

NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES  
BOADILLA DEL CAMINO

**DN- NU NORMATIVA URBANÍSTICA**



## **DN-NU      NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TÍTULO I.           DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Capítulo 1           Definiciones**

##### **Artículo 1. Solar**

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación, cuyos terrenos reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- 1- Que tengan acceso rodado para vehículos, con una anchura mínima de 3 m.
- 2- Que posean abastecimiento de agua con canalización al borde el terreno, con una dotación mínima de 300 litros/habitante/día.
- 3- Que dispongan de colector público de evacuación de aguas residuales al borde del terreno, con una capacidad de vertido mínima de 300 l/habitante/día. No es suficiente que posean fosa séptica.
- 4- Que cuenten con suministro de energía eléctrica en red de baja tensión, al borde del terreno y con una capacidad mínima de 3,3 Kw/h/vivienda.
- 5- Que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- 6- Que tenga señaladas alineaciones y en su caso rasantes.

##### **Artículo 2. Alineaciones oficiales**

Son las líneas que, en los planos de las Normas Urbanísticas Municipales, fijan el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres de dominio público, tales como calles y plazas.

##### **Artículo 3. Rasantes oficiales**

Son los perfiles longitudinales acotados en altura de los viales públicos definidos por el Ayuntamiento o por la normativa urbanística.

##### **Artículo 4. Retranqueo**

Es el ancho de la franja de terreno existente entre una alineación oficial y la línea de edificación.

##### **Artículo 5. Separación a linderos**

Es el ancho de la franja de terreno existente entre un lindero no coincidente con la alineación oficial y la línea de edificación.

### **Artículo 6. Línea de edificación**

Es la que delimita la superficie ocupada con edificación de la que no lo está.

### **Artículo 7. Fondo edificable**

Es la distancia medida desde la alineación al interior de la parcela, en la cual está permitida la edificación.

### **Artículo 8. Altura de pisos y locales**

Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que los delimitan.

### **Artículo 9. Altura libre de pisos y locales**

Es la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

### **Artículo 10. Volumen de pisos y locales**

Es el producto de su superficie construida por su altura libre.

### **Artículo 11. Altura de la edificación. Altura máxima**

Altura de la edificación se corresponde con el concepto de altura máxima de la edificación, cuando se utilice como parámetro edificatorio.

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero.

En el caso de pabellones o naves, esta distancia se medirá hasta la cara inferior del alero o al inicio de las cerchas.

También se podrá expresar esta altura por el número de plantas.

### **Artículo 12. Altura total de la edificación**

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la fachada de la edificación y la cumbrera del edificio.

### **Artículo 13. Superficie ocupada**

Es la comprendida dentro de la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, tanto en cuerpos volados como en construcciones subterráneas.

#### **Artículo 14. Superficie construida**

Es la suma de la superficie delimitada por los límites exteriores de la edificación en cada planta que tenga un uso posible, medida a la altura del pavimento.

#### **Artículo 15. Superficie máxima edificable**

Es la mayor superficie construida por encima de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, que permiten edificar las ordenanzas de estas Normas Urbanísticas Municipales, pudiendo venir expresada directamente en metros cuadrados, o como un índice de edificabilidad. También puede quedar fijada por un fondo máximo y una altura máxima edificables.

#### **Artículo 16. Índice de edificabilidad**

Es una cifra que indica la relación entre la superficie máxima edificable que permiten las presentes Normas Urbanísticas, expresada en m<sup>2</sup>, por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta de que se disponga.

#### **Artículo 17. Superficie de parcela mínima**

Es la medida mínima, expresada en m<sup>2</sup>, que debe de tener la parcela para poder ser edificada.

#### **Artículo 18. Superficie de parcela neta**

Es la medida de la parcela en m<sup>2</sup>, una vez descontada la superficie fuera de alineaciones que se deba destinar a viales o usos públicos.

#### **Artículo 19. Frente mínimo de parcela**

Longitud mínima del linde de la parcela coincidente con una alineación.

#### **Artículo 20. Sótanos**

Se entiende por sótano la planta que tiene la totalidad de su volumen por debajo de la rasante.

#### **Artículo 21. Semisótano**

Es la planta que tiene únicamente parte de su volumen por debajo de la rasante.

#### **Artículo 22. Zona de interés arqueológico**

Es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

## **TÍTULO II.                  CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

### **Capítulo 1.          Uso Residencial**

#### **Artículo 23. Definición uso residencial**

Es el uso que permite dotar de alojamiento permanente y estable a uno o varias personas.

#### **Artículo 24. Clases de uso residencial**

Se pueden distinguir las siguientes clases:

- a).- Vivienda:
- b).- Residencial comunitaria

#### **Artículo 25. Vivienda**

Es el alojamiento destinados a persona o personas que forman una única comunidad de convivencia, con un uso autónomo.

Dentro de las viviendas se pueden distinguir dos tipos:

- a). Viviendas en edificación unifamiliar: Son aquellas viviendas que situadas en parcela propia, cuentan con acceso directo a la calle. El acceso directo a la calle puede realizarse a través de un patio de parcela.

Estas viviendas unifamiliares pueden ser aisladas, si son exentas y realizadas por lo general en parcela propia e independiente o bien adosadas, esto es, unidas de dos en dos, o agrupadas, formando una edificación en hilera.

- b). Vivienda colectiva: Es un conjunto de viviendas agrupadas generalmente en pisos (más de dos) situadas en una única parcela, en un sólo edificio, con un único acceso para todas ellas y en condiciones tales que les fuere o pudiere ser aplicables el régimen que de propiedad horizontal.

#### **Artículo 26. Residencial comunitaria**

Es el alojamiento estable destinado a un grupo de personas que no puede considerarse como una comunidad de convivencia, con un uso autónomo, sino que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como son las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casa cuartel...

#### **Artículo 27. Usos ligados al residencial**

Garaje para turismos, los trasteros y despacho profesional.

## **Capítulo 2. Uso Industrial y agropecuario**

### **Artículo 28. Definición de uso industrial y agropecuario**

Se entiende por uso industrial y agropecuario a las instalaciones o actividades que bien se desarrollan en un edificio o nave, en parte de él y/o al aire libre, destinado a la obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos, ya sean de carácter industrial agrícola o ganadero.

### **Artículo 29. Clases de uso industrial y agropecuario**

Se pueden distinguir las siguientes clases:

- a).- Industrias
- b).- Establos y granjas
- c).- Corrales domésticos
- d).- Industrias extractivas
- e).- Almacenes
- f).- Talleres

### **Artículo 30. Industrias**

Engloba los usos de obtención, producción, transformación, venta y manipulación de materias primas.

### **Artículo 31. Establos y granjas**

Estancias destinadas a estancia del ganado o a explotaciones ganaderas.

### **Artículo 32. Corrales domésticos**

Instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales, así como instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo de 8 perros mayores de 3 meses.

### **Artículo 33 Industrias extractivas**

Engloba los usos y/o instalaciones relacionadas con la obtención de materias primas, bien sean a cielo abierto o en galería para la obtención de arena, piedra u otros minerales.

### **Artículo 34 Almacenes**

Es el uso dedicado a la conservación, guarda o distribución de las materias primas, materias elaboradas y productos agropecuarios.

### **Artículo 35 Talleres**

Son pequeños negocios de reparación, elaboración o tratamiento de productos, con una superficie construida máxima de 200 m<sup>2</sup> y una potencia mecánica instalada máxima de 10 KW.

### **Capítulo 3. Uso Terciario**

#### **Artículo 36 Definición de uso terciario**

Se entiende por uso terciario aquel destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el hotelero.

#### **Artículo 37. Clases de uso terciario**

Se pueden distinguir las siguientes clases:

- a).- Comercio y servicios
- b).- Oficina
- c).- Hostelería
- d).- Alojamiento turístico

#### **Artículo 38. Comercio y servicios**

Son los locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.

#### **Artículo 39. Oficina**

Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional. Estos pueden estar dentro de la vivienda.

#### **Artículo 40. Hostelería**

Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebida: bares, bares musicales, restaurantes y similares.

#### **Artículo 41. Alojamiento turístico**

Todo edificio o parte de él, destinado al alojamiento público y para estancias temporales como son: albergues, hoteles, hostales pensiones casas de turismo rural y similares.

### **Capítulo 4. Uso Dotacional**

#### **Artículo 42. Definición de uso dotacional**

Conjunto de usos destinados al servicio de la población.

#### **Artículo 43. Clases de uso dotacional**

Se pueden distinguir las siguientes clases:

- a).- Equipamientos
- b).- Espacios libres
- c).- Vías Públicas
- d).- Servicios urbanos



#### **Artículo 44. Equipamientos**

Uso desarrollado en edificio, locales, instalaciones al aire libre, que se caracterizan por estar destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad y que pueden ser de titularidad pública o privada. Estos servicios pueden ser de carácter educativo, cultural, religioso, asistencial, sanitario, administrativo deportivo o cualquier otro que pudiera surgir.

Dentro de los equipamientos se hace una especial mención a los cementerios, por condicionar su existencia a las posibles edificaciones en el entorno.

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.
- Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el exterior de los cementerios las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes respetarán una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos y en la cual no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios.

#### **Artículo 45. Espacios libres**

Son espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines, áreas reservadas para el juego infantil...

Deberán disponer de arbolado, zonas ajardinadas o plantas decorativas.

#### **Artículo 46. Vías Públicas**

Son espacios de uso y titularidad pública destinada al tránsito y transporte de personas y/o mercancías, se incluyen las zonas de estancia como plazas públicas.

#### **Artículo 47. Servicios urbanos**

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

## **TÍTULO. III.                   CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Capítulo 1. Condiciones de dimensión y forma**

#### **Artículo 48. Tipologías edificatorias**

Se pueden distinguir las siguientes tipologías:

a).- Edificación en manzana cerrada: Es la edificación entre medianerías propia de los cascos históricos, en los que la edificación se sitúa en el borde exterior de la manzana, con un fondo por lo general variable, coincidiendo sus fachadas con las alineaciones oficiales y dejando al interior un patio central. En estos núcleos también es normal que se sitúen los patios al frente de parcela con edificaciones auxiliares al frente de parcela y la materialización del cierre con un paramento ciego de altura igual o superior a dos metros.

b).- Edificación aislada: Es la realizada al interior de la parcela, exenta, con unos retranqueos variables respecto a la alineación oficial y unas separaciones también variables del resto de los linderos.

c).- Edificación agrupada: Se trata de una tipología resultante de la unión por adición de varias edificaciones aisladas, que lo pueden ser de dos en dos, con muros medianeros, en cuyo caso las denominamos adosadas, o en fila una al lado de la otra, a las que llamaremos en hilera, sin que posean las características propias de la conformación de manzana cerrada.

#### **Artículo 49. Parcela mínima**

Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

#### **Artículo 50. Medición de la edificabilidad máxima permitida**

A los efectos del cómputo de la edificabilidad máxima autorizada, se contabilizará la superficie construida sobre la rasante o sobre la línea superior del terreno en contacto con la edificación. En este cómputo se deberán incluir al 50% los balcones y terrazas, así como el 50% de las superficies cubiertas no cerradas.

No se computarán las superficies de los sótanos ni de los semisótanos destinados a garajes y trasteros.

En la planta de entrecubiertas con un uso posible, cuando su techo sea inclinado, se contabilizará sólo la superficie delimitada por la proyección de la cubierta sobre el pavimento a una altura de 1,50 m.

### **Artículo 51. Medición de la altura máxima autorizada**

La medición se realizará en el centro de la fachada y no podrá superar la altura máxima autorizada.

En calles con pendiente acusada y en los casos en los que la fachada sea muy larga, resultando diferencias de altura superiores a 1,20 m, la medición se realizará por tramos de 8 m de ancho, pudiéndose escalonar la edificación para que cada tramo cumpla las condiciones de altura.

En edificios que den fachada a dos calles, se deberá respetar la altura máxima en cada calle. En edificios en esquina, se permitirá continuar con la mayor de las alturas correspondiente a una de las calles, en tramos rectos que no superen los 8 m.

Se considerarán como una planta más, los semisótanos que tengan una altura superior, en todo su perímetro, a 1 m por encima de la rasante o de la línea superior del terreno en contacto con la edificación.

Contabilizarán también como planta los espacios de entrecubiertas que superen las condiciones de edificación que se señalan para éstos en el apartado siguiente, salvo que la ordenanza particular indique lo contrario.

### **Artículo 52. Espacios de entrecubierta**

Se admitirán, cuando la ordenanza particular autorice la creación de espacios de entrecubierta habitables.

- La pendiente de la cubierta será inferior al porcentaje autorizado en cada ordenanza y en todo caso menor del 35%.

- El realce de las fachadas hasta su encuentro con el faldón de cubierta, al interior, no superará los 130 cm. por encima de la cara superior del último forjado, ni los 100 cm. al exterior, medidos desde la cara superior del último forjado al alero.

- La cumbrera se situará como máximo a 3.70 m de la cara superior del último forjado.

En estos casos, se autorizan las buhardillas o baburiles, con una anchura máxima de 1,20 m y una distancia entre sí mayor de 3,00 m. y separados de la línea de fachada al menos 50 cm.

### **Artículo 53. Sótanos y semisótanos**

Se prohíbe el uso de vivienda tanto en los sótanos como en los semisótanos. Se permite la construcción de merenderos en caso de viviendas unifamiliares. Deberán estar suficientemente ventilados, al objeto de evitar las humedades.

### **Artículo 54. Entreplantas**

No se autorizan entreplantas.

### **Artículo 55. Altura libre máxima y mínima**

La altura mínima de los pisos y locales será de 2,50 m. En semisótanos y sótanos será como mínimo de 2,30 m. La altura libre máxima de plantas bajas será de 4,80 m.

### **Artículo 56. Voladizos, rótulos y salientes**

Se podrán realizar voladizos cuando la ordenanza correspondiente lo permita, pero sin que puedan superar la décima parte del ancho de la calle o los 90 cm. como máximo. Tampoco se podrán realizar voladizos en más del 50% de la línea de fachada de cada planta.

Los rótulos y salientes se podrán colocar a una altura superior a los 2,70 m y únicamente podrán sobresalir 30 cm. de la línea de fachada.

Se permite la creación de portadas, molduras de escaparates, bocéles de escaleras y resaltes afines, que podrá sobresalir un máximo de 12 cm. de la línea de fachada.

Esto se aplica cuando la línea de edificación coincida con la línea de edificación. En caso de que la edificación se encuentre retranqueada de la alineación esto no es de aplicación.

### **Artículo 57. Patios**

Se autoriza la creación de patios descubiertos de luces y de manzana, que tendrán una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>, y una dimensión mínima que permita inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 m. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

Los patios situados entre medianerías de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto de ambas fincas y que se presentará en al Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

### **Artículo 58. Escaleras**

Las escaleras de los edificios de bloques de viviendas colectivas, deberán tener iluminación y ventilación natural y una anchura superior a 1,10 m. en todos sus tramos. Esta ventilación puede ser cenital en edificios de hasta cuatro plantas.

### **Artículo 59. Portales**

Los portales tendrán unas dimensiones tales que se podrá inscribir en ellos un círculo de 2 m de diámetro. Las puertas abrirán de tal manera que no invadan la calle o el espacio público.

### **Artículo 60. Cerramientos**

Los solares deberán cercarse mediante cerramiento permanente situados en la alineación oficial y con altura suficiente para garantizar la seguridad.

Los cerramientos en zona de casco urbano consolidado, serán similares a los tradicionales con una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos en la zona de ensanche del casco tendrán un zócalo ciego de entre 0,50 y 1,20 metros de altura siendo el resto con elementos metálicos, madera y/o vegetales hasta una altura de 2,20 metros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

En los límites de la parcela con las parcelas colindantes el vallado de las mismas estará compuesto, bien por un muro ciego, bien por una valla metálica o por un cerramiento mixto con una altura máxima de 2,20 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, por razón a su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento 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 concesión de la licencia de derribo.

Cerramientos fuera de tramos urbanos. No se autorizarán cerramientos en la zona de dominio público. En la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación. (DECRETO 45/2011, de 28 de julio, se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León).

### **Artículo 61. Garajes y aparcamientos**

Cuando se realicen garajes comunitarios en sótano o semisótano, por permitirlo la ordenanza correspondiente, deberá disponerse una meseta horizontal en el frente de acceso al garaje, de al menos 2,50 m de ancho y 4,50 m de fondo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16%.

Los aparcamientos tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m.

## **Capítulo 2. Condiciones de higiene y calidad.**

### **Artículo 62. Vivienda exterior**

a).- Toda vivienda será exterior y deberá tener al menos una habitación a un espacio de uso público, o a terreno propio en contacto directo con él.

b).-No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos.

### **Artículo 63. Programa mínimo de vivienda**

a).- Toda vivienda contará al menos con cocina, estar - comedor, un dormitorio doble y un aseo con lavabo, inodoro y ducha. Con una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>.

b).- Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio sencillo: 7 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>
- Cuarto de estar: 16 m<sup>2</sup>
- Cocina: 7 m<sup>2</sup>
- Aseo: 3 m<sup>2</sup>
- Cuarto de estar y cocina juntos: 18 m<sup>2</sup>

c).- Los pasillos y las escaleras interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 80 cm., si su longitud no sobrepasa los 3 metros, en caso contrario el ancho mínimo será de 90 cm.

d).- Nunca la cocina servirá de paso para el aseo.

### **Artículo 64. Programa mínimo de habitabilidad**

a).- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta.

b).- Cuando se realicen viviendas en la planta baja de los edificios, éstas estarán aisladas del terreno por una cámara de aire de al menos 25 cm de espesor o bien por una capa impermeable que las proteja suficientemente de la humedad.

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

d).- Cuando se usen pozos sépticos, el líquido afluyente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

e).- En todo caso se deberá estar a lo determinado por el Código Técnico de la Edificación.

### **Capítulo 3. Condiciones de dotación de servicios.**

#### **Artículo 65. Definición de dotación de servicios**

Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto. Será de aplicación a todo tipo de obras y en todo caso se deberá cumplir con la normativa sectorial que sea aplicable en cada caso aunque esta contradiga lo indicado en estas normas.

#### **Artículo 66. Dotación de agua potable**

Todo edificio debe disponer de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Para viviendas se tendrá una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

Toda edificación deberá disponer de una llave de corte general y contadores para cada uno de los locales de suministro. Estos contadores deberán estar homologados por el organismo competente y autorizado por el Ayuntamiento.

Se deberá instalar grupo de presión autónomos cuando no exista suficiente presión en la red o por razones de seguridad necesite presiones mayores.

### **Artículo 67. Dotación de saneamiento**

Todo edificio debe disponer de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. En suelo urbano y urbanizable se prohíben los vertidos no conectados a la red de alcantarillado municipal.

Las bajantes de fecales no pueden ir por la fachada de los edificios. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado.

En el caso que se prevea la producción de grasas o fangos se deberá colocar una arqueta separadora de los mismos antes de acometer a la red municipal.

### **Artículo 68. Dotación de suministro de energía**

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

Las instalaciones eléctricas cumplirán en todo caso con las instrucciones y Reglamentos específicos.

En cuanto al almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa sectorial aplicable.

Queda prohibida la instalación de depósitos de combustibles en vías públicas o en espacios de dominio público.

Energía solar: están exentos de la instalación de un sistema solar de producción de agua caliente sanitaria los edificios que están catalogados.

### **Artículo 69. Dotación de comunicaciones**

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite no pueden colocarse en fachadas que den vía pública, y en todo caso deberán colocarse en un lugar con poco impacto visual.

## **Capítulo 4. Condiciones de seguridad.**

### **Artículo 70. Seguridad**

Se cumplirá lo indicado en el código técnico DB-SUA Documento básico de seguridad de utilización o documento que lo sustituya.



## **Capítulo 5. Condiciones estéticas.**

### **Artículo 71. Ámbito de aplicación**

En el casco urbano tradicional las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, y en particular las naves, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado. En el suelo urbano de crecimiento urbano el diseño y materiales serán más flexibles.

### **Artículo 72. Huecos**

La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquellos.

La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada. Podrán ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, PVC o bien metálica, con acabado de pintura en tonos oscuros. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color, autorizándose el lacado en tonos no estridentes.

### **Artículo 73. Acabados**

Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes.

El acabado de las fachadas y de las medianerías serán preferentemente con materiales tradicionales de la zona como ladrillo cara vista, enfoscados, encalados revocados o pintados en tonos ocres, sienas, tierras o grises, así como aplacados y fábricas de piedra natural. Se prohíben expresamente, en todos los casos, los ladrillos caravista vitrificados, las plaquetas cerámicas.

Se potenciará la rehabilitación, mantenimiento y consolidación de los sistemas tradicionales constructivos como son el adobe, piedra y el entramado de madera.

Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.

No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo y con su auténtico sentido constructivo.

Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida.

Queda prohibido el acabado de fachadas o de medianerías en ladrillo hueco sencillo o hueco doble sin enfoscar.

Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o de los aparejos de ladrillo.

En las edificaciones industriales y/o agropecuarias situadas en suelo rústico o en las zonas Industrial se permitirá la utilización en fachadas de paneles de hormigón o de paneles tipo sándwich.

#### **Artículo 74. Cubiertas**

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados de pendiente inferior a la autorizada por cada ordenanza y en tonalidades rojizas, de aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color. En las edificaciones industriales y/o agropecuarias se permitirá la utilización de cubiertas de chapa en tonos rojizos.

Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

#### **Artículo 75. Instalaciones**

En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas al interior de la mismas o bien revestidas o enfundadas de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.

Se deberá cuidar de que la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información ciudadana, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

## **Capítulo 6. Edificios fuera de ordenación.**

### **Artículo 76. Fuera de ordenación**

Se declaran siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesiones o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

### **Artículo 77. Disconforme con el planeamiento**

Los edificios o usos del suelo existentes antes de la aprobación definitiva de las Normas, que no se declaren expresamente fuera de ordenación, y que no cumplan con las determinaciones urbanísticas de este documento, se considerarán edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos y edificaciones, podrán autorizarse obras de consolidación y rehabilitación de las edificaciones existentes y ampliaciones, estas últimas deberán cumplir con la nueva normativa, así como los cambios de uso.

## **TÍTULO IV.                  CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

### **Capítulo 1. Vías públicas.**

#### **Artículo 78. Dimensiones mínimas de las vías públicas**

La red viaria se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y función específica, ajustándose a secciones mínimas entre cerramientos. En el caso de no estar definidas en la documentación gráfica del planeamiento se considerarán las siguientes anchuras.

Los nuevos viales que se tracen, que serán siempre públicos tendrán las siguientes dimensiones:

- a).- Vías de doble sentido sin aparcamientos: Anchura mínima de 9 m. una acera a cada lado de 1,5 m y una calzada de 6 m.
- b).- Vías de único sentido sin aparcamientos: Anchura mínima de 6 m. una acera a cada lado de 1,5 m y una calzada de 3 m.
- c).- Vías con aparcamiento, a las dimensiones anteriores por cada banda de aparcamiento se añadirá una anchura mínima de 2,40 m. en caso de ser paralelo a la calzada y en caso de ser en batería 4,50 m.

El radio mínimo de giro en las vías de acceso será de 12 m a ejes y en las de distribución de 8 m.

En las calles existentes cuando se reformen las aceras deberán tener un mínimo de 1,20 m de ancho, pudiendo estar a cota de la calzada sobre todo en calles estrechas con tráfico de coexistencia de peatones y vehículos diferenciando mediante pavimento, bandas las zonas peatonales de las rodadas, esto último será obligatorio en las calles de anchura menor a los 7 metros.

#### **Artículo 79. Criterios de diseño**

Las soluciones constructivas de las vías públicas serán las siguientes:

- La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado, con las pendientes adecuadas. No superando transversalmente el 2%
- El acabado del pavimento será no deslizante.
- Cuando la sección lo permita el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y vegetación.

## **Capítulo 2. Espacios libres públicos.**

### **Artículo 80. Criterios de diseño**

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, se procurará utilizar vegetación con baja demanda de riego y mantenimiento.

## **Capítulo 3. Servicios urbanos.**

### **Artículo 81. -Abastecimiento de agua**

El trazado de la red será subterráneo y discurrirá por lo general debajo del viario público, a ser posible bajo las aceras, quedando prohibido el uso para tal fin, de tuberías de fibrocemento.

Para el cálculo de red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes el cálculo del consumo medio se realizará en base a los siguientes sumandos:

- Agua potable para uso domestico, con un mínimo de 200 litros / habitante día.
- Agua para riego, hidrantes, piscinas y otros usos según el tipo de ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante día no será inferior a 300 litros, obteniendo el consumo máximo para el cálculo de la red multiplicando el consumo medio por tres.

En el punto más desfavorable de la red, la presión mínima de abastecimiento será de 1 atmósfera.

La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total en un día punta del verano.

Todas las viviendas deberán tener enganche a la red municipal, prohibiéndose el abastecimiento por pozos o fuentes.

Las acometidas domiciliarias de agua potable, así como los contadores y válvulas de cierre se colocarán según las ordenanzas municipales vigentes en cada momento.

## **Artículo 82. - Saneamiento**

El trazado de la red discurrirá por debajo de suelo o viario público y a ser posible por debajo de las aceras, pudiendo colocarse en los casos en los que fuera necesario, por el centro de la calzada. Tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir su correcto desagüe.

Para el cálculo del caudal se podrá tomar el del abastecimiento, incrementándole en la estimación de aguas pluviales recogidas por el viario.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones mínimas:

- La velocidad del agua a sección llena se estimará entre 0,5 y 3 m/seg.
- Se dispondrán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para d=30 cm y de 1 m<sup>3</sup> para el resto.

Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante de la red, así como en distancias que no superen los 50 m.

Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro.

## **Artículo 83. - Energía eléctrica**

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante.

El trazado de las redes eléctricas en baja tensión será siempre subterráneo, bajo terreno de dominio público y conservando las debidas distancias con otras redes.

En redes de alta tensión aéreas, se guardarán las distancias establecidas en la normativa sectorial de aplicación y se repetirá, en todo caso, la prohibición de construir a menos de 5 m del conductor.

## **Artículo 84. - Alumbrado público**

El alumbrado público se realizará mediante la colocación de báculos y farolas en terrenos de dominio público o adosados a edificios de propiedad particular, debiendo de llevar los conductores subterráneos.

El nivel mínimo de iluminación será, para las vías de principales de 20 lux, para las secundarias y peatonales de 10 lux.

Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias, en la Instrucción sobre Alumbrado Urbano MV-1965 y en las disposiciones de la Compañía suministradora.

#### **Artículo 85. - Depuración y vertido**

No se admitirá el vertido de aguas sucias directamente a los cauces públicos (ríos, cauces naturalizados, acequias artificiales y desagües).

Todas las viviendas que se realicen en suelo urbano deberán tener enganche a la red de saneamiento municipal, admitiéndose la utilización de fosa séptica únicamente en suelo rústico, y cuando la red de saneamiento se encuentre a una distancia superior a los 50 m. En distancias iguales o inferiores, se deberá acometer a la red municipal, siendo las obras del tendido con cargo al particular interesado.

Quedan prohibidos los pozos negros.

Los afluentes de las fosas sépticas será de tales características que permita su dilución en el terreno a través de zanjas, pozos filtrantes o filtros de arena, sin peligro para la salubridad pública.

Cuando el efluente de aguas residuales no vierta al colector municipal sino a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, que tendrá en cuenta las prescripciones definidas en estas Normas, acompañados de la oportuna concesión por el organismo competente, con el expediente aprobado además del correspondiente proyecto ajustado a las prescripciones establecidas.

Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento.

Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

#### **Artículo 86. - Redes de telecomunicaciones**

Todas las redes de distribución se realizarán mediante canalizaciones subterráneas.

## **TÍTULO V.                   CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

### **Capítulo 1. Régimen del suelo urbano.**

#### **Artículo 87. - Régimen del suelo urbano consolidado**

El régimen del suelo urbano consolidado viene regulado en la LUCyL en el RUCyL.

En las parcelas de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes.

El derecho a edificar se adquiere mediante la concesión de la correspondiente licencia de acuerdo con la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento del suelo urbano consolidado implicará el cumplimiento de deberes legales como, completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen - si aún no lo tuvieran - la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

En suelo urbano consolidado, la ordenación se regula con el sistema de alineaciones exteriores obligatorias, que son de carácter vinculante desde su definición en los planos de ordenación y mediante la asignación de una ordenanza edificatoria en la que se definen las condiciones de la edificación, así como los usos pormenorizados.

#### **Artículo 88. – Unidades de normalización y/o urbanización.**

En el suelo urbano consolidado, **no** se han establecido unidades de normalización y urbanización, lo que no impedirá que el Ayuntamiento para el desarrollo de las normas pueda definir de forma justificada las que estimen oportunas entre varias propiedades, especialmente para completar la urbanización, y poder así dar cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos.



## **Artículo 89. - Régimen del suelo urbano no consolidado**

El régimen del suelo urbano no consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL.

La ejecución del planeamiento del suelo urbano no consolidado garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales y en su caso ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
- c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

El ejercicio de este derecho a edificar requiere que previamente se apruebe el Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada y el Proyecto de Actuación.

En estas Normas no se ha establecido ningún Sector de Suelo Urbano No Consolidado.

## **Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación.**

### **Sección 1ª Ordenanza de Suelo Urbano Tradicional. SUT**

#### **Artículo 90. Definición.**

Se corresponde con el núcleo urbano tradicional. Es un núcleo formado por manzanas cerradas, calles estrechas, con alineaciones en general quebradas pero muy definidas. El objetivo de esta ordenanza es el de mantener y recuperar, en su caso, la imagen original del núcleo.

#### **Artículo 91. Tipología de la edificación.**

Será el de manzana cerrada, con el carácter que tiene en la actualidad. Generalmente en función de la orientación de la parcela se dan dos situaciones distintas en la colocación de las viviendas, por un lado viviendas adosadas a la alineación de la parcela con el patio y edificaciones auxiliares en la parte trasera y la otra tipología con la edificación residencial el interior de la parcela con el patio y edificaciones auxiliares delante.

Se fomentara sobre todo la rehabilitación de las edificaciones existentes.

#### **Artículo 92. Condiciones de usos.**

Los usos permitidos son residencial, terciario y dotacional en cualquiera de sus categorías o clases.

Es un uso compatible con en esta ordenanza, el uso industrial y agropecuario en las categorías b, c, e y f definidos en estas normas y que estén comprendidos dentro del ANEXO V de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. La categoría b y e solo será permitido en las edificaciones naveas existentes, que como carácter general aplicado en estas normas no se declaran fuera de ordenación.

#### **Artículo 93. Condiciones de parcela**

La parcela mínima será la catastral existente o la de 125 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 6,00 m.

#### **Artículo 94. Edificabilidad**

Será el resultado de aplicar la ocupación máxima de parcela y la altura máxima permitida, o la que tuviese las edificaciones preexistentes, en las parcelas menores de 125 m<sup>2</sup>. En el resto máximo 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 95. Alineaciones y rasantes**

Son las indicadas en los planos correspondientes. En caso de alteración, modificación... deberá tramitarse la correspondiente modificación puntual de las Normas urbanísticas.

#### **Artículo 96. Ocupación máxima**

La edificación principal podrá ocupar hasta el 100 % en las parcelas existentes menores de 125 m<sup>2</sup>. En parcelas entre 125 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup> de superficie, se deberá garantizar la existencia de un patio con una superficie mínima de 20 % y que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro 3 m. En las parcelas entre 250m<sup>2</sup> y 500m<sup>2</sup> será obligatorio un patio de al menos el 30 % de la superficie total de la parcela y en el que se pueda inscribir un patio de 4 m. de diámetro. En las parcelas mayores de 500m<sup>2</sup> es obligatoria la existencia de un patio con superficie mínima de 75m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro 4m.

#### **Artículo 97. Altura máxima**

La altura máxima de (7,00 m) medidos de la rasante a la cara inferior del alero. Planta Baja + Piso + Entrecubierta. Las edificaciones auxiliares tendrán una planta y una altura a máxima de (4,5m) medidos de la rasante a la cara inferior del alero.

#### **Artículo 98. Condiciones estéticas particulares**

a).- Se prohíben las terrazas, así como los cuerpos volados de fábrica, autorizándose únicamente los tradicionales balcones y miradores con las siguientes limitaciones: Estos se autorizan en calles con anchura mínima de 6 metros, los miradores no podrán ser de fábrica, ni siquiera los antepechos, el vuelo máximo será de 60 centímetros y la altura mínima sobre la rasante será de 3,50 metros. La separación a linderos será como mínimo de 60 centímetros y la distancia entre dos de ellos será de 1 metro. Los huecos serán de proporción vertical y/o cuadrados, predominando los ciegos sobre los vanos. En las fachadas que den al interior de la parcela se permitirán mayor flexibilidad en la forma de los huecos pudiendo ser incluso de proporción horizontal en plantas bajas.

b).- Los cerramientos a las alineaciones principales serán ciegos de materiales con acabado en materiales tradicionales, como mampostería, enfoscados, adobe. Tendrán una altura mínima de 2 metros y una altura máxima de 3 metros. En los casos que la edificación principal se sitúe alineada a la fachada en la parte no ocupada por la edificación se permitirá un cerramiento ciego de un metro de altura siendo metálico o vegetal hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Cuando por el tamaño del frente de parcela no se ocupe la totalidad de la fachada de deberá dejar como mínimo un retranqueo lateral de 2 metros.

c).- El acabado de las fachadas y de las medianerías serán preferentemente con materiales tradicionales de la zona como ladrillo cara vista, enfoscados, encalados, revocados o pintados en tonos ocres, sienas, tierras o grises, así como aplacados y fábricas de piedra natural. Se prohíben expresamente los ladrillos cara vista vitrificados, las plaquetas cerámicas.

d).- Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al 30% y acabado en teja cerámica o de hormigón tipo árabe o mixta. La cumbrera se situará como máximo a 3,50 m de la cara superior del último forjado. Entendiendo este como el techo de la planta primera.

Tanto en fachadas principal como en la posterior, por encima del alero se prohíben los recrecidos de fachada, en el espacio correspondiente al bajo cubierta no se admiten petos, barandillas, terrazas o cualquier otro elemento que pudiera distorsionar la construcción tradicional de la zona.

e).- Observaciones: Se permiten sótanos y semisótanos. Los espacios de entrecubierta podrán ser vivideros, vinculados al espacio inferior. En el caso de edificaciones con un uso compatible se permitirán en cubiertas otros materiales en color rojizo y en fachadas otros materiales en tonos rojizos, ocres o tostados.

## **Sección 2ª Ordenanza Suelo Urbano de Crecimiento Urbano. SUCU**

### **Artículo 99. Definición.**

Se corresponde con las áreas limítrofes con el casco urbano readicional, en el que se ha producido o se prevé se produzca un proceso de sustitución de antiguas viviendas por otras nuevas de tipología de viviendas aisladas o adosadas y en el que existen numerosos solares vacíos. También existen naves agrícolas. Se intenta rematar la trama urbana iniciadas y consolidar las alineaciones de calles insuficientemente delimitadas, con un trazado definido.

### **Artículo 100. Tipología de la edificación.**

El tipo de edificación aislada o agrupada.

### **Artículo 101. Condiciones de usos.**

Los uso permitidos son Residencial, terciario y dotacional en cualquiera de sus categorías o clases.

Es un uso compatible con en esta ordenanza, el uso industrial y agropecuario en las categoría b, c, e y f definidos en estas normas y que estén comprendidos dentro del ANEXO V de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Las categorías b y c solo será permitido en las edificaciones naves existentes, que como carácter general aplicado en estas normas no se declaran fuera de ordenación.

### **Artículo 102. Condiciones de parcela**

La parcela mínima será la catastral existente o la de 200 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 6,50 m.

### **Artículo 103. Edificabilidad**

Se establece en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la parcela bruta para todas las tipologías.

### **Artículo 104. Alineaciones y rasantes**

Son las indicadas en los planos correspondientes.

### **Artículo 105. Ocupación máxima**

La ocupación máxima será del 60%.

Las edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de todos los límites de la parcela así como del frente. Con el acuerdo entre propietarios se podrán adosar las edificaciones.

Si la parcela es colindante con la zona de protección de una carretera la edificación se deberá colocar en la línea de edificación que se establezca como mínimo.

Se permite la colocación de dependencias auxiliares exentas, no vivideras, tales como garajes, trasteros... alineadas a los linderos laterales y de fondo, siempre y cuando no superen los 30 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni la altura de la cumbrera sobrepase los 3,50 m. En estos casos no hace falta acuerdo entre propietarios. Dejando siempre libre los tres metros al frente de fachada.

No se establece fondo máximo edificable.

#### **Artículo 106. Altura máxima**

La altura máxima en viviendas aisladas, pareadas y adosadas será de 7,00 m medidos de la rasante a la cara inferior del alero. Planta Baja + Piso + Entrecubierta.

#### **Artículo 107. Condiciones estéticas particulares**

a).- Dado que se trata de una zona de ensanche se deja libertad compositiva y de materiales.

b).- Los vuelos de balcones terrazas y miradores, así como los porches no podrán invadir el retranqueo obligatorio de tres metros.

c).- Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 30%.

d).- Se permiten sótanos y semisótanos. Los espacios de entrecubierta podrán ser vivideros, vinculados al espacio inferior. Dentro de la parcela habrá una plaza de aparcamiento por vivienda.

Las edificaciones que a la fecha de la aprobación de las normas no cumplan con estas determinaciones se consideran como edificaciones disconformes con el planeamiento.

### **Sección 3ª Ordenanza de equipamiento. EQ**

#### **Artículo 108. Definición.**

Son las zonas que se indican en las normas para equipamientos o las que en el futuro se puedan destinar a este uso. Todos los equipamientos son de contingencia, es decir que las parcelas destinadas a equipamiento no tienen un uso de equipamiento definido y el que tienen se puede modificar o incluso puede complementarse con otro.

#### **Artículo 109. Tipología de la edificación.**

Edificación aislada o agrupada.

#### **Artículo 110. Condiciones de uso.**

Son autorizados los propios del equipamiento comunitario, tales como deportivo, escolar, cultural, asistencial, sanitario, religioso, de servicios generales y de alojamiento colectivo y camping. Quedan prohibidos los demás usos, incluso el residencial, salvo el de una vivienda unifamiliar de servicio vinculada al uso dotacional.

#### **Artículo 111. Condiciones de parcela.**

No se fija.

#### **Artículo 112. Edificabilidad.**

La existente o de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en nuevas dotaciones o ampliaciones de las existentes.

#### **Artículo 113. Alineaciones y rasante.**

Son las establecidas en la documentación gráfica.

#### **Artículo 114. Ocupación máxima.**

No se fija.

#### **Artículo 115. Altura máxima.**

Es de 7,00 m, medidos desde el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del alero. Excepcionalmente se podrá autorizar alturas mayores en equipamiento que lo requieran, por ejemplo polideportivos.  
Planta Baja + Piso

#### **Artículo 116. Condiciones estéticas particulares.**

Además de las establecidas para las otras ordenanzas se cuidará que la proporción de los volúmenes que se diseñen armonicen con los ya existentes.

## **Sección 4ª Ordenanza espacios libres. EL**

### **Artículo 117. Definición.**

Son zonas que viene reflejadas como zonas verdes y en la que en el futuro se incluyan. Estas pueden ser de titularidad pública o privada.

### **Artículo 118. Tipología de la edificación.**

Aislada, de muy baja densidad.

### **Artículo 119. Condiciones de uso.**

De zona verde, para la jardinería y el arbolado, estando prohibida todo tipo de edificación salvo algunas de muy pequeña superficie dedicadas a equipamiento recreativo, tales como teatros descubiertos y canchas de juegos tradicionales y deportes al aire libre, pabellones de exposición, invernaderos, pajareras, quioscos, casetas de bar, pérgolas, etc.

### **Artículo 120. Condiciones de parcela.**

No se establece.

### **Artículo 121. Edificabilidad.**

La suma de toda la edificabilidad posible será como máximo de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del total de la superficie del terreno con esta ordenanza. Las pistas deportivas al aire libre no computan edificabilidad.

### **Artículo 122. Alineaciones y rasante.**

No se establecen.

### **Artículo 123. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima será del 10 %. Las pistas deportivas al aire libre no computan edificabilidad.

### **Artículo 124. Altura máxima.**

Una planta y 3 m de altura, medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el alero

### **Artículo 125. Condiciones estéticas particulares.**

Se procurará que los elementos que se coloquen se integren en el arbolado y el verde existente. En el caso de hacer pistas deportivas al aire libre los cerramientos tendrán la dimensión que sea necesario para dicho deporte.



## **Sección 6ª Ordenanza viario público. VI**

### **Artículo 126. Definición.**

Son zonas que viene reflejadas como viario en los planos de ordenación , bien existan en estos momentos bien sean viarios futuros.

### **Artículo 127. Tipología de la edificación.**

Esta prohibida cualquier clase de edificación. Únicamente se podrá instalar pequeños quioscos, pérgolas, juegos de niños, mobiliario urbano, ajardinamiento, elementos escultóricos, estanques...

### **Artículo 128. Condiciones de uso.**

Se autorizan únicamente los usos de viario y aparcamiento.

## Anexo. TABLAS SÍNTESIS

ORDENANANZA DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO					
PARÁMETROS	SUELO URBANO TRADICIONAL SUT	SUELO URBANO DE CRECIMIENTO URBANO SUCU	EQUIPAMIENTO EQ	ESPACIOS LIBRES EL	VIARIO PÚBLICO VI
Usos predominantes	Residencial Terciario Dotacional	Residencial Terciario Dotacional	Equipamiento comunitario	Zona verde Jardinería	Viario
Usos compatibles * solo en edificaciones existentes	Industrial Agropecuario categorías b*, c, e* y f	Industrial Agropecuario categorías b*, c, e* y f			
Parcela mínima	125 m2	200 m2	No se fija	No se fija	No se fija
Edificabilidad	Parcela: < 125 m2 Fondo por altura máxima edificable > 125 m2 2 m2/m2	1,00 m2 /m2	2,00 m2/m2	0,1 m2/m2	No se fija
Ocupación máxima	Parcela: < 125 m2 Fondo por altura máxima edificable > 125 m2 < 500 m2 80 % > 500 m2 70%	60%	No se fija	No se fija	No se fija
Altura máxima	PB+1ª+ Entrc. 7 m.	PB+1ª+ Entrc. 7 m.	7,00 m.	Planta baja 3,00 m.	No se fija
Tipología	Manzana cerrada	Aislada, o agrupada	Aislada Manzana cerrada	Aislada de baja densidad	Mobiliario urbano

## **TÍTULO VI.                   CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.**

### **Capítulo 1. Régimen del suelo urbanizable.**

#### **Artículo 129. - Régimen del suelo urbano urbanizable.**

Las normas urbanísticas no establecen sectores de suelo urbanizable, por lo que no es objeto establecer unas condiciones de edificación, no obstante si durante la vigencia de estas normas se produjera alguna modificación puntual que introdujese algún sector de suelo urbanizable se indican las siguientes pautas y en todo caso se estará a lo indicado en la legislación urbanística vigente en cada momento.

Los nuevos sectores deberán tener asignado un aprovechamiento y unas condiciones vinculantes de ordenación general.

#### **Artículo 130. – Determinaciones de ordenación general del suelo urbano urbanizable.**

En el suelo urbanizable son determinaciones de ordenación general:

- La delimitación del sector, que queda grafiado tanto en el plano como en la ficha correspondiente. La superficie del sector vendrá definida en la ficha correspondiente, admitiéndose diferencias en más o menos 5% que sean motivadas por un levantamiento real de la superficie del sector o por cambios que se deban al ajuste del sector a las propiedades reales.
- La edificabilidad máxima en usos privados que se establece como un índice de edificabilidad que se aplicará sobre todo el ámbito, excluyendo a tal efecto la superficie reservada para sistemas generales.
- El uso predominante del sector.
- El plazo máximo para su ejecución.

#### **Artículo 131. – Desarrollo del suelo urbano urbanizable.**

a).- Para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se debe aprobar el Plan parcial correspondiente en la que se establezca la ordenación detallada.

b).- Además se debe aprobar el sistema de gestión mediante la aprobación de correspondiente Proyecto de Actuación con las correspondientes de proyectos de reparcelación y de urbanización.

c).- En el caso de que se definan suelos destinados a un uso industrial también se deberá tramitar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

d).-Los sectores que se definan se podrán dividir en Unidades de Actuación.

## **Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo.**

### **Artículo 132. – Planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable.**

El planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, es el Plan Parcial. Será este instrumento el que establezca la ordenación detallada, y el que justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para los mismos en la ficha del sector así como lo establecido en el RUCyL. En el Suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que no esté aprobado el planeamiento de desarrollo y cedidos las dotaciones urbanísticas obligatorias y garantizada la urbanización.

## **TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RÚSTICO.**

### **Capítulo 1. Régimen del suelo rústico.**

#### **Artículo 133. - Definición.**

El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatibles con su urbanización ( carreteras, líneas eléctricas, dominio público hidráulico, espacios naturales protegidos, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección.

#### **Artículo 134. – Derechos en suelo rústico.**

a).- Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento.

b).- Según la normativa urbanística vigente, los propietarios de los terrenos clasificado como suelo rústico tienen el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica , pudiendo destinarlos a usos 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.

c).- Así mismo, en suelo rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de las categorías.

#### **Artículo 135. – Deberes en suelo rústico.**

a).- Prevención activa de riesgos: Los propietarios de 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 de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b).-Prohibición de parcelaciones urbanísticas: En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la disposición adicional única. A tal efecto:

1- En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.

2- La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

3- En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación deservicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

c).- Protección mínima de las vías públicas: Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deben situarse a una distancia mínima de 8 metros del borde exterior de carreteras, caminos , cañadas y demás vías públicas. Los cierres y vallados de fincas, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros a dichos bordes. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de diez y cinco metros desde el eje de las citadas vías.

d).-Prohibición de obras de urbanización: En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto en el apartado anterior.

### **Artículo 136. – Categorías de suelo rústico:**

- 1ª. Suelo rústico común. SR-C
- 2ª. Suelo rústico de entorno urbano. SR- EU
- 3ª. Suelo rústico de asentamiento tradicional. SR-AT
- 4ª. Suelo rústico de asentamiento irregular. SR-AI
- 5ª. Suelo rústico de actividades extractivas. SR- AEx
- 6ª. Suelo rústico con protección agropecuaria. SR-PA
- 7ª. Suelo rústico con protección de infraestructuras. SR-PI
- 8ª. Suelo rústico con protección cultural. SR-PC
- 9ª. Suelo rústico con protección natural. SR-PN
- 10ª. Suelo rústico con protección especial. SR- E

### **Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en suelo rústico.**

#### **Artículo 137. - Usos excepcionales en suelo rústico.**

Además de los usos propios del suelo rústico descritos en el capítulo anterior, se pueden permitir toda una serie de usos excepcionales en función la categoría de suelo rústico al que pertenezca y atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial :

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

### **Capítulo 3. Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico.**

#### **Artículo 138. - Condición de parcela mínima edificable:**

La parcela mínima edificable es la catastral existente, salvo restricciones mayores establecidas en los siguientes artículos. Además se prohíbe expresamente la parcelación o división de fincas en superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, con las excepciones indicadas en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

#### **Artículo 139. - Condiciones de servicios, higiénicos y de servicio del suelo rústico.**

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía eléctrica. Así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

#### **Artículo 140. - Condiciones de los cerramientos de fincas.**

En el caso de realizar un cerramiento de parcela éste se situará a una distancia mínima de 3 m. desde los bordes exteriores de los caminos de acceso. En todo caso se respetarán los elementos de cierre tradicional. Los nuevos cerramientos, en caso de tener un zócalo opaco, tendrán



una altura máxima de un metro máximo de altura en materiales tradicionales o bien acabados en los colores de la Unidad Paisajística de Tierra de Campos. El resto del cerramiento hasta una altura de 2 metros será transparente o con elementos vegetales.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

**Artículo 141. - Condiciones estéticas de las construcciones en suelo rústico.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas, tanto en los elementos verticales como cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno. Las cubiertas se tratarán en tonos terrosos rojizos o pardos.

**Artículo 142. - Condiciones de posición de las construcciones en suelo rústico.**

Toda edificación o instalación que se construya en suelo rústico, tanto si es nueva planta como ampliación de una existente, deberá respetar una distancia mínima de 8 m. al borde exterior de los caminos, y acequias sin perjuicio de limitaciones mayores establecidas por las legislaciones sectoriales. En todo caso la edificación se retranqueará como mínimo 3 metros al resto de linderos.

Salvo que la condiciones edificatorias para las construcciones e instalaciones vinculadas definan otras medidas.

**Artículo 143. - Condiciones de las explotaciones de plantación de arbolado en suelo rústico.**

En suelo rústico, tanto común como con protección agrícola, que se sirva de las infraestructuras de regadío y con el fin de evitar las interferencias que hacen las plantaciones de arbolado con los cultivos de regadío se regula estos primeros. Está prohibido las plantaciones de todo tipo de arbolado y de arbustos que puedan alcanzar una altura superior a 5,00 metros, a una distancia inferior a 5,00 metros de todos los linderos excepto en los linderos norte, noreste y noroeste, en que estará prohibido a una distancia inferior a 15 metros. En el caso que estos linderos tengan frente a un camino el retranqueo será de 5 metros. Para árboles y arbustos cuya altura no pueda alcanzar los 5 metros el retranqueo mínimo será de 3,00 metros a todos los linderos. En caso de acuerdo entre propietarios no es obligatorio guardar estos retranqueos. Este acuerdo deberá quedar inscrito en el registro de la propiedad.

**Artículo 144. - Condiciones edificatorias para las construcciones e instalaciones vinculadas.**

a).- Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas:

1.- Parcela mínima edificable: la catastral existente.

2.-Ocupación máxima de la parcela sobre la que se materializa la edificación vendrá definida por los retranqueos, que serán de 10 metros al lindero principal y 3,00 metros al resto de linderos, y siempre superiores a la máxima altura de la edificación en el frente correspondiente. En caso de acuerdo entre propietarios las edificaciones se podrán adosar a los linderos. Este acuerdo deberá quedar inscrito en el registro de la propiedad.

3.- Las nuevas explotaciones se situarán a 250 m del suelo urbano, esto no es de aplicación para la ampliación de las existentes.

4.- Altura máxima: 1 planta, con 7,50 metros al alero y 10,00 metros a cumbre, permitiéndose superar dicha altura en elementos singulares para los que se justifique necesidad y no agresión a los valores naturales y paisajísticos del entorno.

5.-Plantaciones: Será obligatorio para minimizar el impacto de las edificaciones e introducir un contraste vertical, la utilización de arbolado a modo de pequeños sotos, y formaciones arbustivas de setos autóctonos, con una disposición lineales de modo que se consigue un efecto pantalla visual, contra el viento, temperaturas elevadas , dispersión de olores y ruidos.

b).- Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícolas, ganaderas.

1.- Se acreditará la necesidad de la vivienda para el funcionamiento de la explotación, admitiéndose únicamente la vivienda del titular o de guardería de la explotación.

2.- Serán de aplicación las normas generales establecidas para el uso residencial.

3.- Superficie máxima construida de 250 m<sup>2</sup> y 2 plantas de altura máxima.

4.- Retranqueos serán de 10 metros al lindero principal y 3,00 metros al resto de linderos, y siempre superiores a la máxima altura de la edificación en el frente correspondiente.

c).- Edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1.- Estas actividades cumplirán los requisitos y condiciones establecidos en la legislación sectorial de aplicación, debiéndose acreditar la obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.

2.- Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas en el perímetro de la explotación de manera que formen una pantalla vegetal que oculte de forma efectiva la explotación.

3.- Parcela mínima: la existente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas.

4.-Edificabilidad máxima: 100 m<sup>2</sup>/Ha. de terreno vinculada al uso, incluyendo todas las edificaciones e instalaciones existentes o previstas en la parcela.

5.-Altura máxima: 1 planta, con 7,50 metros al alero y 10,00 metros a cumbre, permitiéndose superar dicha altura en elementos singulares para los que se justifique necesidad y no agresión a los valores naturales y paisajísticos del entorno.

6.- Retranqueos mínimos: 10,00 metros a todos los linderos, y siempre superiores a la máxima altura de la edificación en el frente correspondiente. Los retranqueos de aplicación a las zonas de extracción y a las plantaciones perimetrales será de 3,00 metros.

d).- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

1.- Parcela mínima edificable: no se establece.

2- No se fija una edificabilidad máxima.

3.- Altura máxima: 2 plantas, con 7,50 metros al alero y 10,00 metros a cumbre, permitiéndose superar dicha altura en elementos singulares para los que se justifique necesidad y no agresión a los valores naturales y paisajísticos del entorno.

4.- Retranqueos mínimos: no se fija.

e).- Construcciones e instalaciones vinculadas al uso de vivienda unifamiliar.

- 1.- Corresponden a edificaciones de uso residencial unifamiliar y tipología aislada no vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva.
- 2.- Parcela mínima edificable: 10.000 m<sup>2</sup>.
- 3.- Edificabilidad máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. , con una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup>.
- 4.- Altura máxima: 2 plantas, con 7,50 metros al alero y 10,00 metros a cumbrera.
- 5.- Retranqueos mínimos: 10,00 metros caminos, acequias y dominios públicos y resto de linderos.
- 6.- Serán de aplicación las normas generales establecidas para el uso residencial.
- 7.- Contarán con acceso y servicios exclusivos y no formarán nuevo núcleo de población.
- 8.- Solo se admitirá una vivienda por parcela.

f).- Construcciones de utilidad pública o de interés social.

- 1- Por razón utilidad pública o de interés público podrán autorizarse usos como dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo.
- 2.- Parcela mínima edificable: no se establece.
- 3- No se fija una edificabilidad máxima.
- 4- Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros al lindero principal, al resto de los linderos el retranqueo será de tres metros
- 5- En el caso de usos vinculados a usos de deportivos, ocio o turísticas, con edificación permanente, solo se permite dos plantas y una altura de siete metros al alero y nueve metros a cumbrera.  
En las edificaciones vinculadas a industrias peligrosas se establecerá una altura máxima de 12 metros al alero con dos plantas como máximo. Pudiendo sobrepasar sobre estas alturas los silos, tolbas...  
Las restantes edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o de interés público el volumen y la altura será la necesaria para la instalación, atendiendo a criterios del menor impacto paisajístico y ambiental.

**Artículo 145. - Condiciones edificatorias específicas para las construcciones e instalaciones vinculadas, situadas en las zonas inundables del arroyo de la Espineda.**

Sea aplicara el régimen usos correspondientes a su clasificación urbanística con las siguientes limitaciones o condiciones:

a) Dentro de la zona de flujo preferente, definida en el artículo 9 de RDPH como "aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)", solo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente avenidas que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona de Flujo Preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamientos permanente de bienes o equipos.

Por tanto los usos permitidos dentro de la Zona de Flujo Preferente serán:

- Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamientos de vehículos. Etc.
- Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamientos, zonas de juego, entre otros.
- Usos recreativos y privados: como campos de golf, pista deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación entre otros.

b) Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la Zona de Flujo Preferente, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.

c) Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m., velocidades superiores a 1 m/s. o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m<sup>2</sup>/s.

#### **Artículo 146. - Condiciones de las edificaciones existentes en suelo rústico.**

Para las edificaciones existentes en suelo rústico común y en suelo rústico protección agrícola, no será de obligado cumplimiento las condiciones de nueva edificación, establecidas en este capítulo de estas Normas, que se refiere a parámetros de ocupación, altura, volumen y retranqueos. Pudiendo realizarse en ellas todo tipo de obras (reforma, adaptación, etc...) o usos permitidos o autorizables por la legislación vigente. Las ampliaciones de las mismas deberán cumplir las condiciones para nueva edificación.

#### **Artículo 147. - Núcleo de población**

Se considera núcleo de población a la agrupación de varias viviendas, de tal manera que por su posible consolidación se puedan generar sus expectativas urbanísticas propias de lo urbano, demandando servicios de urbanización, contrarios al carácter del suelo no urbanizable.

Se entiende que hay posibilidad de formación de núcleo de población al construir una vivienda en suelo rústico cuando, incluyendo la que se pretende edificar, existen tres o más viviendas en un círculo de 250 m de radio, trazado con centro en donde se va a ubicar la nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en suelo urbano.

## **Capítulo 4. Condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico.**

### **Sección 1ª Suelo rústico común. SR-C**

#### **Artículo 148. Definición.**

Está clasificado como suelo rústico común aquellos terrenos rústicos que no merecen protección específica, ni por la normativa sectorial ni por sus valores medioambientales, paisajísticos, productivos...

#### **Artículo 149. Condiciones de uso.**

En suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Siempre y cuando estén previstos en la planificación urbanística, sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, en caso contrario, son usos sujetos a autorización.

b) Usos sujetos a autorización:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, tanto las que estén vinculadas a una explotación como las aisladas, que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente.



## **Sección 2ª Suelo rústico con protección agropecuaria. SR-PA**

### **Artículo 150. Definición.**

Se clasifican como suelo rústico de protección agropecuaria los terrenos que tienen infraestructuras de regadío y que no están en el entorno de los núcleos urbanos, ni cercanos a las principales vías de comunicación.

### **Artículo 151. Condiciones de uso.**

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

-Los siguientes usos, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

b) Son usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y cambio de uso de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

-Los siguientes usos, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Otros usos de almacenamiento, vinculados a actividades agrícolas o ganaderas que puedan considerarse de interés público:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c) Son usos prohibidos:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, excepto agrícolas o ganaderos, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

### **Sección 3ª Suelo rústico con protección de infraestructuras SR-PI.**

#### **Artículo 152. Definición.**

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

#### **Artículo 153. Tipos de infraestructuras existentes.**

a).- Carreteras. En el término de Boadilla del Camino, discurre únicamente la autonómica P-403, que se clasifican como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, SR-PI, están incluido en esta calificación tanto la carretera como las franjas de protección a ambos lados de ellas.

B).- Tendidos eléctricos aéreos. En el término municipal de Boadilla del Camino, hay varios tendidos eléctricos, que aunque en planos no están reflejados que están clasificadas como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, SR-PI.

#### **Artículo 154. Normativa sectorial de carreteras.**

La normativa sectorial de aplicación a las carreteras es la siguiente: Ley 10/2008 de 9 de diciembre de Carreteras de la Junta de Castilla y León y el DECRETO 45/2011, de 28 de julio, se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

#### **Artículo 155. Normas de protección de las carreteras.**

En el término de Boadilla del Camino hay una única carretera que es de Titularidad Autonómica:

P-403, de la P-431 al límite de la provincia de Burgos. Pertenece a la Red Complementaria Local.

Zonas de protección de la carrera:

a).-Zonas de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido para travesías y tramos urbanos.

b).- Zonas de servidumbre: La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

c).- Zona de afección: La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d).- Línea límite de la edificación: Esta se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Actuaciones permitidas en las zonas de protección:

En suelo urbano y urbanizable será de aplicación lo establecido en el artículo 36 de la Ley 10/2008 de carreteras de Castilla y León: 1) En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular. 2) En las travesías y tramos urbanos, corresponde, a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público. 3) A los efectos de lo indicado en el referido artículo, se considera zona de dominio público exclusivamente la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales. En el supuesto de que existan aceras, el límite de la zona de dominio público será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o a las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.

Tanto en suelo rústico como en las ampliaciones de suelo urbano, suelo urbano de crecimiento urbano (SUCU) y en los casos de cambio de clasificación posteriores, la distancia entre las edificaciones y la arista exterior de la calzada de la carretera será en todos los casos superior a los 18 m. que se establecen para la línea límite de edificación, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (art. 25, apartado 2, de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de

Castilla y León). Por delante de esta línea no se permitirán más usos que los establecidos por la legislación vigente. Esta delimitación se refleja en la documentación y planos de estas Normas Urbanísticas.

En suelo urbano y urbanizable los cerramientos podrán colocarse en la arista interior de la acera, en línea con los existentes o coincidiendo con la alineación de parcela y , de no existir ni acera ni alineación de parcela los cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimientado de fábrica, solo se autorizarán a más de 3 metros de la arista exterior de la explanación, según establece en el artº 41 apto 2 f , del decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León. Cualquier otro tipo de cerramiento sólo se autorizará exteriormente a la línea de límite de edificación.

En suelo rústico los cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimientado de fábrica, sólo se autorizarán a más de 3 m. de la arista exterior de la explanación. Cualquier otro tipo de cerramiento sólo se autorizará exteriormente a la línea límite de edificación.

En suelo rústico las conducciones subterráneas de dispondrán en la zona de afección de la carretera, a más de 8 m. de la arista exterior de la explanación de dicha carretera. En las zonas urbanas las conducciones e instalaciones, se ubicarán bajo las aceras existentes. En caso de no existir aceras, todo tipo de conducción subterránea se situará a más de 3 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera.

El acceso a las parcelas ubicadas en las ampliaciones de suelo urbano y en los casos de cambio de clasificación posteriores, se realizarán, siempre que sea posible, por vías de menor rango o accesos consolidados ya existentes.

Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde la zona de dominio de la carretera, excepto en las travesías de población en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y si afectar a la señalización, la iluminación, ni el balizamiento de la carretera.

#### **Artículo 156. Normativa sectorial de tendidos eléctricos aéreos.**

a) Real Decreto 1955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las condiciones de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-2000):

Artº 158 establece que, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

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

Artº 162.3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementadas con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

b) Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero (BOE 19-03-2008), por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, en el que se regula el cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria de las Líneas Aéreas de Alta Tensión.

c) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (BOE 28-11-1997) que establece en su artº 5:

La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

### **Artículo 157. Normas de protección de tendidos eléctricos aéreos.**

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas:

**3,3 + U/100 metros**, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a la persona:

**3,3 + U/150 metros**, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

### **Artículo 158. Condiciones de uso.**

En el suelo rústico con protección de infraestructuras, pero que carece de normativa sectorial, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

-Los siguientes usos, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

b) Son usos sujetos a autorización:

-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Los siguientes usos, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

c) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente y además:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen núcleo de población.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.



## **Sección 4ª Suelo rústico con protección natural. SR- PN.**

### **Artículo 159. Definición.**

Se clasifican como suelo rústico con protección natural los terrenos por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

### **Artículo 160. Elementos naturales a proteger.**

Los elementos naturales a proteger en el término municipal de Boadilla del Camino son los siguientes:

Vías Pecuarias.

Cauces y Ríos.

Corredores Verdes

Zona de Especial Conservación. ZEC Red Natura 2000

Zona de Especial Protección para las Aves. ZEPA Red Natura 2000

Zonas Húmedas Catalogadas.

Montes no demaniales.

### **Artículo 161. Normativa sectorial. Vías Pecuarias.**

En el término municipal de Boadilla del Camino hay una vía pecuaria clasificada, Colada del Camino de Lantadilla. Está clasificada como Suelo Rústico de Protección de Natural, SR-PN y por tanto le es de aplicación la normativa sectorial que en este caso es: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

### **Artículo 162. Normativa sectorial. Cauces y Ríos.**

Según los datos aportado por la Confederación Hidrográfica del Duero en su informe al Documento Inicial Estratégico de las Normas Urbanísticas Municipales de Boadilla del Camino, dicho término municipal se encuentra surcado por diversos cauces públicos, siendo los que presentan mayor entidad los arroyos de Polanco, Salera, Tojorredondo, del Humilladero y de la Espineda, este último atraviesa el único núcleo de población.

Estos cauces así como su zona de policía que están clasificados como Suelo Rústico de Protección de Natural, SR-PN y por tanto le es de aplicación la normativa sectorial que en este caso es entre otras: La Ley de Aguas y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se

modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE de 16 de enero de 2008).

Riberas: son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Zona de servidumbre: franja de cinco metros de anchura para uso público a ambos lados del cauce.

Zona de policía: franja de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. Las obras y/o edificaciones que se realicen en la zona de policía de cauce público, requerirá la previa autorización administrativa del Organismo de cuenca, que podrá dentro de la tramitación requerir la presentación de un estudio hidrológico hidráulico con el fin de garantizar, en la medida de lo posible, su no afección por zonas o terrenos inundables.

### **Artículo 163. Normativa sectorial. Corredores Verdes:**

Las Directrices de Ordenación Provincial de Palencia establecen en su plano de ordenación nº 42, un corredor verde que sale del núcleo urbano de Boadilla del Camino en dirección sur hasta el término municipal de Santoyo. Coincidiendo en su trazado con la Colada del Camino de Lantadilla.

Se establecen franja de protección de 25 metros a cada lado del camino, con una clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural. Son vías blandas en la que se permiten usos ligados al ocio rutas en bici, caballo, senderismo.

Son autorizables los usos que permitan la consecución de este fin tal y como se detalla en las Directrices de Ordenación Provincial de Palencia, así como las obras de rehabilitación y mantenimiento en edificios existentes.

### **Artículo 164. Normativa sectorial. RED NATURA 2000. ZEC y ZEPA.**

En el término municipal de Boadilla del Camino hay una Zona de Especial Conservación y una Zona de Especial Protección para las Aves; "Lagunas del Canal de Castilla (ES0000205)", que están incluidos en la Red Natura 2000. Estos terrenos se han clasificado como Suelo Rústico de Protección Natural y por tanto le es de aplicación la normativa sectorial que en este caso es entre otras: la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del patrimonio natural y de la biodiversidad,

modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, y el Decreto 6/2011 de 10 febrero y con especial observancia de su artículo 2.

En los lugares pertenecientes a la Red Natura 2000, se establece la necesidad de evaluación de cualquier proyecto a desarrollar en los terrenos con coincidencia territorial, tal y como establece el artº 46.4 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre. Artículo 46 reenumerado y redactado por el apartado treinta y dos del artículo único de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad («B.O.E.» 22 septiembre). Se corresponde con el anterior artículo 45.

### **Artículo 165. Condiciones de uso.**

En el suelo rústico con protección natural, pero que carece de normativa sectorial, se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente, y además:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

## **Sección 5ª Suelo rústico con protección cultural. SR- PC.**

### **Artículo 166. Definición.**

Están clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural todos aquellos terrenos ocupados por yacimientos arqueológicos así como su zona de protección. Se adjunta un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

También están clasificados con esta protección del Camino de Santiago y el Canal de Castilla, con sus correspondientes zonas de protección.

### **Artículo 167. Condiciones de uso en el suelo rústico con protección cultural y régimen mínimo de protección.**

a) Son usos sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

-Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

-Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente, y especialmente:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
- Establecimiento de depósitos temporales o permanentes de vertidos, escombreras y otros.

#### **Artículo 168. Normativa sectorial. CAMINO DE SANTIAGO.**

Por ser el Camino de Santiago un Bien de Interés Cultural le son de aplicación las Leyes 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### **Artículo 169. Normativa sectorial. CANAL DE CASTILLA.**

Por ser el Canal de Castilla, así como sus elementos integrantes como acueductos (Carremarsilla y Valdecornete) o esclusas, un Bien de Interés Cultural le son de aplicación las Leyes 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y 12/20002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

También le es de aplicación el Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla aprobado el 2 de agosto de 2.001 y publicado el 8 de agosto de 2.001.

## **Sección 6ª Suelo rústico con protección asentamiento tradicional. SR-AT.**

### **Artículo 170. Definición.**

Están clasificados como Suelo Rústico de asentamiento tradicional los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico como son los palomares y las tres zonas de bodegas que tiene Boadilla del Camino.

### **Artículo 171. Condiciones de uso en el suelo rústico de asentamiento tradicional y régimen mínimo de protección.**

En el suelo rústico con protección de asentamiento tradicional se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos permitidos, los característicos tradicionales de la edificación.
- b) Son usos sujetos a autorización, siempre que sean tendentes a la recuperación de las edificaciones, en especial:
  - Obras de rehabilitación, reforma de las construcciones e instalaciones existentes con uso de merenderos o de hostelería.
  - Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
    - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- b) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente, y especialmente:
  - Todos los demás.

## Anexo. TABLA SÍNTESIS

P = usos permitidos A = usos sujetos a autorización X = usos prohibidos	Construcción instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganadera, forestales, cinegéticas ...	Actividades extractivas	Obras públicas infraestructuras	Vivienda unifamiliar	Obras en edificios existentes	Usos de interés público, dotacional	Comercial, industrial y de almacenamiento
Común SR-C	P	A	P	A	A	A	A
Agropecuaria SR-PA	P	X	P/A	X	A	A	P/X
Infraestructuras SR-PI	A	A	P/A	X	A	X	P/X
Cultural SR-PC	A	X	A	X	A	A	X
Natural SR-PN	A	X	A	X	A	A	X
Asentamiento tradicional SR-AT	A	X	X	X	A	A	X



## **TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **Capítulo 1. Planeamiento de desarrollo.**

#### **Artículo 172. - Instrumentos para el desarrollo del planeamiento.**

Los instrumentos para el desarrollo de las presentes normas urbanísticas, según lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL, son los siguientes:

Proyectos de normalización: Es el instrumento para desarrollar las unidades de normalización.

Estudios de detalle: Es el instrumento para desarrollar el suelo urbano no consolidado cuando no está establecida la ordenación detallada. También es el instrumento para modificar los aspectos de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

Planes parciales: Es el instrumento para desarrollar los suelos urbanizables y tienen por objeto el establecimiento de la ordenación detallada. Estos planes pueden dividir los sectores en unidades de actuación.

Planes especiales de protección: En estas normas no está planteado, ni previsto la necesidad de delimitar ámbitos de actuación a desarrollar por un Plan Especial.

Modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas: Es el instrumento que se utilizará para las modificaciones que afecten a la ordenación general.

### **Capítulo 2 Gestión urbanística.**

#### **Artículo 173. - Gestión del suelo urbano consolidado.**

En suelo la gestión del suelo urbano consolidado se realizará mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización.

Todas las parcelas incluidas dentro de actuaciones aisladas, alcanzan su derecho a edificar mediante la gestión de dichas actuaciones aisladas, bien sean de urbanización, normalización, urbanización y normalización, expropiación u ocupación directa.

Las actuaciones aisladas privadas sobre la propia parcela, afectada por retranqueos o nuevas alineaciones, pueden ejecutarse por los propietarios sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente y realizando las obras de urbanización necesaria para que alcance la condición de solar.

En el caso de tratarse de un conjunto de fincas incluido en una Unidad de Normalización esta se desarrollará mediante un proyecto de normalización.

#### **Artículo 174. - Gestión del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

En suelo urbano no consolidado y suelo no urbanizable y una vez establecida la ordenación detallada, la gestión urbanística se realizará mediante Actuaciones Integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Actuación.

El proyecto de actuación tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas y definirá el sistema de actuación de entre los establecidos en la LUCyL y en el RUCyL.:

- Concierto.
- Compensación.
- Cooperación.
- Concurrencia.
- Expropiación.

Preferentemente será de iniciativa privada, pudiendo ser el Ayto el que tome la iniciativa en caso de manifiesta inactividad privada o por considerar urgente la necesidad de actuación.

Una vez elegido el sistema de actuación el proyecto de actuación podrá contener las determinaciones básicas de la reparcelación y del proyecto de urbanización o bien la reparcelación completa y las determinaciones básicas del proyecto de urbanización o bien el documento completo de reparcelación y proyecto de urbanización.

#### **Artículo 175. - Instrumentos de ejecución de planeamiento.**

La ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas se realizará mediante los proyectos técnicos correspondientes.

Los proyectos según su objeto se clasifican en los siguientes tipos:

a).-Proyectos de obra en edificaciones existentes: define las obras a realizar en las edificaciones sin alterar la composición volumétrica del edificio. Cuyo objetivo puede ser, la restauración parcial o global de un edificio, la conservación, el mantenimiento, la consolidación, el acondicionamiento, la reestructuración de un edificio.

b).- Proyecto de obras de nueva edificación: son los que definen las obras para la construcción de un nuevo edificio.  
Proyectos de obra de demolición: son los que definen las obras necesarias para la demolición de un edificio.

c).- Proyecto de obra de urbanización: son los que tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

d).- Proyectos de actividad e instalaciones: son documentos que tienen por objeto definir las características de las maquinarias e instalaciones de locales y edificaciones, necesarias para el desarrollo de la actividad que se pretende.