazuar, pero siempre en el marco de la legislación urbanística aplicable.

Dentro del suelo urbano se establece una sola categoría: *suelo urbano consolidado* en terrenos que tengan la condición de solar o que puedan obtenerla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

3. Los usos residenciales dentro del suelo urbano se regularan por dos Ordenanzas que responden a los siguientes criterios básicos:
  - El núcleo consolidado se remite a la **ordenanza de Casco Tradicional CT**, cuyos criterios básicos han sido:

- Mantener la estructura urbana actual definida por las alineaciones existentes
  - Mantener la escala y la imagen tradicional en el área a través de las condiciones tanto de volumen y aprovechamiento como estéticas.
- Las áreas de ampliación se regularán mediante **ordenanza Residencial Unifamiliar UN** que genera desarrollos de menor densidad y flexibiliza las condiciones estéticas. Dentro de esta ordenanza se definen 2 grados que establecen distintas condiciones de parcelación adaptadas a la situación más o menos próxima de la parcela respecto a la trama urbana tradicional.
4. No se prevé obtener nuevos sistemas generales en ninguna de sus categorías, ya que se estiman suficientes los existentes. Se remiten a la Ordenanza **Equipamiento (EQ)** con una regulación flexible de las condiciones edificatorias teniendo en cuenta el carácter singular de estos edificios y a la Ordenanza **Espacio Libre de Uso Público (LUP)**.
5. La protección del patrimonio arquitectónico se garantiza mediante su catalogación. No existen ejemplos destacados de arquitectura residencial tradicional; sin embargo, se catalogan varios elementos singulares: el Rollo de Justicia (BIC), la iglesia parroquial y la ermita. En cuanto al patrimonio etnográfico destacan los pozos, la fuente de la plaza y las tradicionales “bodegas”, también catalogadas en sus elementos originales y característicos e incluidas en la clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, con unas condiciones de intervención que persiguen la conservación de la imagen tradicional de la zona evitando la alteración del relieve y estableciendo los materiales a emplear.

El patrimonio arqueológico, descubierto o por descubrir, se protege por la aplicación de la normativa arqueológica incluida en estas Normas complementadas por el Catálogo Arqueológico redactado por Aratikos Arqueólogos, S.L. Las condiciones estéticas de la Ordenanza de Casco Tradicional pretenden mantener las características de la edificación tradicional del núcleo en cuanto a la imagen urbana que configuran.

6. En cuanto al Suelo Rústico, se pretende mantener y potenciar sus valores intrínsecos, protegiendo la vegetación y usos que le son propios. Se trata de proteger los valores y singularidades que caracterizan el territorio y a la vez son recursos esenciales para un desarrollo sostenible, buscando su incorporación activa a las iniciativas de desarrollo siempre en condiciones que aseguren la salvaguardia de los valores que se desea preservar. Para ello se establecen varias categorías con el objeto de compatibilizar las actuaciones de construcción e implantación de instalaciones a las características y valores medioambientales específicos de los distintos terrenos

Además de la clasificación de Suelo Rústico Común (SR-C) se diferencian las siguientes en función de las características del territorio:

- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA) en las zonas de vega.
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT), en la colina de las bodegas tradicionales.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI) en los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de protección preservadas de la urbanización por la legislación sectorial.
- Suelo Rústico con Protección Cultural, en la ubicación de los yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico (SR-PC).
- Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y riberas, en los cauces naturales integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los márgenes (SR-PN cr), remitidos a legislación de aguas.
- Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR-PN mf), en las zonas de monte que se protegen específicamente por su riqueza forestal y cinegética, por su carácter de recurso económico asociado a la forma de vida tradicional y por albergar hábitats naturales de flora y fauna.
- Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SR-PN vp), que se regulan por su propia normativa sectorial.
- Suelo Rústico con Protección de Natural de Espacios Naturales (SR-PN en), en los terrenos que albergan destacados hábitats de flora y fauna (zonas de ribera en torno a cauces fluviales, masas forestales,...).

Determinados terrenos se incluyen simultáneamente en varias categorías de suelo rústico cuando además de la protección vinculada a sus características físicas están remitidos a la aplicación de legislación sectorial.

El entorno geográfico y paisajístico del municipio aconseja regular las edificaciones dispersas que puedan aparecer. Por ello la construcción de viviendas aisladas en Suelo Rústico se regulará mediante unas condiciones restrictivas de formación de núcleo de población. Se regulan igualmente las condiciones y ámbitos para construcción de naves agropecuarias, edificaciones de obras públicas y de utilidad pública, así como las asociadas a actividades de ocio en el medio natural.

7. Todo lo expuesto anteriormente persigue los objetivos generales establecidos en el Art. 5 del RUCyL, entre los cuales se destacan los siguientes:

- Asegurar que el uso del suelo se realiza de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad.
- Promover un desarrollo sostenible basado en el uso racional de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, del patrimonio cultural y del paisaje, del medio rural y la mejora de la calidad urbana.
- Impedir la especulación del suelo, disponiendo una oferta de suelo suficiente tanto en superficie como en localización, mediante la clasificación de terrenos aptos para edificar.

- Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística.
- Garantizar la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

## 2.2. DIMENSIONAMIENTO DE LA ORDENACION

### 2.2.1. CUADRO DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Las superficies de cada clase de suelo según clases y categorías quedan como sigue:

<b>SUELO URBANO TOTAL</b>	<b>27,63 HAS.</b>
Suelo Urbano consolidado	27,63 has
<b>SUELO RÚSTICO TOTAL</b>	<b>2.228,37 HAS.</b>
Suelo Rústico Común	1.097,85 has
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional	0,83 has
Suelo Rústico con Protección Agropecuaria	29,40 has
Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras	(1)
Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias	(2)
Suelo Rústico con Protección Cultural	11,40 has
Suelo Rústico con Prot. Natural Cauces y riberas	(3) 1,00 has
Suelo Rústico con Protección Natural Forestal	1.063,15 has
Suelo Rústico con Prot. Natural Esp. Naturales	(4) 24,74 has
<b>TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>2.256,00 Has</b>

NOTA: (1) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras. (37,38 has)

Todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras están clasificados simultáneamente dentro de otra categoría de suelo rústico (común, con protección forestal, con protección de vías pecuarias, etc.). Para evitar la duplicación de superficies, dichos terrenos no se computan como Rústico con Protección de Infraestructuras, sino en la otra categoría concurrente.

(2) Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias. (6,04 has)

Todos los terrenos clasificados como suelo rústico con Protección Natural de vías Pecuarias están clasificados simultáneamente dentro de otra categoría de suelo rústico (común, con protección forestal, con protección agropecuaria, etc.). Para evitar la duplicación de superficies, dichos terrenos no se computan como Rústico con Protección de Vías Pecuarias, sino en la otra categoría concurrente.

(3) Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y Riberas. (6,13 has)

Del total de los terrenos clasificados como suelo rústico con Protección Natural de Cauces y Riberas, 5,13 has están clasificadas simultáneamente dentro de la categoría de suelo rústico con Protección Natural de Espacios Naturales o con Protección Agropecuaria. Para evitar la duplicación de superficies, la superficie citada sólo se cuantifica dentro de estas dos categorías.

(4) Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales. (1.073,22 has)

Del total de los terrenos clasificados como suelo rústico con Protección Natural de Espacios Naturales, 1.048,48 has están clasificados simultáneamente dentro de la categoría de suelo rústico con Protección Natural de Masas Forestales. Para evitar la duplicación de superficies, la superficie citada sólo se cuantifica dentro de esta última categoría.

## 2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

En el Plano nº 1 de "Clasificación del Suelo del Término Municipal" a escala 1:10.000 se reflejan las soluciones de planeamiento propuestas y la clasificación de suelo asignada a cada zona del término municipal: Suelo Urbano, Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, Suelo Rústico Protegido en sus categorías de Protección de Infraestructuras, Protección Agropecuaria, Protección Cultural, Protección Natural de Cauces y Riberas, Protección Natural Forestal, Protección Natural de Vías Pecuarias y Protección Natural de Espacios Naturales.

La Serie de Planos nº 2 de "Ordenación, Gestión y Catálogo" a escala 1:1000 y 1:2000 refleja la ordenación detallada para el Suelo Urbano consolidado asignándose distintas ordenanzas en función de los condicionantes de cada zona. No se definen sectores de suelo urbano no consolidado ni de suelo urbanizable en las presentes Normas.

El objetivo de las Normas es encauzar a través de los instrumentos urbanísticos adecuados la actividad urbanística y la implantación de usos sobre el término municipal de Zazuar.

### 2.3.2. SUELO URBANO: DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

La delimitación del *Suelo Urbano* se ha realizado por aplicación del Art.23 del RUCyL considerando como tal los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios deben:

- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que permita el planeamiento urbanístico.
- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Dentro del Suelo Urbano se establece una sola categoría: *Suelo Urbano Consolidado*, que según el Art. 25 del RUCyL comprende los siguientes terrenos de suelo urbano:

1. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
2. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Los terrenos incluidos en *suelo urbano consolidado* podrán agruparse:

- a. En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.
- b. En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

### 2.3.3. SUELO URBANO: ZONAS DE ORDENANZA

---

Durante la fase de información se ha detectado que la tipología edificatoria residencial es bastante homogénea y responde a dos ordenanzas:

- La *Ordenanza de Casco Tradicional CT*, cuyos parámetros urbanísticos serán suficientemente flexibles para permitir la opción entre la tipología edificatoria tradicional entre medianeras, o la edificación con patios laterales cuando las parcelas tengan un frente de gran dimensión. Comprende el casco más tradicional caracterizado por edificación que forma fachadas continuas sin retranqueo a la calle. Se mantienen las alineaciones existentes, salvo algún ajuste puntual y el ensanchamiento de algunos tramos en la carretera.
- la *Ordenanza Residencial Unifamiliar UN*, mediante la cual se regularán las áreas de ampliación más o menos consolidadas con tipología de "chalé", que se estructuran sobre la red de caminos tradicionales existentes ensanchándolos mediante normalización de las fincas. Para esta ordenanza se definen 2 grados que en función de la manzana confieren diferentes condiciones de parcelación.

El resto de los usos se regulan por su propia Ordenanza:

- la *Ordenanza Equipamiento (EQ)* que regulará la edificación destinada a dichos usos (administrativo, sanitario, asistencial, cultural, educativo, deportivo).
- la *Ordenanza Libre de Uso Público (LUP)* aplicable a las zonas verdes destinadas al esparcimiento de la población.

### 2.3.4. DELIMITACIÓN DEL SUELO RUSTICO

---

La delimitación del Suelo Rústico se basa en los criterios definidos en el Art. 30 del RUCyL, en el Estudio del Medio Físico realizado para estas Normas Urbanísticas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en las necesidades de desarrollo y ordenación de las actividades

urbanas. Se definen las siguientes categorías: Suelo Rústico Común, Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional y las siguientes categorías de Suelo Rústico con Protección: Infraestructuras, Agropecuaria, Cultural y Natural (Forestal, Cauces y riberas, Vías Pecuarias y Espacios Naturales).

***Suelo Rústico Común*** (según el Art. 31 del RUCyL).

Las laderas de suave pendiente que conforman la mayor parte del término habrán de preservarse del proceso de urbanización aún sin contar con destacados valores paisajísticos o naturales. Son terrenos destinados a uso agrícola salpicados por algunos pastos y eriales.

***Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional*** (según el Art.33 del RUCyL).

Rodeada por el casco urbano edificado aparece una suave loma en la que se asientan las tradicionales bodegas excavadas en el terreno, con portadas y zarceras de mampostería de piedra. Se catalogan estas construcciones tradicionales para garantizar su conservación y se regulan las intervenciones permitidas para preservar la imagen de la zona.

***Suelo Rústico con Protección Agropecuaria*** (según el Art. 34 del RUCyL).

Las llanuras fluviales en torno a los principales cursos fluviales merecen una protección especial por el gran potencial agrícola de estos terrenos de vega y por su influencia singular en la configuración del paisaje.

***Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras*** (según el Art. 35 del RUCyL).

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de protección preservadas de la urbanización por la legislación sectorial.

***Suelo Rústico con Protección Cultural*** (según el Art. 36 del RUCyL).

Se incluyen en esta categoría los terrenos sobre los que se hayan situados yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico.

***Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y riberas*** (según el Art. 3.b del RUCyL).

Se establece esta protección sobre los cauces naturales integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes.

***Suelo Rústico con Protección Natural Forestal*** (según el Art. 37.d del RUCyL).

Buena parte del término está cubierta por un espeso pinar salpicado por encinas y sabinas. Esta área presenta un alto valor forestal y paisajístico, es albergue de hábitats de flora y fauna y constituye un recurso económico que ha complementado la economía tradicional del municipio. Además de las zonas grafiadas como SR-PN mf en el Plano PO-1 "Clasificación del Suelo" se entenderán incluidos en esta misma clasificación, y será de aplicación el mismo régimen de autorizaciones, todos los terrenos que tengan la condición de "monte" según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en esta materia.

***Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias*** (según el Art. 37.c del RUCyL)

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por la Vía Pecuaria. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial

específica Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

***Suelo Rústico con Protección Natural Espacios Naturales*** (según el Art. 37 a del RUCyL).

Se establece esta protección sobre los terrenos de ribera y áreas arboladas que albergan destacados hábitats de flora y fauna.

### 2.3.5. DETERMINACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

---

Los Sistemas Generales de Equipamientos, Infraestructuras y Espacios Libres que se identifican en las Series de Planos nº 1 y nº 2 son actualmente de titularidad pública. No se prevé la obtención de nuevos sistemas generales.

Todos los sistemas generales existentes se encuentran en suelo urbano, a excepción del Sistema General de Equipamientos de los Campos Deportivos al sureste del núcleo urbano que se halla en suelo rústico común.

## 2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE GESTIÓN

La gestión urbanística para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, se realizará según lo descrito en el Título III del RUCyL.

En suelo urbano consolidado se efectuará mediante *actuaciones aisladas*, a desarrollar sobre parcelas existentes o agrupaciones de parcelas. Se distinguen los siguientes tipos, todos ellos concebidos como instrumentos sencillos adaptados a la realidad de los pequeños municipios:

- 1º. Actuaciones aisladas de urbanización: con objeto de completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar.
- 2º. Actuaciones aisladas de normalización, con objeto de adaptar los linderos a las alineaciones oficiales. Para ellos se delimitarán “unidades de normalización” utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.
- 3º. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización, cuando se simultanean ambos objetivos.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en su caso, se efectuará mediante *actuaciones integradas*, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas *unidades de actuación* utilizando como instrumento de gestión urbanística el *Proyecto de Actuación* y como sistema de actuación alguno de los siguientes:

- 1º. Sistema de concierto
- 2º. Sistema de compensación
- 3º. Sistema de cooperación
- 4º. Sistema de concurrencia
- 5º. Sistema de expropiación

No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo *actuaciones aisladas* para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo. Pueden ser:

- 1º. Actuaciones aisladas de expropiación.
- 2º. Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- 3º. Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias.

Las *unidades de actuación* se delimitarán en el Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada de cada sector. Su posterior modificación se ajustará a lo establecido en el Art. 237 del RUCyL.

La totalidad del Suelo Urbano está *consolidado*, no existiendo ámbitos de suelo urbano *no consolidado*.

En la Serie de Planos nº 2 “Ordenación, Gestión y Catálogo” aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación de las existentes, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por los propietarios. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución

perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación, o bien repartiendo los costes de urbanización compensando la diferente cesión de suelo.

No se clasifica *Suelo Urbanizable* en las presentes Normas.



### TITULO 3: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA

De acuerdo a lo establecido en los art. 118 al 125 del RUCyL, las presentes normas establecen las siguientes *determinaciones de ordenación general*:

- a) Clasificación de todo el término municipal en las clases de suelo y categorías definidas por la Ley (asignadas en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000, 1:1.000 y 1:2.000).
- b) Previsión de dotaciones urbanísticas, distinguiendo entre sistemas generales y sistemas locales y espacios protegidos, al servicio de la población (delimitadas en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1.000 y definidas en el Capítulo 2.5 del Volumen I).
- c) Catálogo de elementos a proteger (Título 10 del Volumen 2 y localización en las series de Planos de Ordenación).
- d) En *suelo rústico*, regulación de usos (permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) y de condiciones de la edificación para cada uno de los usos, mediante lo cuál se mantiene la naturaleza rústica del suelo y se asegura el carácter aislado de las construcciones (Título 8 del Volumen 2; Plano de Ordenación a escala 1:10.000).

Así mismo se establecen las siguientes *determinaciones de ordenación detallada*:

- a) Calificación de cada parcela incluida en *suelo urbano consolidado*, mediante la asignación de una ordenanza a través de la cual se regula el uso y tipología edificatoria, así como las demás condiciones, características y parámetros de la edificación y, en su caso, de la urbanización.
- b) El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se establece como sigue:
  - En el suelo urbano consolidado, cuya ordenación detallada se establece en las presentes Normas, es de diez (10) años. Para el resto de los ámbitos, el instrumento que establezca su ordenación detallada deberá señalar los plazos conforme a lo establecido en el Art. 49 del RUCyL.
  - En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.



#### **TITULO 4: MEDIDAS RELATIVAS A EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Según las indicaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se incluyen por apartados las siguientes medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos del desarrollo urbanístico sobre el medio ambiente en el término municipal, que se han tenido en cuenta durante la redacción de las Normas o que deberán complementarse mediante la redacción de ordenanzas específicas y a la vez servir de criterios para la actuación municipal.

##### **Protección del paisaje natural**

- Mantener la continuidad edificatoria del núcleo urbano, previniendo la aparición de nuevos desarrollos aislados, y promoviendo una tipología de edificación coherente con el entorno.
- En el perímetro del casco urbano no se permitirán edificaciones en desacuerdo a las del entorno próximo, de tal manera que estas nuevas zonas queden integradas en el casco existente. Mediante ordenanzas que complementen las Normas se tendrán en cuenta aspectos tales como limpieza, ausencia de vertederos o escombreras, mantenimiento del entorno y sus elementos tradicionales como huertas, cultivos, etc. que podrán mitigar el impacto.
- Todas las actuaciones que tengan impacto paisajístico con respecto al medio circundante han de eliminar estos efectos o, si ello no fuese posible, minimizarlos (apantallamiento visual de elementos impactantes, etc.) para adaptarlos a las condiciones paisajísticas de su entorno.
- De forma general, la zona de transición entre lo construido y lo rural o natural debería ser gradual, sin que grandes naves, infraestructuras, mobiliario urbano, o ajardinamientos con vegetación exótica alteren el aspecto tradicional, sencillo y homogéneo de los núcleos, uno de los elementos identificadores más claros y valorados de la proyección cultural de la población que lo habita.
- Se procurará la conservación y protección, así como la restauración y rehabilitación, de los valores paisajísticos singulares, en particular de elementos no naturales, como edificaciones de tipología tradicional, paredes de piedra en general, infraestructura tradicional vinculada a actividades agrícolas y ganaderas, artesanales, etc.
- Con carácter general, se ejercerá un estricto control que evite la aparición de usos o infraestructuras no autorizados, así como los usos permitidos que actúen mermando la calidad paisajística y ambiental del espacio.
- En cuanto a infraestructuras y redes de servicios, en general se procurará el mayor grado posible de integración paisajística y ambiental de la infraestructura existente y de nueva ejecución, y asimismo se garantizará el mejor grado posible de funcionalidad realizando las oportunas actuaciones de mantenimiento.
- Se procurará la mejor integración y adecuación paisajística de la infraestructura de apoyo de la actividad agroganadera (naves de almacenamiento, aperos, granjas, etc.)
- Se deben acondicionar los caminos rurales y agrícolas existentes, eliminando todo tipo de residuos, y en especial los subproductos de la construcción: tuberías, restos de lechada, ladrillos, etc.

- Con respecto a los viales, habrá que tener en cuenta criterios paisajísticos de integración en su trazado.
- Diseño cromático de las estructuras que lo precisen (tendidos eléctricos, antenas, etc.)
- El cableado del tendido eléctrico o telefónico debe ser enterrado siempre que fuera posible.

#### Gestión de residuos

- Clausura y restauración de vertederos incontrolados.
- Se llevarán a cabo labores de restauración de áreas degradadas por el vertido o acopio de residuos, (chatarras, escombros, restos vegetales, residuos sólidos urbanos, etc.), retirando los materiales a vertedero autorizado y restituyendo en la medida de lo posible las condiciones fisiográficas originales del espacio alterado.
- Se informará a los vecinos sobre la gestión de todos los residuos generados en las zonas residenciales e industriales.

#### Protección y mejora de la imagen y escena urbana

- Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto.
- En función de ello, se seguirá la topografía del terreno a la hora de realizar las distribuciones de viviendas de las urbanizaciones y se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste, evitando edificaciones discordantes con las del entorno, no permitiéndose rehabilitar viviendas si no se tiene en cuenta este precepto.
- El crecimiento edificatorio deberá estar compensado, de modo que se destine también superficie para zona verde de forma homogénea, colaborando a mejorar la integración paisajística.
- En la medida de lo posible, se fomentará la creación de zonas verdes, equipamientos sociales, deportivos, sanitarios, docentes, etc., con localización en parcelas en las que se garantice el mayor servicio posible a la población, y que además minimicen el posible impacto que en muchos casos generan las estructuras donde se desarrollan estos usos en el territorio.
- Mejora del trato de borde de las áreas de contorno en contacto con Suelo Rústico. Se suavizarán, en la medida de las posibilidades, los bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.
- Respecto a las características de las edificaciones: Para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, con la vivienda tradicional del medio rural o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante, (en cuanto a altura, planta, materiales, etc., al objeto de lograr una integración paisajística adecuada).

- Deberá programarse el soterramiento progresivos de las instalaciones aéreas que existen en el suelo urbano, a medida que se realicen renovación de viales o de servicios urbanos

#### **Contaminación atmosférica, acústica y lumínica**

- Los nuevos desarrollos urbanos han de incluir alineaciones arbóreas en las calles; de este modo la vegetación haga de filtro captador de contaminantes de la atmósfera.
- Promover medidas que favorezcan la reducción de velocidad de los vehículos en las principales travesías de los núcleos urbanos.
- Los viales se construirán con firmes del tipo menos ruidoso, sobre todo las de zonas residenciales.
- Pantallas antirruído de tipo absorbente o reflectante en los lugares donde se considere necesario de acuerdo a los niveles legales de ruido.
- Se regularán las condiciones técnicas de las luminarias para evitar la contaminación lumínica. Se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias.

#### **Eficiencia energética**

- Planificación y creación de nuevas infraestructuras energéticas, de saneamiento y abastecimiento más eficaces y sostenibles: nuevas redes de saneamiento separativo, uso de materiales adecuados, evitar pérdidas en la red de abastecimiento, etc.
- Promover el ahorro de agua potable y la reutilización de las aguas.
- En la planificación de nuevas áreas verdes se contemplará el aprovechamientos de agua de lluvia, mediante la conexión de los sistemas de recogida (terrazas, patios, estanques de drenaje,...)
- Regular las condiciones técnicas de las luminarias, con el fin de mejorar su eficacia y rendimiento energético.
- En lo posible se orientarán las plazas y calles en dirección este-oeste, para permitir una mayor eficiencia energética en los edificios.
- Optimizar el proceso constructivo y urbanizador, de manera que se utilicen recursos y materiales sostenibles, reciclables y/o reciclados para las obras de construcción.
- Las nuevas construcciones utilizarán materiales y métodos de construcción que supongan un aislamiento efectivo del exterior con el fin de evitar las pérdidas energéticas.
- Promover el uso de la energía solar (tanto para conseguir de agua caliente como para la producción de energía eléctrica) en las nuevas construcciones que se realicen.
- Se potenciará el uso de energías alternativas o cualquier otra fuente que no implique el consumo de combustibles sólidos y emisiones contaminantes a la atmósfera.

#### **Patrimonio histórico-artístico**

- Se priorizará la aplicación de medidas de protección entre las diferentes manifestaciones, en aquellas en que se encuentren en posibilidad de degradación y a su vez presenten un alto valor histórico-cultural.
- Se actuará de forma importante en lo referente a educación y concienciación de la ciudadanía al respecto.

- Con respecto a los bienes patrimoniales, se realizarán valoraciones concretas, estableciendo si fuera necesario zonas de protección, y se procurará la rehabilitación y reutilización más adecuada de edificios desocupados, si fuera el caso. Con carácter general, se aconseja la restauración - rehabilitación para ubicación de equipamientos públicos en edificios patrimoniales en peligro de desaparecer.
- Promover la recuperación y restauración, en caso de ser necesario, de los bienes de interés arquitectónico.
- Se estará a lo dispuesto, en cuanto a régimen de usos, medidas protectoras, recomendaciones y estrategias de conservación, restauración y/o rehabilitación, etc., en el catálogo.
- Toda manifestación o hallazgo de la que no se tuviera constancia hasta el momento presente quedará bajo la protección de la Ley de Patrimonio Histórico debiéndose comunicar de inmediato la aparición de cualquier vestigio hasta ahora oculto al Departamento de Patrimonio Histórico.
- Será necesario el establecimiento de un perímetro de seguridad, ante cualquier actuación que se pretenda hacer en torno a cualquier bien del Patrimonio Histórico o Arqueológico. Este perímetro será tal que garantice la imperturbabilidad del bien en sí.

#### Protección del suelo y contra la erosión

- Las tramas de los nuevos crecimientos seguirán en lo posible las curvas de nivel de la zona de emplazamiento, evitando grandes desmontes de tierras.
- Durante las fases de obra, como primera actuación a realizar, se ejecutará una correcta red de drenaje que evite el arrastre de materiales por escorrentía.
- En todos los movimientos de tierras será preciso tener en cuenta las siguientes prescripciones:
  - . Disminuir las alturas de los terraplenes y taludes.
  - . Suavizar las pendientes de los terraplenes y taludes.
  - . Recubrir de vegetación taludes y terraplenes.
  - . Recuperar, en la medida de lo posible, la cobertura edáfica superficial.
- En cualquier tipo de actuación a ejecutar (construcción de edificios, infraestructuras, etc.) que suponga la pérdida del horizonte vegetal del suelo se deberá retirar, almacenar y conservar éste asegurando el mantenimiento de las condiciones edáficas naturales. Posteriormente será utilizado en la restauración.
- Finalizada la ejecución de cualquier tipo de obra se recuperarán todos los suelos que hayan sido degradados, zonas de ocupación temporal, etc. Además se propone el ajardinamiento de todos los suelos públicos degradados del suelo urbano.
- Respecto al suelo, se procurará la protección y conservación de la cubierta edáfica, adoptando las medidas necesarias para evitar la pérdida de suelo fértil. Se recomienda una progresiva implantación de cubierta vegetal potencial en las zonas que presenten un alto riesgo de erosión, así como en zonas incendiadas, con la finalidad de conservar el suelo. En cualquier caso, las revegetaciones se harán con vegetación potencial del lugar.

### **Protección de aguas superficiales y subterráneas**

- Se recomienda la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Todas las aguas superficiales residuales generadas han de ser sometidas a procesos de depuración.
- Se deben formular planes y medidas de defensa para vertidos contaminantes accidentales.
- Se habrán de minimizar las posibilidades de interferencia de aguas contaminadas con los flujos de aguas subterráneas.
- Se debe evitar la ocupación de los cauces con edificaciones, infraestructura, acopios, vertidos, etc., que pueda obstaculizar la normal dinámica de evacuación de aguas pluviales.
- Realizar un mantenimiento periódico de las riberas de los cauces, con retirada de especies vegetales muertas, materiales arrastrados por avenidas, etc.

### **Geología y geomorfología**

- Controlar los movimientos y tránsito de la maquinaria pesada en zonas de interés geológico y geomorfológico, cuando en determinadas actuaciones sea preciso utilizarla.
- Para evitar los riesgos de deslizamientos de laderas, cuando se realicen taludes de gran pendiente se tomaran las siguientes medidas: plantaciones, redes metálicas, drenes y otras más que se pudieran considerar apropiadas.

### **Protección de la vegetación y la fauna**

- Respecto a los elementos bióticos, (vegetación y fauna): manejo racional del ganado; medidas contra la erosión; protección contra incendios; conservación y recuperación de suelos; protección contra el uso irracional de plaguicidas; planes de protección y conservación de la fauna; elaboración de planes adecuados relativos a zonas de valor botánico y faunístico que puedan resultar de interés para el turismo.
- En lo referente a conservación y protección de los valores botánicos, se prestará especial atención a las especies protegidas según Decreto 63/2007 de 14 de junio por el que se crea el catálogo de flora protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada microrreserva de flora.
- Se aconseja proteger y conservar de forma activa las zonas de valor ecológico o fragilidad ambiental, concretamente en cauces de agua y bordes de parcela con la potenciación, mantenimiento y creación de setos, cercados y plantaciones arbóreas.
- Si se realizan repoblaciones forestales estas deberán ser con especies autóctonas (pero nunca monoespecíficas). Las repoblaciones habrán de llevarse a cabo con técnicas no agresivas con el medio, evitando la construcción de terrazas u otros métodos agresivos.
- Mantenimiento e integración de la vegetación forestal existente en la urbanización de nuevos sectores propuestos, formando parte de las nuevas zonas verdes previstas.
- Se fomentará el mantenimiento y mejora de setos vivos como linderos.

- En las zonas urbanizables las calles deben ser proyectadas, en la medida de lo posible, con abundante arbolado y, siempre que ello sea posible, con paseos centrales con vegetación dispersa y variada.
- En el diseño de los nuevos ajardinamientos, se deberá tener en cuenta la interconexión entre las zonas verdes ya existentes y los corredores ecológicos naturales existentes.
- En el ajardinamiento de las nuevas zonas verdes, se deberá optar por especies autóctonas, bajo ningún concepto se emplearán especies invasoras.
- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- En la planificación de nuevas áreas verdes se debe contemplar el aprovechamiento de agua de lluvia, mediante la conexión de los sistemas de recogida (terrazas, patios, estanques de drenaje...).
- En cualquier tipo de actuación a ejecutar (construcción de edificios, de infraestructuras) se adecuarán los elementos constructivos para provocar el menor grado de rechazo posible sobre la fauna.
- Controlar, sobre todo en verano, cualquier actividad que pueda suponer riesgo de incendios en zonas arboladas y de matorral.
- Se evitarán las actuaciones en zonas forestales (mejoras forestales, retirada de maleza, etc.) durante la época de nidificación de las aves (febrero-junio).
- Controlar los movimientos y tránsito de la maquinaria pesada en zonas de alto valor por la vegetación existente, cuando en determinadas actuaciones sea preciso utilizarla.
- Los tendidos eléctricos deberán ajustarse a diseños técnicos que eviten la electrocución de las aves así como estar perfectamente señalizados para evitar choques, especialmente de aves esteparias y grandes rapaces.
- Adecuación de las nuevas construcciones de naves, graneros y en general cualquier instalación agropecuaria del medio rural que permita la reproducción de las especies de aves asociadas beneficiosas para la actividad agrícola y ganadera (golondrina, avión común, pequeñas rapaces, etc.), mediante la disposición de zonas de entrada apropiadas para su reproducción en las edificaciones (cornisas, cajas-nido, etc.).

### **Medidas relativas a las vías pecuarias**

- Informe detallado sobre el estado físico de vías pecuarias e infraestructuras asociadas.
- Deslindamiento y amojonado de los recorridos exactos de sus trazados, tras haber resuelto previamente los problemas que presentan estas vías; para ello, se hace necesario realizar labores administrativas destinadas a solventar los posibles desacuerdos con el Proyecto de Clasificación. Esto permitiría establecer los itinerarios definitivos por los que han de discurrir.
- Estudio de posibles usos alternativos de las vías pecuarias existentes (senderismo, rutas ecuestres, deportes de desplazamiento no motorizados), teniendo en cuenta que estos usos sean compatibles con los dados para la red en los municipios limítrofes y sin olvidar que el uso prioritario de la red pecuaria que debe seguir manteniéndose (aunque circunstancialmente no se realice) es el de servir para el tránsito del ganado.

## TITULO 5: TRAMITACIÓN Y RESULTADO DEL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Pleno municipal acordó la exposición pública del Documento de Información y Avance de las Normas Urbanísticas que se realizó en las dependencias municipales. Se recibieron un total de 25 Sugerencias agrupadas como sigue:

- 12 sugerencias manifestando su disconformidad con el trazado viario en los sectores de suelo urbano no consolidado. Se hicieron las *aclaraciones* relativas a las determinaciones legales y se eliminaron varios sectores pasando los terrenos a suelo rústico.
- 7 sugerencias solicitando el cambio de clasificación de terrenos rústicos a urbanos. Se *aceptaron total o parcialmente*, según el caso.
- 1 sugerencia de carácter general, manifestando el desacuerdo con el proceso de tramitación de las Normas. Se hicieron las *aclaraciones* relativas al marco legal.
- 1 sugerencia relativa al reajuste de alineaciones en C/ Carrehontoria que se *desestima*.
- 1 sugerencia relativa a existencia de terreno privado clasificado como equipamiento. Se hizo la *aclaración* pertinente.
- 1 sugerencia manifestando su disconformidad con el trazado de la calle propuesta en el Sector urbanizable Residencial oeste que se preveía en el Avance y que se elimina en el presente documento. Se hizo la *aclaración* relativa al carácter indicativo de dicho trazado.
- 1 informe presentado por RENFE relativo a la inclusión de normativa específica. Se incluye en el presente Documento.
- 1 sugerencia presentada por el Ayuntamiento en el sentido de eliminar el sector urbanizable del norte (previsto en el Avance y no en este documento), ajustar la alineación a la carretera y corregir el nombre de la ermita (San Vítores).

El Informe de Contestación a Sugerencias se entregó al Ayuntamiento en febrero de 2005.

A partir de las sugerencias aceptadas y de los criterios manifestados por la Corporación Municipal se redacta el Documento para Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas de Zazuar y se envió a los organismos competentes para la emisión de los correspondientes informes. Dicho documento se aprobó inicialmente el 11 de agosto de 2006.

Se abrió un periodo de exposición pública del citado documento, habiéndose recibido un total 8 alegaciones de las cuales:

- 6 solicitaban la inclusión de parcelas en suelo urbano, de las cuales se acepta una y se desestima el resto.
- 1 muestra su disconformidad con el trazado de la Cañada que, ante la falta de un plano de delimitación, se representa según las indicaciones de la corporación municipal.
- 1 proponiendo regularizar la anchura de los caminos de salida del casco y que se convertirán en calles.

Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas, los informes remitidos por los organismos competentes y varios ajustes solicitados por la corporación municipal, se redactó un primer Documento aprobado provisionalmente (1ª) por el Ayuntamiento que lo remitió a la Comisión Territorial de Urbanismo, en cuya sesión celebrada el 18 de septiembre de 2009 se adoptó el acuerdo de suspender la Aprobación Definitiva en base a las consideraciones reflejadas en el informe emitido por la Ponencia Técnica de Urbanismo celebrada el 4 de septiembre de 2009.

Dando cumplimiento al Art. 52.bis de la L5/1999 modificado por la L4/2008, por tratarse de planeamiento general se sometió al procedimiento de evaluación ambiental regulado por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, exponiendo las Normas al público junto con el ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental) mediante inserción de anuncio en el Boletín oficial de Castilla y León de fecha 25 de mayo de 2010.

Con posterioridad se redacta un nuevo Documento aprobado provisionalmente (2ª) por el pleno con fecha 27 de abril de 2100 que lo remitió a la Comisión Territorial de Urbanismo, en cuya sesión celebrada el 7 de julio de 2011 se adoptó el acuerdo de suspender la Aprobación Definitiva en base a las consideraciones reflejadas en el informe emitido por la Ponencia Técnica de Urbanismo celebrada el 22 de junio de 2011.

Con fecha 4 de mayo de 2012 se aprueba provisionalmente (3ª) un nuevo documento que mantenía un sector de suelo urbano no consolidado. Pero a la vista de los criterios cada vez más restrictivos que viene aplicando la Ponencia Técnica en los últimos meses, se acuerda elaborar un nuevo documento para aprobación provisional (4ª) y, en su caso, para aprobación definitiva. En el mismo se ha tenido en cuenta toda la tramitación realizada, las determinaciones tanto del Documento de Referencia como del Informe de Sostenibilidad Ambiental y los informes de organismos competentes. En él, y como cambio fundamental respecto de los anteriores documentos, se han eliminado las propuestas de ampliación sobre suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables.

# NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

## TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1 OBJETO

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Zazuar es la ordenación general para todo el término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades. También es su objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

### 1.2 ÁMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Zazuar.

### 1.3 VIGENCIA Y REVISIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL). La vigencia de las NUM es indefinida.

Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas la total reconsideración de la ordenación general del municipio en ellas establecida.

La ampliación y/o modificación de las condiciones del Catálogo no implica la Revisión de las presentes Normas.

#### 1.3.1 Revisión a causa del planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial por la Junta de Castilla y León que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas para adaptarlas a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. El plazo para iniciar su tramitación será de dos años desde la entrada en vigor del nuevo planeamiento superior.

### 1.3.2 Supuestos generales de Revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes procederá la revisión de las Normas Urbanísticas siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento establecida en estas Normas. A estos efectos se considera que la capacidad está próxima a agotarse cuando se haya solicitado licencia para edificar el 70% de las viviendas estimadas en el suelo urbano vacante.
- d) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano en más de un 50% respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los 4 años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

### 1.4 MODIFICACIÓN

Los cambios en las NUM, si no implican su revisión según lo establecido en el epígrafe 1.1.3, se consideran modificación de las mismas, debiendo tener en cuenta lo establecido en los Arts. 169 a 173 del RUCyL.

Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran siempre como modificación de los mismos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

En concreto, cuando el objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

No será necesario tramitar una Modificación de las NUM para:

- a) Realizar ajustes puntuales de las alineaciones en ampliación de calles existentes siempre que se mantenga como mínimo el ancho fijado y exista acuerdo entre los propietarios afectados.

## 1.5 EFECTOS

Conforme a lo dispuesto en los Arts. 182 a 186 del RUCyL, los efectos del planeamiento urbanístico con los siguientes:

**Ejecutividad.** Estas Normas Urbanísticas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan serán ejecutivos y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el BOCyL.

**Vinculación.** Las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica y a las Administraciones públicas, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones.

Las determinaciones del planeamiento urbanístico deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las que se concedan con independencia de los mismos en materias reguladas en la normativa urbanística.

**Declaración de utilidad pública:** La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el “Boletín Oficial de Castilla y León” implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

**Régimen de los usos fuera de ordenación y de los usos disconformes con el planeamiento.** Los usos del suelo, incluidas las construcciones o instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento resulten disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación o bien considerarse usos disconformes con el planeamiento urbanístico. El régimen de actuaciones permitidas en estos casos se regula en el apartado correspondiente de las presentes Normas conforme a los artículos 185 y 186 del RUCyL.

## 1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL

Las NUM constan de los siguientes documentos:

Volumen I:

- Memoria Vinculante.
- Normativa Urbanística General.

Volumen II:

- Normativa Urbanística Particular.
- Catálogo

Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo (escalas 1:1.000, 1:2.000 y 1:10.000).

Planos de Información (escalas 1:1.000, 1:10.000 y 1:50.000).

## 1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En caso de discrepancia entre los distintos documentos que constituyen las NUM, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

- 1º: Planos de Ordenación
- 2º: Normativa Urbanística Particular.
- 3º: Normativa Urbanística General.
- 4º: Memoria.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1.000 y 1:2.000 relativas a la ordenación del Suelo Urbano (alineaciones y rasantes del sistema viario, red de espacios públicos y ordenanzas de aplicación por manzanas o partes de manzanas) son plenamente normativas prevaleciendo las dimensiones escritas en los planos sobre la medición directa en los mismos, y sólo podrán ser alteradas (sin modificar o sin revisar las Normas Urbanísticas) en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística general.

## TÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

### CAPÍTULO 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las NUM regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para todos y cada uno de los predios del término municipal.

Las NUM clasifican el suelo del término municipal en Urbano y Rústico, según la delimitación definida en el Plano nº 1, de “Clasificación de Suelo del Término Municipal” a escala 1:10.000.

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

### CAPÍTULO 2.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### 2.2.1. DEFINICIÓN

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 23 del RUCyL, son clasificadas como tal por estas NUM. Dentro del Suelo Urbano se diferencia una sola categoría: *consolidado* según las condiciones establecidas en los Art. 25 y 26 del RUCyL..

En la Serie de Planos nº 2 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano. Los planos a escala 1:1000 señalan las alineaciones y rasantes del sistema viario. En el caso de calles de nuevo trazado se grafía numéricamente en los planos el ancho de las vías. Esta dimensión prevalece sobre la medición directa en los planos.

#### 2.2.2 DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Art: 40 del RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

- a. A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
- b. A edificar en las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:
  - 1º. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.
  - 2º. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento.

- 3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

### 2.2.3 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Art: 41 RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendido como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
- c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
- d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
- e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases conforme al Art. 214 del RUCyL.

## CAPITULO 2.3 DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

---

Conforme al Art. 48 del RUCyL, la promoción de las actividades urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

- a) Entregar al Ayuntamiento con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:
  - 1º. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.
  - 2º. Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.
- b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:
  - 1º. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.
  - 2º. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.
  - 3º. La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.
- c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

- 1º. Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.
- 2º. Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- 3º. Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.
- 4º. Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.
  - a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
  - b) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.
  - c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

## CAPITULO 2.4 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

---

### 2.4.1 DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos delimitados por las NUM para protegerlos del proceso de urbanización y para garantizar la conservación, mejora y utilización racional de los recursos naturales y medioambientales del término municipal, conforme a los criterios del Art. 30 del RUCyL. Se diferencian varias categorías conforme a lo establecido en los Arts. 31 a 39 del RUCyL.

## 2.4.2 DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

### *. Derechos ordinarios en suelo rústico (Art. 56 RUCyL)*

Los propietarios del suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

### *. Derechos excepcionales en suelo rústico (Art. 57 RUCyL)*

Además de los derechos anteriores, en suelo rústico pueden autorizarse otros usos excepcionales descritos en el Art. 57 del RUCyL, en las condiciones establecidas en los Arts. 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

## 2.4.3 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO (Art. 51 al 55 del RUCyL).

Los propietarios del Suelo Rústico estarán obligados a preservar las características edafológicas, forestales y medioambientales de sus predios en los términos que establecen las NUM y la legislación general aplicable. Deberán respetar los deberes de uso y conservación y de adaptación al entorno (Artículos 14 al 19 del RUCyL) y además:

- a) Conforme al Art. 52 del RUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b) Se prohíben las parcelaciones urbanísticas, debiendo respetar las normas establecidas por estas Normas y por el Art. 53 del Reglamento.
- c) Respetar las distancias mínimas que protegen las vías públicas según lo definido en el Art. 54 del RUCyL.
- d) Respetar la prohibición de realizar obras de urbanización según lo dispuesto en el Art. 55 del RUCyL.
- e) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 59 a 65 del RUCyL para cada categoría de suelo rústico, así como las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

## CAPITULO 2.5 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### 2.5.1 DEFINICIÓN

Es el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del término municipal. El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede estar clasificado como Urbano o Rústico.

En el Plano nº 1 y en la Serie de Planos nº 2 aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos en las Normas y que se describen a continuación. Todos ellos son sistemas generales existentes y no se considera necesaria la obtención de otros nuevos.

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Se incluyen en el Sistema General de Equipamientos aquellos cuya titularidad corresponde al municipio y en los que se prestan servicios al conjunto de la población municipal. No se consideran sistemas generales aquellos edificios que, aun siendo de propiedad municipal, se destinan a sedes de asociaciones culturales particulares o están sin uso.

En los planos de ordenación, los inmuebles que constituyen el Sistema General de Equipamientos se identifican con las siglas SG/EQ.

<b>Localización</b>	<b>Sup. solar</b>	<b>Sup. Uso</b>
<b>Sanitario:</b>		
Consultorio Médico	208 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
<b>Asistencial:</b>		
Hogar del pensionista "Centro San José"	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
<b>Administración Pública:</b>		
Ayuntamiento	152 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
<b>Cultural:</b>		
Edificio del Ayuntamiento: sala de usos múltiples		60 m <sup>2</sup>
<b>Deportivo:</b>		
Área polideportiva descubierta	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Cementerio:</b>		
Zazuar	1.840 m <sup>2</sup>	1.840 m <sup>2</sup>

Todos los sistemas generales de equipamientos se encuentran en suelo urbano, a excepción del Área polideportiva descubierta al sureste del núcleo urbano que se halla en suelo rústico común.

#### SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS:

Se han incluido en el Sistema General de Servicios Urbanos los elementos que constituyen las redes de prestación de servicios urbanos a nivel municipal, es decir:

- a) Elementos del sistema de abastecimiento de agua: captaciones, depósitos y conducciones generales.
- b) Elementos del sistema de saneamiento y depuración: fosas de decantación y emisarios.

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:**

Constituido por la zona verde para recreo y esparcimiento de la población situada entre la calle Humilladero y la Iglesia con una superficie de 1.600 m<sup>2</sup> diferenciada en dos áreas situadas a ambos lados de la calle.

**2.5.2 OBTENCIÓN**

Todos los terrenos clasificados como Sistemas Generales están adscritos al dominio público y quedan afectados al uso o servicio que determinan las NUM. No se prevé la obtención de nuevos sistemas generales, ya que los existentes en la actualidad se consideran cuantitativamente suficientes para las necesidades de la población.



### **TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS**

#### **CAPITULO 3.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

---

##### *ÍNDICE DE TÉRMINOS*

##### 3.1.2.1 DEFINICIONES DE LAS PARCELAS

3.1.2.1 Parcela

3.1.2.2 Solar

3.1.2.3 Parcela mínima

3.1.2.4 Linderos

3.1.2.5 Alineaciones oficiales

3.1.2.6 Rasantes oficiales

3.1.2.7 Rasante de la línea de edificación

##### 3.1.3 DEFINICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

3.1.3.1 Plano de fachada

3.1.3.2 Medianera

3.1.3.3 Retranqueo

3.1.3.4 Edificación aislada

3.1.3.5 Edificación pareada

3.1.3.6 Edificación entre medianeras

##### 3.1.4 DEFINICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

3.1.4.1 Fondo edificable

3.1.4.2 Ocupación máxima de parcela

3.1.4.3 Superficie ocupada

##### 3.1.5 DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

3.1.5.1 Altura de la edificación

3.1.5.2 Altura libre de pisos

3.1.5.3 Altura de pisos

3.1.5.4 Altura máxima de la edificación

3.1.6 PATIOS

3.1.7 SALIENTES, VUELOS Y ANUNCIOS

3.1.7.1 Portadas, escaparates, vitrinas y rejas en planta baja

3.1.7.2 Marquesinas y toldos

3.1.7.3 Anuncios

3.1.7.4 Cuerpos volados

3.1.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

3.1.8.1 Superficie total edificada

3.1.8.2 Coeficiente de edificabilidad

3.1.8.3 Superficie máxima edificable, edificabilidad o intensidad de uso del suelo.

## CAPITULO 3.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

---

### 3.1.1 OBJETO Y CONTENIDO

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

Su contenido describe las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las Ordenanzas y Condiciones específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

### 3.1.2 DEFINICIONES DE LAS PARCELAS

#### 3.1.2.1 Parcela

Según define la Disposición Adicional Única, letra b), del RUCyL, es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

#### 3.1.2.2 Solar

Según establece el Art. 24 del RUCyL tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
- Ser transitable para vehículos automóviles.
- Estar pavimentada y urbanizada son arreglo a las alineaciones y rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Telecomunicaciones.

La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales, o en su defecto con las redes municipales, de vías públicas y servicios urbanos existentes, y para su ampliación o refuerzo, en caso necesario.

### 3.1.2.3 Parcela mínima

Según define la Disposición Adicional Única, letra b-4º, del RUCyL, es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Los mínimos dimensionales se fijan en cada Ordenanza, quedando exentas de su cumplimiento las parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NUM, siempre que la propiedad aporte Certificación del Registro de la Propiedad o, si no está inscrita en el Registro, Escritura Pública. En caso de carecer de esta documentación, la Corporación podrá admitir sustitutivamente:

- Documentación catastral;
- Contratos privados de antigüedad demostrable; o
- Licencia de parcelación de fecha anterior.

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

### 3.1.2.4 Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras. Según su localización relativa respecto a la o las vías públicas que sirven de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la o las vías públicas. En parcelas con frente a dos o más calles, tendrán la condición de lindero frontal todos aquellos que separan la propiedad de las calles o espacios libres públicos.
- lindero posterior: linde o lindes opuestas al lindero frontal. En parcelas de esquina, se considera lindero posterior el que no sea contiguo con el lindero frontal. En caso de ser contiguo se considera lindero lateral.
- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

### 3.1.2.5 Alineación

Según define la Disposición Adicional Única, letra b 3º, del RUCyL, es la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

En la Serie nº 2 de Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo se grafía numéricamente el ancho de las vías públicas a ampliar o de nueva apertura. Esta dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en el plano.

### 3.1.2.6 Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías públicas que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. Las rasantes actuales, si las NUM no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

### 3.1.2.7 Rasante de la línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

## 3.1.3 DEFINICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 3.1.3.1 Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros ni cuerpos salientes en fachada.

### 3.1.3.2 Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

### 3.1.3.3 Retranqueo

Es la distancia mínima, medida en metros, a que debe situarse el plano de fachada respecto de la alineación oficial o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales a frente de parcela, retranqueos posteriores a testero y retranqueos laterales.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del plano de fachada. Se permite reducir el retranqueo mínimo con los aleros, pero deben respetarlo los cuerpos volados.

#### 3.1.3.4 Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes.

#### 3.1.3.5 Edificación pareada

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

#### 3.1.3.6 Edificación entre medianeras

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con los linderos de parcelas adyacentes.

### 3.1.4 DEFINICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

#### 3.1.4.1 Fondo edificable

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o al plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal, que limita por su parte posterior la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su valor se establece para cada ordenanza. Cuando el solar diese frente a dos calles en lados opuestos el fondo se medirá desde cada uno de los linderos frontales, debiendo respetar en cualquier caso las condiciones de patios.

#### 3.1.4.2 Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima sobre rasante, viene determinada en cada Ordenanza por todos o por alguno de los siguientes parámetros:

- la alineación oficial exterior, las condiciones de patios y el fondo edificable cuando se fije;
- por un porcentaje de ocupación respecto a la superficie total del solar edificable;
- por los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones, en su caso.

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela por edificación bajo rasante siempre que quede en todos sus puntos bajo la rasante natural del terreno.

### 3.1.4.3 Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los aleros de cubierta ni los cuerpos o elementos salientes. A estos efectos, la superficie ocupada por los porches contabilizará al 50% de su valor.

La superficie de patios cerrados cubiertos en planta baja según las condiciones del epígrafe 3.1.6.4) no computan a efectos de superficie ocupada.

## 3.1.5 DEFINICIONES SOBRE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 3.1.5.1 Altura de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación (en caso de existir retranqueo frontal), hasta la intersección del plano de fachada con el plano inferior del último forjado o tablero -horizontal o inclinado- que forma el faldón de cubierta. Esta distancia se medirá desde la rasante de la acera en aquellas edificaciones en las que la línea de fachada coincida con la alineación oficial. En caso contrario, se medirá desde la rasante natural del terreno.

También es el número de plantas de la edificación, incluidas las plantas bajas y excluidos los sótanos y las plantas bajo-cubiertas.

Si la Ordenanza indica ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

### 3.1.5.2 Altura libre de pisos

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el techo terminado de la misma planta, o el falso techo si lo hubiese.

### 3.1.5.3 Altura de pisos

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

### 3.1.5.4 Altura máxima de la edificación

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, permitida por las NUM en cada parcela.

La altura máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

1. En **Edificación Aislada y Pareada** (excepto en el ámbito de la Ordenanza CT *Casco Tradicional*) la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metro la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2. En **los edificios entre medianeras y en el ámbito de la Ordenanza CT Casco Tradicional** (ver Figura 1) la medición de la altura se hará del siguiente modo:

2.1. En edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 2,00 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
- b) Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 2,00 metros, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 2,00 metros. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

2.2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:

Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1. anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.

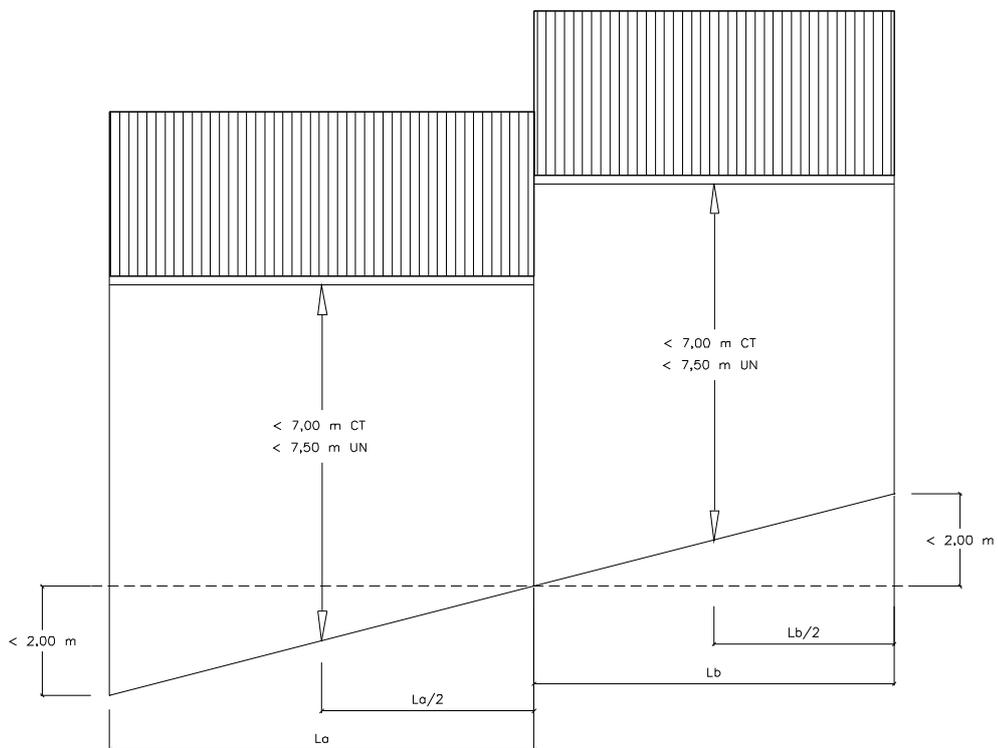
2.3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el Apartado 2.1.

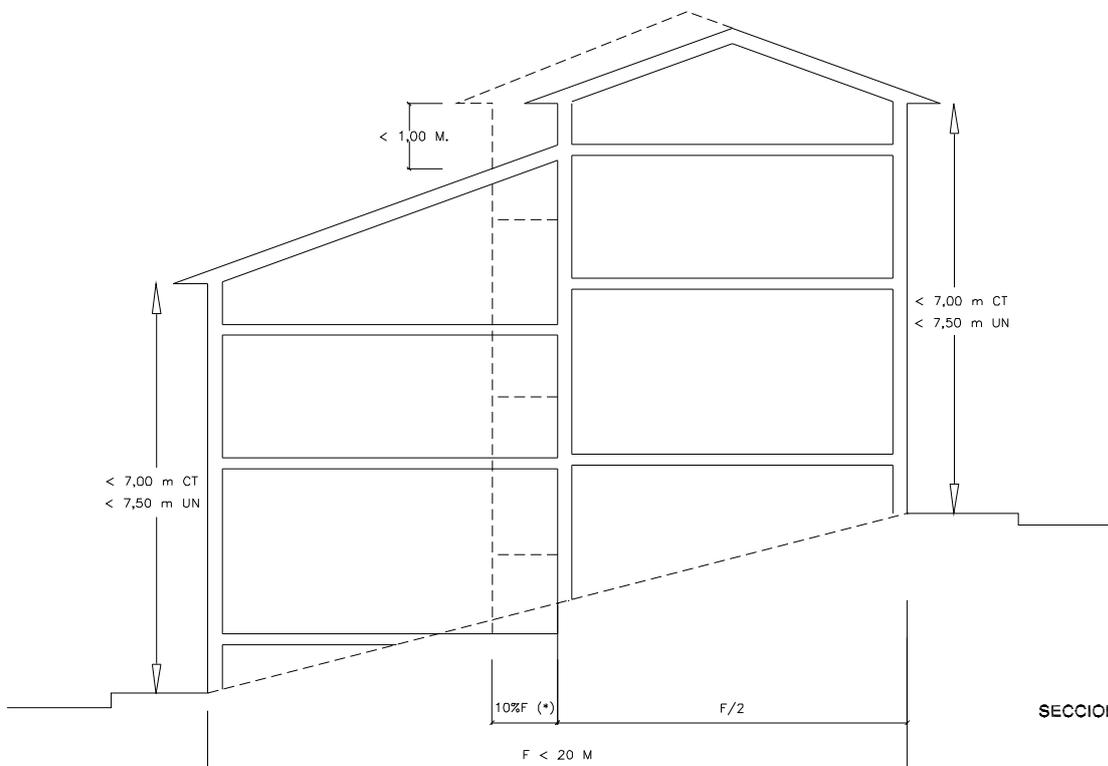
Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 8,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza.

Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

# MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA



ALZADO



SECCION

(\*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

### 3.1.6. PATIOS

#### 1. Patios Cerrados.

Son aquellos limitados en todos sus lados por paramentos verticales de la edificación.

Las dimensiones de los patios cerrados deben cumplir las limitaciones establecidas por el CTE, y al menos, en función de los huecos que abran a ellos las luces rectas de los locales serán como mínimo:

- 3,00 metros en el caso de abrir huecos de baños o aseos, cocinas, escaleras u otras habitaciones no vivideras
- 1/3 de la altura del paramento más alto que limite el patio si, además de los huecos anteriores abren huecos de otras habitaciones vivideras

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, sin que pueda reducirse con galerías, terrazas, voladizos ni salientes de ningún tipo.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo.

Cada uno de los patios situados entre medianerías de dos edificios colindantes cumplirán las condiciones anteriores respecto al lindero medianero, excepto si lo hacen mancomunadamente, en cuyo caso las distancias se medirán respecto al plano de fachada interior del otro edificio. Para ello, deberán realizarse las escrituras públicas constitutivas del derecho real sobre ambas fincas, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentarán en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

#### 2. Patios Abiertos.

Son aquellos que al menos en uno de sus lados abren a calle, espacio libre público o patio de manzana o parcela.

Si la Ordenanza de aplicación permite patios abiertos a fachada y/o al interior de la manzana, tendrán un ancho mínimo igual a un cuarto de su altura, no inferior a 3,00 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

#### 3. Cubierta y accesos en Patios.

La solución de cubierta de patio deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias cuyos huecos abran a él.

Todos los patios deberán tener acceso que permita su mantenimiento y limpieza.

#### 4. Ocupación de Patios.

Se autoriza la ocupación de los patios en planta baja siempre que la cubierta sea transitable y esté pavimentada o ajardinada en más del 80% de su superficie. La superficie cubierta computará el 100% a efectos de superficie edificada, pero no computará a efectos de ocupación de la parcela.

#### 3.1.7. SALIENTES, VUELOS Y ANUNCIOS

##### 3.1.7.1 Portadas, escaparates, vitrinas y rejas en planta baja

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal y rejas de planta baja, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,10 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En la ordenanza de Casco Tradicional estos elementos deben integrarse en proporción, dimensiones y materiales en la composición de la fachada, cumpliendo las condiciones estéticas generales de las NUM y las específicas de dicha ordenanza.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 0,10 metros.

##### 3.1.7.2 Marquesinas y Toldos

Para ambos elementos la altura mínima sobre la rasante, la acera o el terreno, medida en cualquier punto, será de 2,25 metros. No obstante, podrán admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,00 metros.

Su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos 30 cm., y nunca superior a 1,50 metros, respetando en todo caso el arbolado existente. En ningún caso podrán reducir el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

En el ámbito de la ordenanza de Casco Tradicional se prohíbe la colocación de marquesinas y toldos fijados a las fachadas visibles desde la vía pública.

##### 3.1.7.3 Anuncios

Cualquier actuación publicitaria deberá realizarse de forma que su impacto visual y ambiental sea mínimo, por lo que no se autorizará cuando exija podas o talas de arbolado, desplazamiento de tierras o escombros, modificación de elementos arquitectónicos, etc.

No se autorizarán, en ningún caso, actuaciones publicitarias que produzcan distorsiones perjudiciales para el paisaje urbano o natural ni las que por su ubicación o diseño puedan perjudicar o comprometer la adecuada visibilidad de los viandantes, del tráfico rodado y de su señalización.

Cuando por los servicios técnicos municipales se considere necesario para lograr la debida integración de la actuación publicitaria en el ambiente urbano, se podrá exigir, previa justificación, la utilización de materiales, técnicas o diseños específicos.

En el ámbito de la ordenanza Casco Tradicional los anuncios se realizarán en forma de logotipo, marca o texto compuesto con letras sueltas, empleando materiales y colores integrados en la imagen tradicional del casco. En el caso de anuncios iluminados deberán serlo mediante focos o bien letras sueltas caladas sobre superficie opaca, con iluminación interior. La superficie opaca será como mínimo del sesenta por cien (60%) de la superficie total del soporte.

#### 1. Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo respecto a la alineación exterior es de 0,10 metros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En todas las plantas deberán situarse sobre el dintel de los huecos o en su interior, sin superar la anchura del hueco, con una altura máxima del anuncio de 60 cm, un saliente máximo de 10 cm y a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno medida en cualquier punto de la fachada de 2,25 metros. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- c) En los macizos de fábrica entre huecos de planta baja únicamente se autorizan en forma de logotipo, marca o texto compuesto con letra suelta inscribible en un polígono con una superficie máxima de treinta centímetros cuadrados (30 cm<sup>2</sup>.) y un saliente máximo de cinco centímetros (5 cm.).
- d) En los edificios exclusivos no catalogados, con uso de espectáculos, comercial o industrial, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Se prohíbe la colocación de anuncios sobre la cubierta de los edificios dentro del suelo urbano.
- f) Las muestras luminosas y focos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno y tendrán un saliente máximo de 15 cm.

g) En los muros linderos que queden al descubierto podrán instalarse muestras, siempre que a juicio de los servicios técnicos no influya negativamente en la percepción del entorno.

## 2. Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será, medida en cualquier punto, de 2,50 metros. Su saliente máximo no superará 1/10 del ancho de la calle, ni el 90% del ancho de la acera ni 60 cm. En ningún caso podrán reducir el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

### 3.1.7.4 Cuerpos volados

Quedan regulados en las Condiciones Generales Estéticas y en las Ordenanzas particulares. En ningún caso se permitirán cuerpos volados (excepto aleros) que reduzcan el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

## 3.1.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

### 3.1.8.1 Superficie Total Edificada

Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, sobre y bajo rasante. Se considera superficie edificada la limitada por los planos exteriores de las fachadas en cada planta con un uso posible y medida a la altura del pavimento.

Sin embargo, las plantas de sótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

- a) Almacenes afectos al uso predominante del edificio.
- b) Garajes.
- c) Trasteros de las viviendas del edificio.
- d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
- e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.

La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como Superficie Total Edificada.

Los patios interiores, abiertos o cerrados, no computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, excepto los patios cubiertos, que computan al 100%.

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Los cuerpos salientes cerrados computarán al 100%.

La superficie en planta de los porches y soportales computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada en un 50% de su superficie, excepto en planta bajo-cubierta que no computan. Su medición se efectuará desde el plano exterior hasta el plano interior de fachada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta con altura libre superior a 1,50 metros, cualquiera que sea su uso, computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

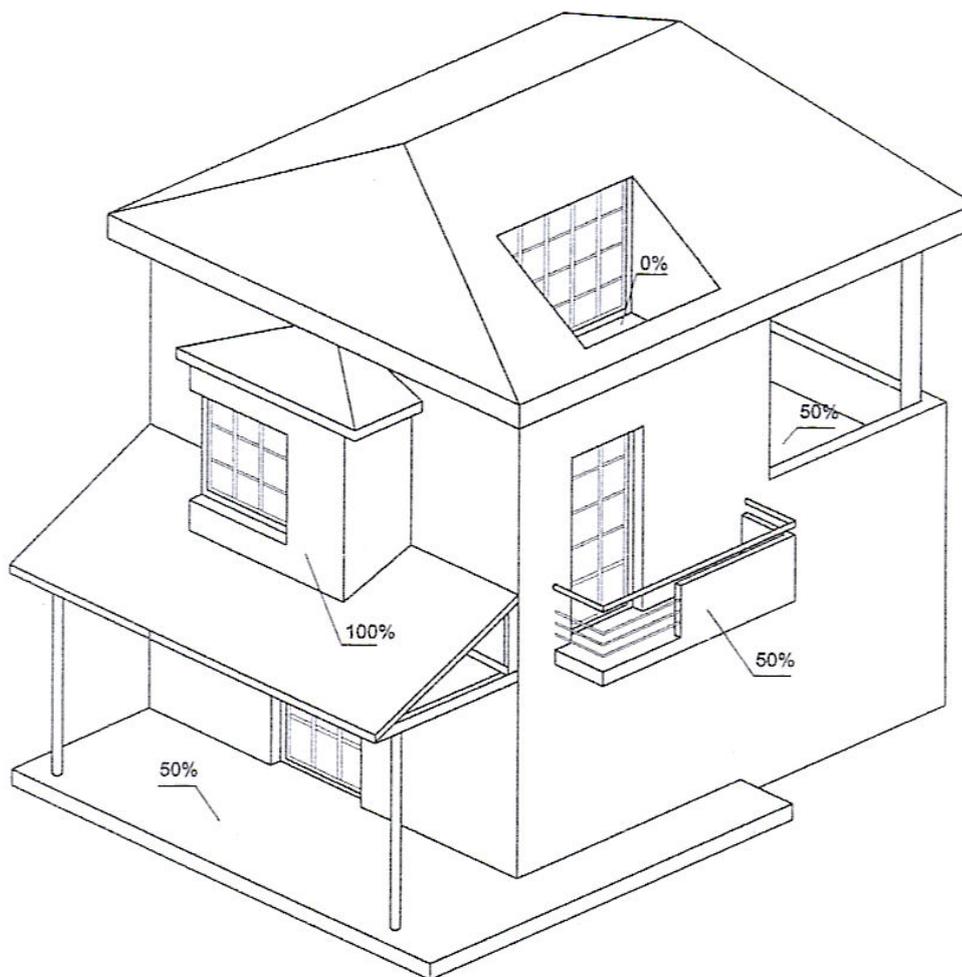
#### 3.1.8.2 Coeficiente de edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada a una parcela, entre la superficie de la misma. La edificabilidad podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas de origen o a las parcelas resultantes que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

#### 3.1.8.3 Superficie Máxima Edificable, edificabilidad o intensidad de uso del suelo.

Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

## COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA DE: CUERPOS VOLADOS, ENTRANTES Y PORCHES.



PATIOS CUBIERTOS 100%

PLANTA BAJO CUBIERTA CON ALTURA LIBRE SUPERIOR A 1,50 M. 100%

## CAPITULO 3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

---

### *ÍNDICE DE TÉRMINOS*

#### 3.2.1 REGULACIÓN DE LOS USOS

#### 3.2.2 TIPOS DE USOS

##### 3.2.2.1 Uso predominante

##### 3.2.2.2 Uso compatible

##### 3.2.2.3 Uso prohibido

##### 3.2.2.4 Uso provisional

#### 3.2.3 ESTÁNDARES FUNCIONALES

#### 3.2.4 SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS

##### 3.2.4.1 Accesibilidad de las edificaciones

##### 3.2.4.2 Condiciones de los accesos a los edificios

##### 3.2.4.3 Cerramientos, vallados y protección de pozos, depósitos y conducciones abiertas.

#### 3.2.5 USOS Y ALTURAS MÍNIMAS POR PLANTA

##### 3.2.5.1 Sótanos

##### 3.2.5.2 Planta baja

##### 3.2.5.3 Entreplantas

##### 3.2.5.4 Planta piso

##### 3.2.5.5 Planta bajo-cubierta

#### 3.2.6 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

#### 3.2.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO



## CAPITULO 3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

---

### 3.2.1 REGULACIÓN DE LOS USOS

Las NUM regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través del uso predominante establecido para cada Ordenanza y de las condiciones de uso asociadas al mismo.

En el Suelo Rústico se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

### 3.2.2 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso predominante, uso compatible o uso prohibido.

#### 3.2.2.1 Uso Predominante

Es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo, salvo que se establezcan usos compatibles sin limitaciones, en cuyo caso la edificación puede destinarse a dichos usos en cualquier porcentaje. En el Capítulo 6.1 del Volumen II "Condiciones de Uso", se establecen y definen los usos predominantes de aplicación en el Suelo Urbano.

#### 3.2.2.2 Uso Compatible

Es aquél que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación pueda obligar a una cierta restricción de la intensidad relativa del mismo respecto del uso predominante.

#### 3.2.2.3 Uso Prohibido

Es aquél incompatible con el uso predominante y que debe quedar excluido del ámbito de que se trate. En suelo rústico, es todo uso incompatible con su régimen de protección.

#### 3.2.2.4 Uso Provisional

Es aquél para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

### 3.2.3 ESTÁNDARES FUNCIONALES

Todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

### 3.2.4 SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro. Deberán cumplirse las determinaciones del CTE DB-SI o normativa vigente relativa a condiciones de protección contra incendios.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 0,10 metros.

#### 3.2.4.1 Accesibilidad de las edificaciones

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado de la misma propiedad. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes en una longitud mínima de tres metros o con accesibilidad entre los 2 planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

En Suelo Urbano no se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través de otras parcelas privadas, siendo obligatorio que cada parcela cuente con acceso directo a calle o espacio libre público.

#### 3.2.4.2 Condiciones de los accesos a los edificios

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, todos los edificios, a excepción de los destinados a residencia unifamiliar, deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

##### a) Portales

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros, medidos desde la calle hasta el acceso a la escalera principal, y una altura libre no inferior a 2,40 metros.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria con acceso a través de los portales de las fincas.

b) Escaleras, rellanos y pasillos

Las escaleras comunes a varias viviendas deben de tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m<sup>2</sup> por planta, pudiendo reducirse la ventilación correspondiente a 400 cm<sup>2</sup>. Sin embargo, también, o alternativamente, se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera.

3.2.4.3 Cerramientos, vallados y protección de pozos, depósitos y conducciones abiertas.

1. Cerramientos Provisionales

a) Solares:

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares no edificados así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo para revestir o de bloque de hormigón en su color gris deberá ser enfoscado y pintado de forma que armonice con el entorno.

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la ampliación y/o la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de ejecución del derribo.

b) Locales Comerciales:

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que impida arrojar objetos al interior y cuyo tratamiento armonice con la fachada. Deberá ser opaco hasta una altura mínima de 2,50 metros, permitiendo por encima de este nivel un aparejo alternado o en celosía.

2. Cerramientos Definitivos

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, dependiendo de la clase de suelo en que se encuentren, las siguientes condiciones.

En Suelo Urbano:

Los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 1,00 metro de altura máxima, que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse un metro más con elementos diáfanos y/o vegetales. En la zona remitida a *Ordenanza CT Casco Tradicional* los cerramientos podrán ser del tipo “*tapia tradicional*” de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.

En Suelo Rústico:

Los cerramientos de fincas en este tipo de suelo serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, si así lo estima el Ayuntamiento, un informe técnico favorable.

Es obligatorio disponer sistemas de protección tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc. en pozos, depósitos y conducciones abiertas, con dimensiones, resistencia y sistema de cierre tales que impidan el acceso de personal no autorizado.

### 3.2.5 USOS Y ALTURAS MÍNIMAS POR PLANTAS

#### 3.2.5.1 Sótanos

Se define como sótano aquella planta en la que la altura del plano superior del forjado de techo, medida desde el punto origen de medida de altura de la edificación, según el epígrafe 3.1.5.4, es menor a la dimensión fijada por cada ordenanza.

Sólo se admite como uso predominante independiente el de aparcamiento. Los usos en sótano vinculados a usos predominantes residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán disponer de habitaciones o locales vivideros, destinándose exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, así como los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos. En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en nuevos edificios será 2,30 m.

### 3.2.5.2 Planta baja

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos de la cara superior del forjado de suelo queda a más de 1,00 metro por debajo de la rasante.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos establecidos por la Ordenanza correspondiente.

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,50 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, equipamientos comunitarios, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el epígrafe 3.3.2.2. de este Volumen.

En todos los casos será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que regule las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### 3.2.5.3 Entreplantas

Sólo se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas de los edificios con uso terciario, industrial o de naves, siempre que el resto de las condiciones de volumen de la ordenanza lo permitan. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Si el espacio sobre y/o bajo la entreplanta se destina a uso permanente de trabajadores o público no podrá ocupar más del 20%.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,10 metros (2,50 metros si se destina a la estancia permanente de trabajadores o de público).

Si un local con entreplanta se subdivide en diferentes locales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias.

### 3.2.5.4 Planta piso

Los usos permitidos se regulan en las Ordenanzas y complementariamente en las Condiciones Generales de los Usos establecidas en el Capítulo 6.1. del Volumen II.

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios será de 2,50 metros en el caso de usos diferentes al de vivienda. Para este uso, la altura libre mínima se regula en el epígrafe 3.3.2.2.

En todos los casos será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que regule las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificadas como públicos y, en

particular, el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 3.2.5.5 Planta bajo-cubierta

Es la planta situada entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara inferior del tablero o forjado que forma la cubierta. Se permiten con carácter general, los mismos usos que en plantas de piso, regulados en la Ordenanza.

En la planta bajo-cubierta destinada a vivienda, las condiciones de altura libre mínima se regulan en el epígrafe 3.3.2.2.

### 3.2.6 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

Las construcciones provisionales deberán acreditar, además del carácter de provisionalidad, el cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables al terreno donde vaya a implantarse, no autorizándose licencias para actividades turísticas, de acampada o de segunda residencia (viviendas prefabricadas) por el mero hecho de acogerse a este carácter de provisionalidad.

### 3.2.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 4,50 por 2,20 metros. La altura libre mínima de los garajes será de 2,30 metros.

En garajes con más de tres plazas, se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

El nivel de iluminación será como mínimo de 20 lux en el recorrido entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio. La ventilación garantizará las exigencias establecidas por el CTE DB-SI.

## CAPITULO 3.3 CONDICIONES GENERALES HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

---

### *ÍNDICE DE TÉRMINOS*

#### 3.3.1. CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

- 3.3.1.1 Habitación exterior
- 3.3.1.2 Habitación interior
- 3.3.1.3 Habitación en segundas luces
- 3.3.1.4 Habitación vividera
- 3.3.1.5 Habitación no vividera

#### 3.3.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL

- 3.3.2.1 Vivienda y apartamento
- 3.3.2.2 Altura libre
- 3.3.2.3 Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior
- 3.3.2.4 Condiciones de accesibilidad a las viviendas
- 3.3.2.5 Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

#### 3.3.3. ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN E INSTALACIONES

- 3.3.3.1 Iluminación, ventilación e instalaciones
- 3.3.3.2 Evacuación de humos
- 3.3.3.3 Aparatos de aire acondicionado
- 3.3.3.3 Instalaciones de energía solar

#### 3.3.4. NORMATIVA TÉCNICA



## CAPITULO 3.3 CONDICIONES GENERALES HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

---

### 3.3.1 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

#### 3.3.1.1 Habitación exterior

Es aquella que dispone de iluminación directa al exterior por medio de huecos con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie de ventilación se determinará conforme a lo establecido por el CTE. Los huecos cumplirán alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público; o
- b) dar a un patio de parcela o de manzana de carácter privado que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para cada tipo de habitación.

#### 3.3.1.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior. En ningún caso será vividera.

#### 3.3.1.3 Habitación en segundas luces

Es la que, siendo interior, está incorporada espacialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, siempre que el fondo total medido en perpendicular entre el plano exterior del hueco de fachada y el fondo medio de la habitación en segundas luces, no supere los 8,00 metros. En este caso, la superficie de iluminación deberá ser como mínimo 1/6 de la superficie útil de ambas estancias (la exterior y la de segundas luces) y la superficie de ventilación podrá reducirse hasta el 50% de la de iluminación.

#### 3.3.1.4 Habitación vividera

Es toda aquella habitación en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas. Deberá ser exterior. Se exime del cumplimiento de esta obligación exclusivamente en casos de rehabilitación sin demolición de forjados, donde se justifique plenamente la imposibilidad de cumplir la condición de vivienda exterior.

#### 3.3.1.5 Habitación no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, escaleras, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

### 3.3.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL

#### 3.3.2.1 Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de comedor, dormitorio, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m<sup>2</sup> y menor de 50 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente se admiten apartamentos de menor tamaño en el caso de parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de estas Normas en las que por aplicación de las condiciones de volumen resulte menor superficie.

La proporción entre viviendas y apartamentos en un edificio será libre. Los apartamentos requerirán las mismas dotaciones y condiciones que las establecidas para viviendas en estas NUM. En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 29/2/44 (M<sup>o</sup> de la Gobernación) por la que se determinan las condiciones higiénicas de las viviendas o legislación vigente.

#### 3.3.2.2 Altura libre

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, sin que se haya producido demolición de forjados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,20 y 1,90 metros y hasta otro 20% de dicha superficie con alturas entre 1,90 y 2,20 metros.

#### 3.3.2.3 Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

No se permiten viviendas interiores. A estos efectos, al menos la sala de estar debe abrir huecos a:

- calle, plaza o espacio libre público
- a un patio de parcela de carácter privado en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la altura del paramento más alto que limite el patio y siempre mayor que 3 m.

#### 3.3.2.4 Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios residenciales con más de una vivienda cumplirán las condiciones señaladas en el epígrafe 3.2.4 anterior y, además, las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad prescritas por el DB-SUA del CTE.

#### 3.3.2.5 Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina, excepto en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros si su longitud no supera los tres metros y de 0,90 en caso contrario. En la entrada de la vivienda el ancho mínimo será de 1,20 metros.

### 3.3.3 ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN E INSTALACIONES

#### 3.3.3.1 Iluminación, ventilación e instalaciones

Deben cumplirse las exigencias establecidas por el CTE en sus documentos DB-SUA y DB-HS. Para el uso residencial, las habitaciones vivideras deben contar con huecos de iluminación de superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la estancia.

Se prohíben las conducciones de cables en fachada, que deben quedar enterrados o empotrados cumpliendo las prescripciones técnicas vigentes.

#### 3.3.3.2 Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas para evitar la salida de grasas y olores, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros sobre la rasante.

### 3.3.3.3 Aparatos de Aire Acondicionado

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. Si con esta condición la instalación fuese técnicamente inviable, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado de la solución propuesta en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o integrados en la composición de fachada, sin provocar molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos 2,50 metros por encima de la rasante.

En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

### 3.3.3.4. Instalaciones de energía solar

Las placas solares situadas en el plano de cubierta deberán retranquearse como mínimo 1,00 metro respecto del perímetro de los faldones y ocupar un máximo del 20% de la superficie total de cada faldón. Excepcionalmente y previa presentación de documentación gráfica y fotográfica que justifique la integración de las instalaciones en la imagen urbana, se puede autorizar mayor ocupación si fuera necesaria para dar cumplimiento a la normativa técnica vigente

## 3.3.4 NORMATIVA TÉCNICA

Toda construcción deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y al resto de la normativa técnica vigente.

## **TITULO 4. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y FUERA DE ORDENACIÓN**

### **CAPITULO 4.1 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NUM**

---

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NUM que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas NUM.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NUM y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

### **CAPITULO 4.2 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

---

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que cuentan con licencia y han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NUM, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas.

#### **4.2.1. GRADOS DE LA CALIFICACIÓN DE "DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO"**

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.
- Grado 2: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de los retranqueos mínimos o de la altura máxima de alero exigidos por la ordenanza correspondiente.
- Grado 3: edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con el planeamiento.

- Grado 4: locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de estas NUM para el uso al que están destinados.

#### 4.2.2. NORMA TRANSITORIA PARA USOS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, serán admisibles en los edificios, locales o instalaciones fuera de ordenación, y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de las NU:

- a) En todos los casos se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene y salubridad.
- b) En los edificios “disconformes” en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).
- c) En los edificios “disconformes” en Grado 2 se admitirán todo tipo de obras, incluyendo las de ampliación, siempre que las mismas respeten los retranqueos mínimos y altura máxima de alero establecidos en la ordenanza correspondiente.
- d) En los edificios “disconformes” en Grado 3:
  - d.1) En caso de que el uso existente tenga la consideración de prohibido, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los considerados como predominante o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.
  - d.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
- e) En los locales e instalaciones “disconformes” en Grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren de forma peligrosa la normativa aplicable de seguridad, higiene o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.

### **CAPITULO 4.3 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

---

En todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NUM que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes y la integridad del dominio público y las actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de salubridad e higiene, en concreto las relativas a eliminación y tratamiento de vertidos.

### **CAPITULO 4.4 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN”**

---

Se declaran como “fuera de ordenación” aquellos edificios y usos emplazados en terrenos que según el planeamiento deban ser objeto de cesión o expropiación y, en concreto, aquellos edificios que superen las alineaciones oficiales señaladas en los Planos de Ordenación.

Según el Art. 185 del RUCyL, en los edificios declarados “fuera de ordenación” no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto estas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cualesquiera otras obras diferentes a las señaladas en el párrafo anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de la expropiación.



## TITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPITULO 5.1 GENERALIDADES

#### 5.1.1 FINALIDAD

La finalidad de estas Normas Técnicas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y la recomendación de una serie de estándares y características orientativos de los mismos.

#### 5.1.2 GRADO DE URBANIZACIÓN

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

### CAPITULO 5.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

#### 5.2.1 CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, estas Normas Urbanísticas establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del Municipio:

##### **A) Carreteras, travesías y variantes.**

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación. Se señalan en los planos con los códigos identificativos de cada carretera. Las presentes Normas Técnicas no vinculan los proyectos que, dentro del ejercicio de sus competencias, redacten los organismos estatales, autonómicos y provinciales en el ámbito de las carreteras dependientes de ellos.

##### **B) Vías primarias o principales.**

Son los ejes estructurales del núcleo que núcleo funcionan como distribuidores generales del tráfico interno del municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase A) anterior. Incluyen las principales calles locales.

### C) Vías secundarias o locales.

Son las vías cuya función básica es permitir el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes, así como al resto de las calles locales de su entorno inmediato.

#### 5.2.2 CONDICIONES DE TRAZADO

##### 5.2.2.1 Trazado

El trazado de las vías se ajustará: en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1000 de las Normas Urbanísticas (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle). En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

En el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta las disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas por la Ley 3/98 de 24 de junio y el D. 217/01 de 30 de agosto.

El ancho de calzada (espacio reservado al tráfico de vehículos) se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada, prevaleciendo siempre las que figuran escritas en la Serie nº 2 de Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo, a escala 1:1.000, de estas NUM.

#### ANCHO DE CALZADA

(Zona para tráfico de vehículos en calles de nueva sección)

CLASE DE VIA	ANCHO MINIMO SUELO URBANO (m)	ANCHO RECOMENDADO SUELO URBANO (m)
A: Carreteras, travesías y variantes	6,00	7,00
B: Calles principales	5,50	6,00
C: Calles secundarias de acceso a viviendas unifamiliares	4,50	5,50

Además del ancho de calzada señalado, deberá reservarse como mínimo en un lado, una banda para acera con el ancho señalado en el siguiente cuadro. Se recomienda, así mismo, prever al menos una banda de aparcamiento en línea.

## ANCHO DE ACERAS Y APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA

Cuando se prevea <b>aparcamiento</b> lateral, los anchos anteriores deberán aumentarse en 2,20 metros por cada banda de aparcamiento en línea y 4,50 metros por cada banda de aparcamiento en batería.
--

El ancho mínimo de <b>acera</b> será de 1,20 metros (recomendándose 1,50 metros).
---

### 5.2.2.2 Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 % en las vías de Clase A y B, y del 8 % en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66 % (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

### 5.2.2.3 Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada, recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será el 2 %. En pavimentos bituminosos el mínimo exigible será del 1,5 % y en pavimentos de hormigón, del 1 %.

### 5.2.2.4 Tráfico compartido

En las calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

### 5.2.2.5 Fondos de saco

En calles de nuevo trazado los fondos de saco se admitirán únicamente y con carácter excepcional cuando se demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica del viario. La anchura mínima de este ramal será de 4,50 metros. El giro de los vehículos deberá resolverse con una rotonda final con 14,00 metros de diámetro mínimo exterior.

## 5.2.3 PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

Los pavimentos permitidos en calzada serán: continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos. Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón sobre base de material granular. La capa de rodadura se formará bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón "in situ". La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 y un mínimo de 12 centímetros, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras y de las soluciones de pavimentación al mismo nivel en zona peatonal y rodada dentro del casco tradicional.

El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón "in situ", grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.

Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

## CAPITULO 5.3 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

---

### 5.3.1 DOTACIÓN

En Suelo Urbano todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, estimada en 200 litros/habitante y día, con punta de 1,7 en áreas residenciales y 0,5 litros/segundo y hectárea neta del sector, con punta de 2,4, en áreas industriales. Además, deberá garantizarse una presión mínima en todos los puntos de la red equivalente a la altura máxima de la edificación más 7,0 metros de columna de agua.

En Suelo Rústico se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En el caso de abastecimiento por pozos, el máximo caudal explotable de éstos deberá garantizar la reserva y regeneración de los acuíferos, debiendo contar en todo caso con la adecuada autorización administrativa. Cuando las actuaciones urbanísticas impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberá justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos por la Junta de Castilla y León.

### 5.3.2 DISTRIBUCIÓN

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares de su mantenimiento.

### 5.3.3 HIDRANTES

En toda actuación urbanística en Suelo Urbano para más de 20 viviendas se dispondrán hidrantes contra incendios homologados, a distancias que no superen los 200 metros.

## CAPITULO 5.4 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

---

### 5.4.1 CONDICIONES GENERALES.

En el Suelo Urbano todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto, estando prohibida la disposición de fosas sépticas o pozos filtrantes, así como los vertidos a cielo abierto.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas residenciales de edificación predominantemente aislada en las que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo, puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas se viertan directamente a los arroyos naturales, de acuerdo con la legislación vigente, mediante el oportuno aliviadero de crecidas.

En el Suelo Urbano sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Sí se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el Suelo Rústico, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las actuaciones aisladas en Suelo Rústico asegurarán una pureza de efluentes igual a la que exija la normativa técnica en vigor para la depuración de las aguas residuales del Suelo Urbano.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Ayuntamiento, que es el organismo responsable de controlar los vertidos a dicha red.

Para la reutilización de las aguas residuales una vez depuradas, se deberá contar con la correspondiente autorización o concesión de reutilización que establezca las condiciones y controles que se deberán seguir en dicha reutilización. Esta concesión debe ser tramitada ante la Confederación Hidrográfica.

#### 5.4.2 DISEÑO DE REDES SUBTERRÁNEAS

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Tanto en la red como en las acometidas particulares podrán emplearse tubos de hormigón centrifugado con enchufe de campana y junta de goma, de PVC, o de cualquier otro material aceptado en la normativa técnica específica y con autorización previa municipal.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de parcela a 15 cm y en las acometidas individuales de imbornal a 10 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25 %.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 50 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 6 a 1 (seis partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximos como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Las conducciones deberán situarse bajo las aceras y jardines. Si técnicamente se justifica su colocación bajo calzada con tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado serán de fundición.

Además de lo anterior, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial a la que se hace referencia detallada en el Volumen II, Anexo I, apartado de "*Cauces públicos y acuíferos*", de las presentes Normas Urbanísticas.

## CAPITULO 5.5 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

---

### 5.5.1 REDES AÉREAS EXISTENTES.

En Suelo Urbano el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de transporte y suministro de energía eléctrica se regulará en una Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la compañía titular de la red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

### 5.5.2 REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO.

En Suelo Urbano todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas. Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En Suelo Rústico podrían admitirse los nuevos tendidos aéreos tanto de baja como de media tensión, previa justificación a aportar por la empresa suministradora.

En el Suelo Urbano quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión. En Suelo Rústico, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

#### 5.5.2.1 Centros de Transformación

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica, y su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación las obras de modificaciones, traslados, etc., que aconsejen la dinámica urbana.

#### 5.5.2.2 Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en el reglamento electrotécnico y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones del Art. 45 del RD 1955/00, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-00).

## CAPITULO 5.6 ALUMBRADO PÚBLICO

---

### 5.6.1 REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS

Los niveles mínimos de iluminancia media (lux) en calzada serán, según la clase de vía:

Calles de clase A	14 lux
Calles de clase B	10 lux
Calles de clase C	8 lux
Itinerarios peatonales y espacios libres públicos	5 lux

### 5.6.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ

Las alturas mínimas de los puntos de luz serán, según la clase de vía, las siguientes:

Calles de clase A	8,00 metros
Calles de clases B	7,00 metros
Calles locales, itinerarios peatonales y espacios libres públicos	2,50 metros,

Otro tipo de iluminaciones especiales que deberán obtener autorización municipal previa.

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda, con carácter general, la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En la zona más tradicional del núcleo se recomienda el empleo de brazos murales, autorizándose su empleo en el resto del municipio.

En las calles locales de zonas residenciales de baja densidad (tipología unifamiliar aislada o pareada), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de fundición de hierro o aluminio, de acero galvanizado pintado o, excepcionalmente, de hormigón armado, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico.

### 5.6.3 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

En función de las exigencias de Conservación de la Urbanización, cuando ésta corra a cargo de los propietarios de una zona integrados en una Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento, los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa (o "tarifa nocturna").

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) y hormigonado en los cruces de calle.

En el casco tradicional, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público oculto bajo canaleta decorativa, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y normas de la Diputación Provincial. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones del Art. 45 del RD 1955/00, de 1 de diciembre (BOE 27-12-00) y el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

### 5.6.4 CONDICIONES PARTICULARES.

La iluminación de las carreteras se hará conforme a la normativa sectorial aplicable y, en concreto, la de las carreteras autonómicas y provinciales.

## **CAPITULO 5.7 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA**

---

En Suelo Urbano los nuevos tramos de la red de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, canalizados bajo tubo de PVC (rígido o flexible corrugado) hormigonado en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa técnicas de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

Sólo se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquellas acometidas individuales que discurran por zonas no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la ejecución del planeamiento.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa de la Compañía Suministradora.

## **CAPITULO 5.8 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE**

---

### **5.8.1 RESIDUOS GASEOSOS**

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Las actividades calificadas como insalubres debido a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las medidas correctoras adecuadas.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg por hora.

### **5.8.2 RESIDUOS SÓLIDOS**

El vertido de residuos industriales deberá ir precedido de un estudio hidrogeológico detallado del emplazamiento del vertedero elegido que establezca la idoneidad del terreno para ello, así como las características exigibles a su utilización y mantenimiento.

### **5.8.3 PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS**

Queda prohibido el vertido a los ríos o arroyos sin previa depuración de aguas residuales capaces de contaminar, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, las aguas profundas o superficiales. Se prohíbe asimismo el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, sin que exista depuración previa.

Cualquier actuación que afecte a los acuíferos y cauces públicos está regulada por el RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su modificación por RD 4/2007, de 13 de abril, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008, el Reglamento de Administración Pública

del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio, y la Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA)

El Ayuntamiento podrá solicitar cuantos informes estime oportuno pudiendo denegar, en base a los mismos, la correspondiente licencia de actividad. Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que estos tendrán eficacia cuando en el momento de su vertido las aguas reúnan simultáneamente las condiciones siguientes:

- a) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro;
- b) La Demanda Bioquímica de Oxígeno (D.B.O.), expresada en miligramos por litro, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18 °C;
- c) La cantidad de Nitrógeno, expresado en N y NH<sub>4</sub>, no será superior a 10 y 15 mg por litro, respectivamente;
- d) El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido;
- e) El efluente no tendrá, en ningún caso, temperatura superior a 30 °C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite;
- f) El efluente deberá tener un pH comprendido entre 5,5 y 8,5, salvo en aquellos casos en que la neutralización se haga mediante cal, en los que el pH podrá alcanzar un valor de 9,5.
- g) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como los de gasolina, bencina, nafta, fuel-oil o cualquier líquido, sólido o gas explosivo o combustible. Los vertidos de grasas, aceites o ceras serán inferiores a 0,5 gramos por litro.

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo de la inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red municipal de alcantarillado. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan condiciones exigibles para su vertido directo, será obligación del titular de la actividad correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistemas adecuados a las características de los residuos a evacuar.

#### 5.8.4 PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (Ley 5/2009 de Ruido Cyl)

Todas las industrias, actividades, instalaciones, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actividad susceptible de generar niveles sonoros o de vibraciones, que puedan ser causa de molestia a las personas o de riesgos para la salud o el bienestar de las mismas, deben cumplir las determinaciones de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

A efectos del cumplimiento del Art. 7 de la Ley 5/2009 del Ruido en Castilla y León se hace constar que, a fecha actual, la única fuente de ruido reseñable en el municipio es el tráfico que discurre sobre las carreteras que atraviesan el término siendo, por otro lado, una fuente de ruido limitada puesto que la intensidad media diaria (IMD) de tráfico es bastante reducida.

. **BU-925 de Aranda de Duero a La Gallega**, perteneciente a la *Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas*.

IMD 2009 = 1.663 (93% tráfico ligero – 7 % tráfico pesado)

Anchura de plataforma 8 m.

Actuaciones previstas por el Plan de Carreteras 2009-2020: Refuerzo de firme

. **BU-930 de San Juan del Monte a Vadocondes**, perteneciente a la *Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas*

IMD 2009 = 341 (89% tráfico ligero – 11 % tráfico pesado)

Anchura de plataforma 6 m (7 m. proyectado)

Actuaciones previstas por el Plan de Carreteras 2009-2020: Mejora plataforma

. **BU-V-9301 de Zazuar a Vadocondes**, *Red de carreteras locales*

No se disponen de datos concretos, pero por su localización y características se deduce que su IMD es inferior aún a la BU-930.

El Plan de Carreteras 2009-2020 de la Comunidad de Castilla y León fija entre sus objetivos básicos *“la Protección de la calidad ambiental de los espacios de interés natural afectados por las propuestas de actuación, con especial atención a aquellas zonas más sensibles, tales como Parques Regionales y/o espacios protegidos y/o catalogados. El objetivo es colaborar con la protección del medio ambiente, manteniendo un nivel funcional adecuado de las carreteras, minimizando el impacto sobre el medio físico.*

Dicho Plan Sectorial de Carreteras indica que las actuaciones deben considerar aspectos medioambientales tales como:

- *Los Proyectos incluirán en cada caso las exigencias derivadas del Dictamen Medioambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio correspondiente a este Plan.*
- *Los proyectos de modernización de la red que no deban someterse al trámite de Declaración de Impacto Ambiental incorporarán un Anejo de “Ordenación ecológica, estética y paisajística” que definirá las medidas medioambientales a incluir en el Proyecto.*

La Memoria Ambiental del Plan Sectorial de Carreteras recoge aspectos relativos a la prevención de la contaminación acústica, incluyendo dentro de sus Principios Ambientales de Integración la “Protección de la Atmósfera”:

*Es preciso proteger la atmósfera reduciendo y eliminando la emisión de contaminantes relacionados con el cambio climático, la contaminación fotoquímica, la destrucción de la capa de ozono y la acidificación.*

*Directiva 96/62/CE – Aire*

*Directiva 96/61/CE - IPPC*

*Ley 34/2007 – Calidad aire y protección atmósfera*

*Ley 16/2002 - IPPC*

*Ley 37/2003 – Ruido*

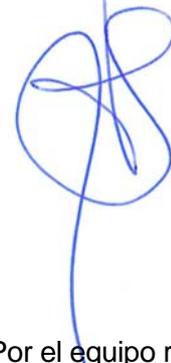
*Real Decreto 1513/2005 – Ruido ambiental*

Entre las medidas correctoras básicas respecto a la Salud y Calidad del Hábitat Humano hace las siguientes consideraciones:

<b>Salud y calidad del hábitat humano</b>	Aumento de los niveles de ruido en áreas habitadas, en continuidad o de forma puntual	Aislamiento acústico de ventanas en viviendas afectadas Colocación de pantallas antirruído
---	---	---

El posible incremento de tráfico sobre las carreteras o la implantación de actividades que generen emisiones acústicas deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación específica en materia de ruido.

Zazuar, 1 de Noviembre de 2012



Por el equipo redactor,  
TERESA CARDIEL MERUELO, *arquitecta*