

---

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CABEZÓN DE PISUERGA

---

Normativa – Refundido DIC 2023

**Este documento no tiene validez jurídica.**

**El texto legal es el publicado en el BOCYL en las fechas que se indican a continuación:**

Plan General de Ordenación Urbana [BOCYL de 15/06/2011](#)

---

## MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL

Modificación 1º [BOCYL de 24/04/2013](#)

Modificación 2ª [BOCYL de 27/01/2014](#)

Modificación 3ª [BOCYL de 01/06/2016](#)

Modificación 4ª [BOCYL de 20/06/2022](#)

Modificación 5º [BOCYL de 28/11/2023](#)

---

## **NORMATIVA**

---

## **TÍTULO I. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN.**

### **CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y ALCANCE.**

#### **ARTÍCULO 1.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO.**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana se redacta por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, en base a lo establecido en el artículo 50.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que en adelante denominaremos LUCyL.
2. A pesar de no contar con una población superior a 20.000 habitantes, el Ayuntamiento en pleno, en atribución de sus facultades, ha tomado la decisión de dotarse, como instrumento de planeamiento general, de un Plan General de Ordenación Urbana.

#### **ARTÍCULO 2.- VIGENCIA.**

1. Este Plan General tiene vigencia indefinida, si bien se deberá proceder a su revisión cuando la Corporación Municipal entienda que el Planeamiento se ha agotado.
2. Con independencia de lo anterior, la propia Corporación podrá proceder a su revisión o modificación cuando considere que existen motivos suficientes para reconsiderar la ordenación general o la ordenación detallada de alguna zona concreta, respectivamente.

#### **ARTÍCULO 3.- DOCUMENTACIÓN.**

El presente Plan General contiene los siguientes documentos:

1. Documentos de información, análisis y diagnóstico: memoria informativa, planos de información e informe ambiental.
2. Memoria vinculante.
3. Normativa urbanística: ordenanzas de uso del suelo, fichas de sectores y normas de protección.
4. Planos de ordenación.
5. Catálogo.
6. Estudio económico.

#### **ARTÍCULO 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las determinaciones de este planeamiento general afectan a la totalidad del término municipal de Cabezón de Pisuerga, tal y como establece el artículo 79 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, si bien en la zona de reserva militar primarán sus propias determinaciones especiales.

### **ARTÍCULO 5.- INTERPRETACIÓN.**

1. En aquellos casos de posible imprecisión en las determinaciones del Plan o si existiesen contradicciones entre los distintos documentos que lo componen, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, las fichas de los sectores, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, prevalecerá la interpretación que más se ajuste al lógico desarrollo urbano dentro del ámbito en que se encuentra, y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.
2. En todo caso la interpretación del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
3. En los casos en que exista normativa sectorial de obligado cumplimiento, que sea de aplicación sobre aspectos regulados por el Plan, prevalecerá la normativa sectorial sobre la urbanística.
4. Las alineaciones en Suelo Urbano Consolidado son las fijadas en los planos de ordenación y deberán ser concretadas por los servicios técnicos municipales a escala adecuada o "in situ", con carácter previo a la concesión de licencia, en los casos en que fuese necesario.
5. En calles de trazado irregular y con anchuras escasas, el Ayuntamiento aceptará cesiones gratuitas de terreno de los propietarios que pretendan edificar, así como pequeños ajustes que tengan por objeto mejorar las condiciones del viario, que se entenderán formalizadas por el mero hecho de la concesión de la licencia de edificación, siempre bajo las prescripciones de los servicios técnicos municipales.

## **CAPITULO 2. NORMATIVA GRÁFICA.**

### **ARTÍCULO 6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

La normativa gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbana se compone de los siguientes planos de ordenación:

PO-1. Plano de clasificación del suelo (Escala 1/10.000, 1 hoja)

PO-2. Planos de ordenación (Escala 1/1.000, 9 hojas)

PO-3. Plano de catálogo (Escala 1/10.000, 1 hoja)

PO-4. Plano de sistemas generales (Escala 1/10.000, 1 hoja)

### **ARTÍCULO 7.- CÓDIGOS GRÁFICOS.**

1. En el Plano de Ordenación se delimitan diferentes zonas con edificabilidad, condiciones de uso y edificación uniformes. Cada una de ellas se identifica mediante un círculo indicador (centroide) que contiene la altura máxima, las condiciones de edificación, las condiciones de uso y el índice de edificabilidad (en m<sup>2</sup> edificables por m<sup>2</sup> de superficie de la zona). Las condiciones de edificación se indican asimismo mediante una serie de tramas que ayuden a su diferenciación. También se advierte, mediante un asterisco o un número entre paréntesis, de la existencia de otras condiciones específicas de ordenación, como la altura de la edificación dependiente de la anchura de la calle.

2. Los ámbitos de ordenación detallada (sectores), gestión (unidades de actuación) y normalización y sistemas generales, se identifican con un círculo de mayor tamaño, en los que se indica el tipo de ámbito, nº de orden y condiciones de ordenación que correspondan en cada caso.

3. Los edificios catalogados se señalan mediante un centroide de menor tamaño, en el que se incluye el número de la ficha de catálogo y su grado de protección.

### **CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

#### **ARTÍCULO 8.- DIVULGACIÓN DEL P.G.O.U.**

El Ayuntamiento facilitará la reproducción de los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones del Plan General, con la finalidad de que puedan ser adquiridos por toda persona o entidad que lo solicite, en soporte papel o informático, previo abono de la correspondiente tasa.

#### **ARTÍCULO 9.- CONSULTA URBANÍSTICA.**

1. Todo particular podrá realizar una Consulta Urbanística sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector; debiendo el Ayuntamiento contestar por escrito en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud, mediante una certificación suscrita por el Secretario del Ayuntamiento.
2. La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector (plano catastral o parcelario en el que se identifique la finca o ámbito objeto de la solicitud) y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.
3. En la certificación deben figurar los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, la clase y categoría del suelo, y demás determinaciones urbanísticas relevantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 426.2 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.
4. Las certificaciones mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboran y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

#### **ARTÍCULO 10.- CÉDULA URBANÍSTICA.**

El Ayuntamiento podrá regular la expedición de un documento denominado Cédula Urbanística regulado en el artículo 428 del RUCyL, mediante el que se acrediten todas las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos del término municipal y al menos los señalados en el artículo 426.2 del mismo Reglamento.

#### **ARTÍCULO 11.- OTRAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS.**

1. Las demás solicitudes de información urbanística que se formulen, se ajustarán a las disposiciones legales vigentes, debiéndose aportar plano catastral o parcelario en el que se identifique la finca o ámbito objeto de la solicitud.
2. El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del P.G.O.U. que configuren el régimen urbanístico de la finca, polígono o sector de que se trate, o mediante la emisión de informe.

3. El Ayuntamiento podrá denegar información urbanística en los casos establecidos en las leyes, o cuando la solicitud se refiera al objeto propio de la cédula urbanística en cuyo caso habrá de solicitarse la misma.

## **TÍTULO II. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.**

#### **ARTÍCULO 12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

1. Están sujetos a licencia todos aquellos actos señalados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del RUCyL, modificado por el Decreto 45/2009.

2. Además de los actos señalados en la normativa urbanística, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:

- a) La agregación o agrupación de parcelas.
- b) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.
- c) Los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

#### **ARTÍCULO 13.- CLASES DE OBRAS.**

1. Se considerarán obras mayores todas aquellas comprendidas en las letras a) – h) del artículo 97.1 de la Ley 5/99 y artículo 288.a).1º-6º y b) 2º-5º del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009.

2. Se considerarán también obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo siguiente y en todo caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios o elementos declarados como bienes de interés cultural y catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado. Se considera asimismo obra mayor la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares destinadas al alojamiento de personas de forma permanente o temporal. En estos casos, se considerará como obra mayor en cuanto a los aspectos urbanísticos, conexión de instalaciones y seguridad estructural de los elementos que intervienen en la colocación de la instalación en el terreno, siempre que la vivienda esté homologada por el Servicio Territorial de Industria. Si no es así, se considerará obra mayor a todos los efectos, siéndole exigibles en su conjunto los requisitos básicos de la edificación que marca la Ley de Ordenación de la Edificación, así como el resto de normativa aplicable incluyendo este Plan General.

3. Se considerarán obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no suponga alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios y sus locales.

#### **ARTÍCULO 14.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.**



c) Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria descriptiva de la actividad que se pretende desarrollar.
- Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
- Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento: C.T.E., Ley de Accesibilidad, etc.

#### B.- Licencia de Parcelación.

a) Se entiende por parcelación urbanística la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación o agrupación.

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, con las excepciones y limitaciones contempladas en el artículo 24.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en los artículos 309, 310 y 311 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificada por el Decreto 45/2009.

b) Cuando se realice sobre suelos clasificados como Urbanos por este Plan General, será obligatoria la solicitud de la oportuna licencia.

c) Se podrán conceder licencias de parcelación o segregación por motivos urbanísticos cuando una parcela tenga dos clasificaciones diferentes. En ese caso la parcelación o segregación se podrá realizar en tantas subparcelas como clases de suelo obren sobre la parcela.

En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrán dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

d) La solicitud de licencia de parcelación deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria justificativa de adecuación a lo dispuesto por este Plan General y demás legislación aplicable.
- Plano del estado inicial del terreno.
- Plano de la reparcelación propuesta.

#### C.- Licencia de Obra Menor.

- a) En general se consideran obras menores las que tienen por objeto pequeñas reformas o modificaciones, movimiento de tabiques, revocos, pinturas o chapados de paramentos exteriores, decoración en general, alicatados, solados, carpinterías, pequeñas modificaciones de las instalaciones, etc.
- b) La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia de solicitud de Licencia.
  - Memoria descriptiva de las obras a realizar.
  - Presupuesto de las obras.

*D.- Licencia de Obra Mayor.*

- a) Reciben la consideración de obra mayor, en general, todas aquellas que no puedan ser consideradas obras menores dada su entidad o complejidad constructiva. En particular se consideran como obras mayores las siguientes:
- Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecta a fachada, cubierta, estructura o cerramientos.
  - Obras civiles de urbanización de todo tipo.
  - Edificaciones de nueva planta.
  - Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten substancialmente a las fachadas, la cubierta o las medianerías. También las que modifiquen el número de viviendas o locales, las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales del edificio.
- b) La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia de solicitud de Licencia.
  - Proyecto de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, incluyendo la justificación del cumplimiento de este Plan.
  - Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
- c) Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución, si previamente se presentó el Básico, así como Hoja de Compromiso de Dirección de Obra y dirección de ejecución de obra, todo ello visado por los Colegios Oficiales correspondientes y firmado por los técnicos competentes que se harán cargo de la misma y, así como la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.
- d) Igualmente, en caso de necesidad se deberá solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes, previo al inicio de las obras.
- e) Los titulares de las licencias deberán comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra.

*E.- Licencia de apertura o primera ocupación.*

- a) Una vez finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, y/o concluido el expediente de Licencia Ambiental, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o de apertura.
- b) La solicitud de licencia de primera ocupación o apertura deberá contener los siguientes documentos:
  - Instancia o Solicitud.
  - Certificado final de la obra, firmado por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
  - Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
  - Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.
- c) Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a lo dispuesto por este Plan y al Proyecto presentado.
- d) En los casos de edificación y urbanización simultánea en parcelas de Suelo Urbano Consolidado, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la aceptación de la obra urbanizadora aprobada. Por ello, en estos casos no se podrá conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones hasta que se haya recibido la urbanización.

#### **ARTÍCULO 15.- RESOLUCIÓN CONDICIONADA.**

1. Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones, derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad, siempre que no sean sustanciales, ni afecten al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo.
2. Se cumplirá, en todo caso, las condiciones señaladas en el artículo 298 del RUCyL para estos casos.

#### **ARTÍCULO 16.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.**

1. Según establece el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y sus Modificaciones y el artículo 292 del RUCyL, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la legislación aplicable.
2. El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 99.1 y 99.3 de la LUCyL, artículo 99.2 de la LUCyL modificada por la Ley 4/2008 y artículos 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009 y 294 del RUCyL.
3. Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en este Plan General, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia.

#### **ARTÍCULO 17.- EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

La concesión de la licencia urbanística producirá, además de los efectos previstos en la normativa urbanística, la legitimación del solicitante a realizar los actos del uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

#### **ARTÍCULO 18.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

En cumplimiento del artículo 102 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y del artículo 303 del RUCyL se dispone:

1. Los actos amparados por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización, señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.
2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:
  - Plazo de inicio: 6 meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
  - Plazo de finalización: 2 años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
  - Plazo de interrupción máxima: 6 meses.
3. Los plazos señalados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conformes a las cuales fue otorgada la licencia.
4. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

#### **ARTÍCULO 19.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.**

Atendiendo al artículo 103 de la LUCyL y el artículo 305 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009, se expone que:

1. Incumplidos los plazos citados anteriormente y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.
2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.
3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una

nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

#### **ARTÍCULO 20.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS.**

1. Todo aquel propietario que enajene terrenos no edificables según el planeamiento, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de venta.

2. Igualmente en la enajenación de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular se deberá hacer constar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y las cláusulas o cargas que afecten a dicha parcela.

3. En aquellas enajenaciones que afecten a terrenos en proceso de urbanización se deberá hacer constar los compromisos que el propietario hubiese asumido referente a la misma y cuyo cumplimiento estuviese pendiente.

## **CAPÍTULO 2. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

### **ARTÍCULO 21.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS CONSTRUCCIONES**

1. Los propietarios de edificios deben encomendar a técnicos competentes la realización de inspecciones técnicas periódicas para determinar su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad definidas en el artículo 19 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009.
2. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.
3. Una vez realizada la primera inspección, los edificios deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan diez años de la anterior inspección.
4. En todo caso se aplicarán las prescripciones establecidas en los artículos 315 al 318 del RUCyL.

### **ARTÍCULO 22.- DEMOLICIONES**

1. La demolición de un edificio, cuando así lo permita la normativa de protección, se considera como una fase del proceso de sustitución. Por tanto su tramitación no podrá iniciarse de forma independiente del Proyecto de Nueva Planta que se proponga para el solar resultante.
2. Podrá autorizarse la demolición independiente en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando se haya declarado el estado de ruina.
  - b) En caso de actuaciones en unidades de actuación con planeamiento aprobado del que se derive su incompatibilidad.
  - c) Cuando el uso del suelo en que se ubique la edificación a demoler tenga el uso de espacio libre o viario.
3. En todo caso se presentará Proyecto de Demolición, suscrito por técnico competente, y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en el que se describa la actuación propuesta y las razones que aconsejan su demolición, planos del estado actual y documentación fotográfica de las partes más significativas, así como cualquier otra documentación que los servicios técnicos del Ayuntamiento estimen necesaria.

### **ARTÍCULO 23.- DECLARACIÓN DE RUINA.**

1. Procederá la declaración del estado de ruina en los supuestos establecidos en el artículo 107.1 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo y en los artículos 323.b) y 324 del RUCyL modificados por el Decreto 45/2009.
2. El coste de las obras necesarias para la conservación del inmueble se determinará de forma suficientemente pormenorizada.

3. El valor actual del edificio se obtendrá por el procedimiento de la superficie construida del siguiente modo:

- a) Valoración del metro cuadrado construido, aplicando el mismo coste de referencia que utiliza la demarcación provincial del Colegio Oficial de Arquitectos.
- b) Cálculo del valor de reposición del edificio.
- c) Corrección de dicho valor de reposición, atendiendo al estado de conservación en que se encuentra el inmueble y a las instalaciones de que disponga, en relación con las actualmente habituales para el tipo de construcción de que se trata.

4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble en caso de que procediesen, no llevarán implícitos por si solos la declaración de ruina.

5. El procedimiento de declaración de ruina seguirá lo dispuesto en los artículos 325 y siguientes del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009.

#### **ARTÍCULO 24.- EDIFICIOS CATALOGADOS**

1. Los inmuebles incluidos en el catálogo de este Plan General, y los bienes declarados de interés cultural no podrán ser objeto de demolición, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas al uso al que se destinen.

2. En estos inmuebles, si se declarasen en estado de ruina se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación a los usos previstos.

3. Para los casos de Bien de Interés Cultural (en Cabezón solamente el yacimiento “El Bosque-Las Arenas” y escudos con más de 100 años de antigüedad) se deberá tener en cuenta, en su caso, lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. En la resolución de declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

### **TITULO III. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. CONTENIDO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.**

##### **ARTÍCULO 25.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

Los Estudios de Detalle incluirán la documentación señalada en el artículo 136 del RUCyL, modificado por el Decreto 45/2009.

##### **ARTÍCULO 26.- PLANES PARCIALES.**

Los Planes Parciales deben contener los documentos señalados en el artículo 142 apartados 1, 2 y 3 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009.

##### **ARTÍCULO 27.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.**

Los Proyectos de Actuación deberán contener, sin perjuicio de la documentación señalada en el RUCyL para cada sistema de actuación, las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones generales señaladas en el artículo 241 del RUCyL, modificado por el Decreto 45/2009.
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación establecidas en los artículos 242 y 243 del RUCyL.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación establecidas en los artículos 244 y 245 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009. Asimismo, si el Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas sobre la reparcelación deberá contener la documentación exigida en el artículo 249 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009.

##### **ARTÍCULO 28.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1. Contendrá la documentación recogida en el artículo 243.c) del RUCyL, es decir:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
  - b) Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
  - c) Pliego de condiciones técnicas.
  - d) Mediciones.
  - e) Cuadro de precios.
  - f) Presupuesto.

2. Durante la tramitación del expediente de los proyectos de urbanización se acreditará el preceptivo visado por el Colegio Profesional del técnico o técnicos redactores de los mismos.

#### **ARTÍCULO 29.- FORMATO Y NÚMERO DE EJEMPLARES.**

1. Deberá presentarse un mínimo de seis ejemplares completos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y tres de los de gestión urbanística, todos ellos en papel y CD para PC, en cualquier caso el Ayuntamiento podrá exigir un número de copias superior, extremo que habrá que consultar previamente a los servicios técnicos municipales.

2. La documentación digital deberá entregarse en ficheros \*.rtf ó \*.doc (la documentación escrita) y \*.dwg ó \*.dxf (la gráfica), ambas con los formatos adecuados para cumplir la información urbanística prevista en el Título VII de la LUCyL y del Título VII, Capítulo 1 del RUCyL.

## **CAPITULO 2. PROCEDIMIENTO Y GESTION**

### **Sección 1ª.- Régimen General**

#### **ARTÍCULO 30.- SECTORES.**

1. El Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable se divide en Sectores a efectos de su ordenación detallada.
2. Ninguno de los sectores delimitados por el Plan podrá ser dividido o reducido a efectos de su planeamiento de desarrollo, salvo que se explicite lo contrario en el Plan General.

#### **ARTÍCULO 31.- UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

1. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, pudiendo modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación según lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
2. La gestión de dichas unidades se realizará a través de los sistemas de actuación previstos en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento.
3. En sectores cuya ordenación detallada no esté establecida en este Plan General, los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo delimitarán las correspondientes Unidades de Actuación.
4. En todo caso, a la aprobación del Proyecto de Actuación se exigirá la prestación de garantía que no será inferior al 6% del total de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación. Esta garantía se constituirá en alguna de las formas señaladas en el artículo 202 del RUCyL. Si el Proyecto se elabora por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.
5. En aplicación del artículo 171 del RUCyL modificado por el Decreto 45/2009, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades.

#### **ARTÍCULO 32.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P).**

1. El presente P.G.O.U. delimita unos ámbitos específicos denominados Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.), en las que se recogen y asumen las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, Plan Parcial, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud de las Normas Subsidiarias anteriores.

Estas áreas se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado planeamiento y se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U.

Para todos estos ámbitos, tanto el del sector urbanizable (S-17) como los del suelo urbano consolidado (SU APP 1, 2, 3 y 4), los planes parciales y sus modificaciones aprobadas se consideran como "planeamiento parcialmente asumido", teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se asume en su totalidad la zonificación establecida en dichos instrumentos.
- Se asumen en su totalidad las condiciones de la ordenación detallada establecida por dichos instrumentos en las zonas señaladas en los planos de ordenación de este Plan General como S/PP "Condiciones según Plan Parcial".
- En el resto de las zonas se aplicarán las condiciones de este Plan General indicadas en sus planos y normativa, con la única excepción de la edificabilidad en los casos en los que se indica como 0,0 en la etiqueta gráfica. En estos casos la edificabilidad será la establecida por el planeamiento de desarrollo específico aprobado.

### Artículo 32 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.

2. El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que éstos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento.

3. En el caso contrario serán de aplicación todas las condiciones que establezca este P.G.O.U. para los diferentes predios.

4. Las referencias hechas en dichos instrumentos al planeamiento general, si las hubiere, se entenderán hechas a la figura de planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.

5. La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de las remisiones a este Plan General, entendiéndose que serán a la normativa vigente en el momento de su aprobación.

Dicha normativa se interpretará de conformidad con los principios establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo y en su Reglamento de desarrollo, modificado por el Decreto 45/2009, cuyos preceptos prevalecerán en caso de contradicción con el planeamiento asumido.

### ARTÍCULO 33.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

1. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en esta normativa o en la legislación agraria (artículo 23 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias), para los distintos tipos de zonas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos, o cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una Unidad de Actuación o un reajuste de alineaciones.

2. No podrá autorizarse la segregación de aquella parcela cuya edificabilidad esté agotada por la actuación o edificación existente, a menos que sea para afectarla como cesión al Ayuntamiento, con carácter dotacional público y éste lo acepte.

3. No se autoriza ninguna segregación de la que resulte alguna parcela que no sea susceptible de recibir todos los servicios urbanos que le correspondan, por dar frente a un viario insuficiente u otros motivos.

4. Asimismo, se cumplirá en todo caso lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo.

## **Sección 2ª.- Procedimiento de las obras de urbanización**

### **ARTÍCULO 34.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.**

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando todas las canalizaciones estén enterradas (excepto acometidas) en las condiciones establecidas artículo 11 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

En las actuaciones aisladas en que las obras de urbanización sean necesarias como consecuencia de cambios de alineación, el particular estará obligado, previa o simultáneamente a la edificación, con las condiciones del apartado anterior, a urbanizar a su costa el terreno que quede fuera de la alineación y una vez urbanizado, a cederlo libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y de la cesión, así como compromiso de no ocupación del edificio hasta la recepción de dicha urbanización.

Asimismo, deberán cumplirse las reglas recogidas en el artículo 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

2. En los mismos supuestos y con las mismas condiciones y garantías, podrá solicitarse licencia de edificación en actuaciones integradas en Suelos Urbanos o Urbanizables con ordenación detallada, de tal manera que dicha urbanización se realice por unidades funcionales, una vez definidas en el planeamiento.

Dichas unidades funcionales se definen como el conjunto de parcelas y espacios a urbanizar en los que puedan ejecutarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización de modo que resulten ámbitos directamente utilizables. La delimitación de estos ámbitos o fases, será tal que la primera unidad funcional a desarrollar incluirá en su delimitación, la urbanización, de al menos, el 40 % de los espacios libres públicos o equipamientos de previsión obligatoria, establecidos por dicho Plan en aplicación de la legislación vigente.

Cuando las unidades funcionales no estuvieran definidas en el planeamiento podrá definir las el Proyecto de Urbanización y/o Reparcelación, con los criterios establecidos para los Planes Parciales.

3. En todo caso deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización correspondientes al predio para el que se solicita la licencia de edificación.

### **ARTÍCULO 35.- INSPECCIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación del comienzo de las mismas.

2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:

- Vigilar la ejecución de la urbanización.

- Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.
- Advertir las medidas que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del proyecto de urbanización.

3. Los costes derivados de las actuaciones ordenadas por la inspección municipal descritas en el apartado anterior tendrán la consideración de gastos de urbanización.

### **ARTÍCULO 36.- ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Una vez concluidas las obras de urbanización correspondientes a una actuación urbanística, o de una unidad funcional de la misma, la aceptación de la urbanización corresponde al Ayuntamiento:

- a) Si la urbanización fue encargada por el propio Ayuntamiento, la aceptación se considera realizada con la recepción de las obras, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre contratación de las Administraciones Públicas.
- b) En otro caso, se aplica lo dispuesto en los artículos siguientes.

### **ARTÍCULO 37.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN.**

1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado.
2. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de aceptación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

### **ARTÍCULO 38.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Tras la solicitud presentada por el agente urbanizador y una vez comprobadas las obras por el Ayuntamiento, éste notificará al agente urbanizador, dentro de los plazos señalados en el artículo 206.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, señalando, en su caso, las deficiencias observadas, y otorgando plazo, entre uno y seis meses, para su subsanación.
2. Una vez subsanada las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.
3. Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en el apartado 1 dentro de los plazos fijados en el artículo 206.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, la urbanización se entiende recibida por silencio.
4. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento a vías públicas y espacios libres públicos deben integrarse en el dominio público, salvo las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a sus entidades prestadoras. Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad

privada, si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

#### **ARTÍCULO 39.- PERIODO DE GARANTÍA.**

1. A partir de dicha aceptación, comenzará a contar el periodo de garantía que en ningún caso será menor de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. Durante dicho plazo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previa comunicación del Ayuntamiento.
2. Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.
3. El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar, en su caso, los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía.
4. Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir.
5. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados, incluidas las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.

#### **ARTÍCULO 40.- ACEPTACIÓN DEFINITIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

1. Finalizado el periodo de garantía, tras solicitud del agente urbanizador, y de no existir deficiencias en la urbanización, se procederá a la aceptación definitiva de la misma.
2. Tras la aceptación definitiva procede la devolución o liberación de las garantías constituidas.

#### **ARTÍCULO 41.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

1. Una vez aceptada definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía y con las excepciones previstas en la Normativa Urbanística o en el Planeamiento. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación disponga otro régimen.
2. El Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. El convenio urbanístico, además de cumplir lo dispuesto en los artículos 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009, debe contener lo siguiente:

- El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.
- La duración del compromiso de colaboración de los propietarios, que no puede ser inferior a 4 años ni superior a 10, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, según lo dispuesto en los artículos 192 a 196 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificada por el Decreto 45/2009 para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas:

- La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que se les adjudique. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal.
- En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adecuada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos.
- Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el Convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad.

#### **ARTÍCULO 42.- CANON O GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.**

Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a la legislación sobre haciendas locales y a las siguientes reglas:

- a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.
- c) Los propietarios afectados deben abonar el canon que les corresponda dentro del mes siguiente a la notificación individual de su liquidación. Vencido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente acuerde conceder el Ayuntamiento, el mismo puede proceder a la exacción del canon mediante el procedimiento administrativo de apremio.
- d) El Ayuntamiento puede acordar conceder aplazamientos o fraccionamientos del pago conforme a la normativa sobre recaudación, salvo a los propietarios que hayan solicitado licencia para ejecutar las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre sus terrenos antes de la total ejecución de la actuación.

### **ARTÍCULO 43.- ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.**

1. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación de la Urbanización se constituirán según lo dispuesto en los artículos 192, 193 y 193.bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009.
2. Se podrá formalizar, durante un periodo de 10 años prorrogables, una cofinanciación entre el Ayuntamiento y la entidad urbanística colaboradora, de los gastos de mantenimiento y conservación de las urbanizaciones de iniciativa privada, sin perjuicio del tratamiento específico en cada Sector.

### **Sección 3ª.- Procedimiento y gestión de los Sistemas Generales**

#### **ARTÍCULO 44.- CONCEPTO.**

Se entiende por Sistemas Generales las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.

#### **ARTÍCULO 45.- TITULARIDAD.**

1. Todos los terrenos calificados como Sistemas Generales por este Plan General podrán ser de titularidad pública o privada a los efectos de su desarrollo y gestión posterior; si bien todos ellos estarán al servicio de toda la población.
2. Tanto en el texto como en la documentación gráfica se señalan aquellos que deben ser obtenidos por el Ayuntamiento, bien para que él los desarrolle, o bien para cedérselo a otras Administraciones o Instituciones de servicio público.
3. Dentro de este grupo se incluyen terrenos que siendo ya propiedad del Ayuntamiento hayan sido obtenidos de forma onerosa: compra, expropiación, etc.

#### **ARTÍCULO 46.- OBTENCIÓN.**

La forma de obtención de estos Sistemas Generales por el Ayuntamiento será mediante alguna de las siguientes modalidades:

- A través de cesión contenida en el Proyecto de Actuación que desarrolle un sector.
- Por expropiación.
- Por ocupación directa (Artículo 93 Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo)

Igualmente se podrá anticipar el uso de los terrenos por parte del Ayuntamiento, mediante el establecimiento de un convenio urbanístico, entre el propio Ayuntamiento y el titular de los terrenos.

#### **ARTÍCULO 47.- DERECHOS.**

1. Los propietarios de los terrenos calificados como Sistemas Generales tendrán derecho a integrarse en una Unidad de Actuación de un Sector y a que en ella se les reconozca un aprovechamiento urbanístico igual al que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
2. Cuando el Ayuntamiento opte por la expropiación y no esté determinado el aprovechamiento medio del sector en el que está incluido el Sistema General objeto de la expropiación, se considerará a efectos de valoración que su aprovechamiento es el promedio de los que estuviesen fijados por los sectores con aprovechamiento lucrativo.

#### **ARTÍCULO 48.- ADSCRIPCIÓN.**

1. Todos los sistemas generales que deban ser adquiridos por el Ayuntamiento deberán adscribirse a un Sector de Suelo Urbanizable.
- 2.- Esta adscripción concreta no la realiza el Plan General por razones obvias de oportunidad; ésta se deberá realizar durante la tramitación del desarrollo de cada sector y tendrá dos fases. En la aprobación definitiva del Plan Parcial se incluirá una adscripción provisional de los Sistemas Generales; que será definitiva cuando se presente el Proyecto de Actuación.

#### **ARTÍCULO 49.- CRITERIOS DE ADSCRIPCIÓN.**

Cada uno de los sectores que se desarrollen propondrán los sistemas generales que quiera adscribir, hasta alcanzar la superficie que necesita; el Ayuntamiento, en función de sus necesidades más inmediatas o previstas, aceptará dichos sistemas o fijará otros alternativos, en función de los siguientes criterios:

- a) En cada momento se dará preferencia a aquellos terrenos necesarios para ejecutar obras de infraestructuras o equipamientos que el Ayuntamiento u otras Administraciones tengan previsto.
- b) Un segundo orden de preferencia lo constituirán los terrenos que supongan una continuación directa de otros sistemas generales ya obtenidos. En este sentido se potenciará la obtención de manera continuada (físicamente) de los diferentes sistemas generales, frente a actuaciones dispersas.
- c) Finalmente, y ante dos o varias alternativas de terrenos que cumplan las premisas anteriores, se dará preferencia a aquellos terrenos que sean propiedad de los titulares de los terrenos del sector, y en caso de varios propietarios, en forma proporcional a la superficie que cada uno tenga en el sector.

#### **ARTÍCULO 50.- CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

El Plan General asigna una determinada superficie de terreno calificado como sistemas generales a cada sector de suelo urbanizable; esta superficie debe entenderse como "aproximada" y deberá ajustarse en función de la superficie real del sector y de los parámetros urbanísticos que el Plan fija para cada uno de ellos.

### **ARTÍCULO 51.- SEGREGACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Los terrenos calificados como sistemas generales sólo podrán segregarse por dos motivos:

- a) Aquellos Sistemas Generales que deban ser adquiridos por el Ayuntamiento podrán segregarse a los afectos de ser adscritos a los diferentes sectores para su obtención.
- b) Tanto los que sean de titularidad privada como los públicos ya obtenidos podrán segregarse para proceder a su ejecución, una vez aprobada su ordenación detallada.

### **ARTÍCULO 52.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

1. Previo a la ejecución de los distintos Sistemas Generales será preciso que estén ordenados mediante el propio Plan General o figura de planeamiento de desarrollo habilitada para ello.
2. Una vez ordenados se podrán ejecutar directamente mediante los distintos Proyectos de Urbanización o de Edificación.

**CAPITULO 3. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO URBANO****ARTÍCULO 53.- CONSIDERACIONES PREVIAS.**

1. El suelo clasificado como Urbano se divide en dos categorías de acuerdo con el artículo 12.1.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el apartado b) de este mismo artículo modificado por la Ley 4/2008: Consolidado y No Consolidado.
2. La totalidad del suelo clasificado como urbano y susceptible de ser edificado se puede desarrollar mediante actuaciones aisladas en el Suelo Urbano Consolidado y mediante actuaciones integradas en el Suelo Urbano No Consolidado.
3. En el primer caso se trata de parcelas aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento o que pueden alcanzar tal estado mediante actuaciones aisladas.
4. Las actuaciones aisladas tienen como objeto completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar, si no la tuvieran, o bien ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
5. La gestión de las actuaciones aisladas se realizará mediante los sistemas regulados en el artículo 69.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el artículo 210 del Reglamento de Urbanismo. Asimismo, se han delimitado unas áreas, denominadas Unidades de Normalización de Fincas (U.N.), que son terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, pero, en los que es necesario realizar operaciones urbanísticas, previas a su edificación. En estas Unidades se actuará aplicando los criterios que se fijan en las correspondientes fichas y según determina el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
6. Las actuaciones integradas necesitan, previa posibilidad de edificación, cumplir las condiciones impuestas por el planeamiento general y de desarrollo mediante uno de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.

**ARTÍCULO 54.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

1. En los casos de actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación del artículo 17.1.b) de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, el aprovechamiento materializable es el que resulte de aplicar a la superficie bruta el 90% del aprovechamiento medio del sector.
2. El aprovechamiento medio de cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado (recogido en las correspondientes fichas) se fija conforme a lo dispuesto en el artículo 107 del RUCyL, modificado por el Decreto 45/2009.
3. En el caso del Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento materializable por el propietario es el aprovechamiento real, resultante de aplicar a la superficie bruta de la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90% del incremento.

#### **ARTÍCULO 55.- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. El Suelo Urbano No Consolidado se ha agrupado en Sectores, reflejados en los planos de ordenación y desarrollados en las correspondientes fichas, con el fin de dar cumplimiento a todos o parte de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del área delimitada.
2. En cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado se reserva un porcentaje de su edificabilidad residencial para viviendas con protección pública, según lo dispuesto en la nueva modificación del artículo 38.2.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
3. En las fichas de los sectores se fija asimismo la densidad máxima de edificación y de población permitida y la reserva de suelo para los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL, modificados por el Decreto 45/2009.
4. Se pueden producir ligeros reajustes en las superficies totales, en función de la adaptación material a la realidad física de los predios, siempre y cuando estos reajustes no desvirtúen la ordenación general.

#### **ARTÍCULO 56.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN**

1. Las Unidades de Normalización de Fincas son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.
2. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, asimismo pueden tener también por objeto completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
3. Se desarrollarán mediante un Proyecto de Normalización, que contendrá los documentos señalados en el artículo 219.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

#### **ARTÍCULO 57.- RELACIÓN DE LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.**

Las Unidades de Normalización delimitadas por este Plan General se les denominan con el mismo número de la unidad de ejecución de las Normas Subsidiarias de la que provienen, con el objeto de facilitar su identificación.

En la Memoria Vinculante de este Plan General se describen las Unidades de Normalización delimitadas por el documento.

### **ARTÍCULO 58.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN (U.N.)**

Las actuaciones aisladas de normalización de fincas pueden desarrollarse:

a)- Mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el artículo 67.1 de la Ley 5/99, asumen la condición de urbanizador, y como tal:

1º.- Promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo.

2º.- Financia la actuación, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

b)- Mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, asumen la condición de urbanizador, y como tal:

1º.- Promueven la actuación, elaborando a su costa el proyecto de Normalización de Fincas y presentándola en el Ayuntamiento.

2º.- Ejecutan la actuación, previa aprobación del proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en el citado Proyecto.

3º.- Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

**CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO URBANIZABLE.****ARTÍCULO 59.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

El presente Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, SUELO URBANIZABLE (SUR), constituido por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupará en ámbitos denominados Sectores.

En todo caso, todo el suelo clasificado como Suelo Urbanizable, tiene regulado su uso global, la densidad máxima aplicable y demás determinaciones recogidas por los artículos 36 y 38 de la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por los artículos 86, 86.bis y 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, así como la superficie de Sistemas Generales adscritos a los efectos de su obtención.

**ARTÍCULO 60.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del Término Municipal que el Plan General destina a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible, siempre y cuando cumpla las condiciones señaladas en el artículo 13 de la Ley 5/99.

2. El Suelo Urbanizable se agrupa en Sectores, delimitados y recogidos en los correspondientes planos de ordenación y en las correspondientes fichas, en las que se regulan las determinaciones de ordenación general y en algunos casos las correspondientes a la ordenación detallada.

3. La delimitación de los sectores podrá ser modificada según lo dispuesto en la legislación vigente. En la medida de lo posible, los límites de cada sector seguirán los límites de carreteras, caminos, propiedades o accidentes naturales.

4. El Suelo Urbanizable se desarrollará de acuerdo a lo establecido en el presente Plan General y en la legislación vigente.

5. En algunos casos el propio Plan General recoge la ordenación detallada de algún Sector como es el caso de las Áreas de Planeamiento Previo (A.P.P.), que ya se han desarrollado, si bien, en la mayoría de los casos la ordenación detallada se establecerá posteriormente mediante un Plan Parcial, que deberá referirse a un sólo Sector de Suelo Urbanizable.

La gestión del mismo se llevará acabo mediante el sistema de actuación, que será el que determine el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el artículo 74.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

**ARTÍCULO 61.- TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.**

Las presentes Ordenanzas clasifican como Suelo Urbanizable una serie de terrenos que en función de su uso global predominante se califican como:

- Suelo Urbanizable Residencial.
- Suelo Urbanizable Industrial

### **ARTÍCULO 62.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

1. Este Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a cada sector delimitado en el Plan General, los cuales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en este Plan y a la legislación vigente.
2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable integrado, por los terrenos interiores al ámbito delimitado y los Sistemas Generales que se deban adscribir, a los efectos de la gestión posterior.
3. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto al Plan General, tanto el reajuste de la superficie a la realidad física como el ligero cambio de límites de las parcelas que, por error de planimetría hayan podido quedar fuera del sector, no admitiéndose cambios de parcelas provenientes de procesos de parcelación o agrupación a este fin. Ello no debe suponer modificación del mismo ni de su densidad máxima y sin que por ello puedan excluirse superficies de terrenos incluidos por el Plan General dentro del ámbito del sector.

### **ARTÍCULO 63.- DERECHOS.**

1. El derecho a la transformación de la naturaleza del suelo y el derecho a edificar forma parte del contenido básico esencial de la propiedad del suelo, requiere la aprobación para cada sector de Suelo Urbanizable del correspondiente Plan Parcial y demás instrumentos urbanísticos. Su ejercicio se condiciona a lo establecido en la normativa urbanística y en el presente Plan General.
2. Los propietarios de sectores de Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del aprovechamiento resultante de aplicar el Aprovechamiento Medio sobre la superficie de las parcelas, excluidas las dotaciones urbanísticas públicas existentes no adquiridas onerosamente.

### **ARTÍCULO 64.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. Hasta el momento en que se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sobre un Suelo Urbanizable se aplicará el régimen del Suelo Rústico Común.
2. En Suelo Urbanizable hasta que se apruebe el instrumento citado en el apartado anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales citados en el artículo 23 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, que sólo se autorizarán con carácter provisional, y si cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación.

## **TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.**

### **CAPITULO 1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 65.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN.**

Toda actuación urbanística en el término municipal de Cabezón de Pisuerga, habrá de perseguir los objetivos señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento que se concretan en la Memoria Vinculante de este Plan General. Dicha Memoria resulta de obligada aplicación para la correcta interpretación del Plan.

#### **ARTÍCULO 66.- UNIDAD URBANA.**

Este Plan General engloba a todo el Suelo Urbano Consolidado en una única Unidad Urbana, que se corresponde con áreas de ordenación homogénea, Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas.

#### **ARTÍCULO 67.- REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

1. Esta Plan General establece la ordenación detallada para todo el Suelo Urbano Consolidado y para algunos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable.
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan, completen o modifiquen la ordenación detallada habrán de utilizar todos o algunos de los términos y parámetros señalados en esta Normativa, salvo que justificadamente se señalen otros nuevos que cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Mantener o mejorar los niveles de calidad establecidos en la ordenación detallada de este Plan General.
  - b) Salvaguardar la normalización de terminología y criterios generales, evitando aquellos que pudieran dar lugar a equívocos en su interpretación.

## **CAPITULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 68.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- a) Urbano (en las categorías de Consolidado y No Consolidado).
- b) Urbanizable.
- c) Rústico (en sus diversas categorías).

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por este Plan, el régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística.

### **ARTÍCULO 69.- CAMBIO DE CATEGORÍA.**

1. Las parcelas que, en ejecución del planeamiento, sin ser Suelo Urbano Consolidado lleguen a cumplir las condiciones exigidas para ser consideradas como tales (incluida la aceptación municipal de la urbanización realizada conforme a planeamiento por unidades funcionales completas) pasarán a esta clase y categoría de suelo.

2. Las parcelas de Suelo Urbano Consolidado en las que se pretenda modificar sustancialmente su ordenación detallada, o incurran en alguna de las causas legales por las que deban ser categorizadas como Suelo Urbano No Consolidado, constituirán el correspondiente Sector de esa clase y categoría de suelo, tras la pertinente modificación de este Plan.

### **CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 70.- RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

##### ***Sistemas Generales de Espacios Libres:***

Existentes:

01. Parque junto al río en casco norte
02. Parque junto al río junto al Plan Parcial La Ribera
03. Plaza de Santa María
04. Plaza de la Concordia
05. Plaza Mayor
06. Parque junto al frontón
07. Parque junto a la Iglesia

Previstos:

08. Parque de ribera o ripario

~~09. Zona de Monte~~

##### ***Sistemas Generales de Equipamientos:***

Existentes:

01. Complejo deportivo y colegio
02. Edificio Municipal
03. Frontón en casco urbano
04. Plaza junto al río
05. Ayuntamiento
06. Parcela municipal
07. Guardia Civil
08. Cementerio

Previstos:

~~09. Zona junto al Camino del Monte~~

10. Zona junto a línea férrea

11. Área de Protección Canal de Castilla

~~12. Parcela junto al Camino del Monte~~

##### ***Sistemas Generales de Servicios Urbanos:***

Existentes:

01. Telefónica
02. EDAR

##### ***Sistemas Generales de Espacios Protegidos:***

Previstos:

01. Área Arqueológica

**Artículo 70 modificado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL 20/06/2022.**

**ARTÍCULO 71.- CONDICIÓN GENERAL DE EDIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

1. Las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales ya existentes son las que les corresponden de acuerdo con los usos que les afectan. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad existente, y son autorizables, sin perjuicio de las imitaciones que puedan establecerse por su carácter monumental o relación de las parcelas colindantes, incrementos de las mismas.
2. Las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales propuestos se atenderán a las determinaciones generales propias de los usos previstos, en lo que no contradigan a lo específicamente señalado en este Plan.

**ARTÍCULO 72.- CONDICIONES DE ORDENACION DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

En el diseño de los Sistemas Generales deben tenerse en cuenta los siguientes criterios:

- El Sistema General de vías públicas debe diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.
- El Sistema General de servicios urbanos debe diseñarse con los objetivos de: asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura; garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; y promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.
- El Sistema General de espacios libres públicos debe diseñarse con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50%.
- El Sistema General de equipamiento debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.
- En cuanto al **Sistema General de Espacios Protegidos** clasificado, se obtendrá de igual forma que el resto de los sistemas generales, si bien, puesto que cuenta con unas características singulares debido a su importancia arqueológica (ver estudio arqueológico anexo), se imponen una serie de condiciones para su desarrollo:
  - Se clasifican estos terrenos para facilitar o promover su recuperación y para evitar una mayor degradación.
  - Se busca por ello, obtener los terrenos para el uso público.
  - Las actuaciones y obras permitidas en estas zonas se limitarán a aquellas necesarias para su adecuación y protección, conforme a lo

establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- En cualquier caso, cualquier actuación que se pretenda realizar en estas zonas deberá contar con informe favorable por parte de la Consejería competente en materia de Cultura.

## **CAPITULO 4. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES**

### **ARTÍCULO 73.- DEFINICION Y RELACION DE USOS GLOBALES.**

1. El uso global constituye la base de la zonificación de usos en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sin ordenación detallada.
2. A los efectos de este Plan se consideran una serie de usos globales, como agrupación condicionada de los distintos usos básicos definidos en esta normativa.
3. Relación de usos globales:
  - Residencial
  - Industrial
4. Si bien este Plan General sólo prevé dos tipos de usos globales, se podrán introducir otros nuevos usos mediante las modificaciones pertinentes.
5. El índice de variedad urbana se señala en las condiciones de cada uso global, limitando el porcentaje máximo del uso predominante o estableciendo unos porcentajes mínimos para otros usos compatibles.

### **ARTÍCULO 74.- COMPATIBILIDAD DE USOS.**

Se declaran compatibles en un mismo sector todos los usos básicos, sin perjuicio de respetar en cada manzana las incompatibilidades establecidas en estas Normas para los usos básicos y pormenorizados.

### **ARTÍCULO 75.- CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES.**

Se definen los siguientes usos globales:

#### **A. RESIDENCIAL:**

- Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.

- Índice de variedad urbana:

Viviendas Libres: porcentaje mínimo del 60% de la edificabilidad total.

Viviendas con protección pública: mínimo 10% de la edificabilidad residencial en los sectores de suelo urbano no consolidado y 20% en los sectores de suelo urbanizable.

#### **B. INDUSTRIAL:**

- Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.

- Índice de variedad urbana:

Usos residenciales: se permitirá 1 vivienda por industria, vinculada al uso principal, y con los límites de 150 m<sup>2</sup> construidos y que no exceda del 10% de la superficie construida de parcela.

El aprovechamiento conjunto de los usos de industria y almacenes será, como mínimo, el 60% de la edificabilidad total y como máximo el 80%.

## **CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

### **ARTÍCULO 76.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SECTORES.**

1. El Plan General establece la ordenación detallada de algunos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como prevé el artículo 42 de la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y el artículo 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.
2. El objetivo principal de la ordenación detallada de los Sectores es el intento de mejorar y completar la trama viaria del municipio, así como los espacios libres y equipamientos.
3. En este sentido se ha aplicado el siguiente criterio: La continuidad del trazado viario existente y la apertura de nuevas calles que mejoren la comunicación del casco urbano.

### **ARTÍCULO 77.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**

- 1.- Los sectores con uso predominante residencial deben cumplir los parámetros establecidos en el artículo 86.3 y 86 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009. Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se deberá reservar el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública, con las excepciones recogidas en el artículo 38.2.b) del citado texto legal.
2. La ordenación detallada de los sectores establecerá una parcelación conforme a las condiciones de parcela mínima fijadas por esta normativa.
- 3.- Se deberán tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetando los cauces y canales (aunque se pueda modificar justificadamente su trazado) y la vegetación arbórea significativos e integrarlos en la nueva estructura urbana, como establecen el artículo 36.2.b) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo.

### **ARTÍCULO 78.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE SECTORES.**

1. A efectos de reparto de beneficios y cargas, el instrumento de desarrollo determinará razonadamente los coeficientes de ponderación correspondientes.
2. Los instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea residencial tendrán en cuenta de forma obligatoria como uso específico el de vivienda con algún tipo de protección pública.
3. El objetivo de los coeficientes de ponderación es comparar los distintos usos (residencial, comercial, industrial, etc.) según su valor de mercado inmobiliario.

La legislación establece que cuando no se fijan se entenderán como la unidad, lo que equivaldría a asignar el mismo reparto en las cargas y beneficios de la actividad urbanizadora sea cual sea el destino final del uso del suelo.

**ARTÍCULO 79.- SUELO DE CESIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

1. Aquel suelo calificado como de cesión de infraestructuras dentro de los diferentes Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, se cederá libre y gratuitamente al organismo de la Administración que deba ostentar legalmente su titularidad en el momento de la aprobación del Proyecto de Actuación del Plan Parcial correspondiente; o si dicho organismo precisase de estos terrenos antes del desarrollo del Sector, los obtendrá por ocupación directa.
2. Estos terrenos de cesión de infraestructuras podrán destinarse a Espacio Libre Público y/o viario del sector, ya sea viario interno o de conexión con la red viaria exterior.

**ARTÍCULO 80.- DENSIDAD EDIFICATORIA.**

1. La densidad máxima edificatoria para Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Urbanizable, será la señalada para cada Sector en este Plan General, no pudiendo superar lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
2. En las fichas de los sectores se señala la densidad de edificación por medio del índice de edificabilidad máxima, medido en  $m^2/m^2$ .
3. Para los Sectores cuya ordenación detallada mantiene o asume este Plan General, las densidades máximas permitidas coinciden con las reflejadas en plano o derivadas de los parámetros fijados.

**ARTÍCULO 81.- DENSIDAD DE POBLACIÓN.**

En los Sectores con uso predominante residencial, la densidad máxima de población será de 50 viviendas por hectárea y la mínima de 20 viviendas por hectárea, excepto en aquellos casos en que se establezca en la ficha correspondiente una densidad máxima o mínima diferentes.

**ARTÍCULO 82.- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO.**

1. En aplicación de la legislación vigente, se establece en el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano No Consolidado, una serie de Sectores delimitados, debiéndose establecer para cada uno de ellos un Aprovechamiento Medio.
2. En el documento en el que se establezca la ordenación detallada se calculará el aprovechamiento medio; parámetro que no fija este Plan General al no contar con un levantamiento topográfico pormenorizado de cada sector.

Se calcula el Aprovechamiento Medio dividiendo el aprovechamiento total entre la superficie total conforme a las reglas establecidas en el artículo 107.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

3. El uso predominante será el que establezca para cada sector la correspondiente ficha, en función del uso pormenorizado asignado por el Plan a los diferentes ámbitos.

4. El aprovechamiento que corresponde a los propietarios será el definido en la legislación vigente para cada tipo de suelo o el definido en el presente Plan.

### **ARTÍCULO 83.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

1. La ordenación detallada y las ordenanzas se ajustarán a lo siguiente:

- a) La altura máxima de la edificación en todos los sectores será de B+II, según el criterio de medición de alturas de este Plan General, excepto en aquellos casos en los que se fijen otras alturas en las condiciones particulares de cada sector. En los sectores industriales esta altura máxima será de 10,5 m para las naves (B+II), según el mismo criterio, salvo excepciones debidamente justificadas.
- b) Relación Alto- Ancho: En los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable la altura total de la edificación no podrá superar la distancia existente entre fachadas a la misma calle o espacio libre público.

2. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

### **ARTÍCULO 84.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.**

El diseño de los espacios libres y equipamientos deberá seguir lo dispuesto en los artículo 42.2.a) de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, asegurando la máxima conexión peatonal posible entre los mismos.

### **ARTÍCULO 85.- DISEÑO DEL VIARIO.**

1.- La red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, según los criterios del presente documento.

2.- La red viaria interna presentará al menos 2 niveles de jerarquización, así como permeabilidad adecuada, evitando tramos de vía superiores a 400 m en planes industriales ó 250 m en planes residenciales. De forma complementaria a esto, no se admitirán frentes continuos de fachada edificada que superen los 200 m y los 150 m respectivamente en planes industriales y residenciales.

3.- Reservas de aparcamiento: deberán preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2.b) de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008.

## **CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **ARTÍCULO 86.- SECTOR SUNC 01**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 1, Granja Torreblanca, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar. En el caso de las cesiones para Equipamientos además se define situación, en continuidad con la zona dotacional colindante.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

#### 1. Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

2. Las condiciones de ordenación detallada se establecen en la correspondiente ficha.

### **ARTÍCULO 87.- SECTOR SUNC 02**

Se trata de la anterior Unidad de Transformación 2, Mateos, delimitada por las anteriores Normas Subsidiarias. Tanto dicha UT como el actual SUNC buscan la transformación de una zona con un uso inadecuado para el casco urbano. En la correspondiente ficha se definen las cesiones a realizar.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

#### 1. Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.

- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

### Artículo 87 según Modificación puntual nº 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.

#### **ARTÍCULO 88.- SECTOR SUNC 03**

Se trata del sector de Suelo Urbanizable II delimitado por las Normas Subsidiarias anteriores que, al desarrollarse todos los terrenos que tiene alrededor transformándose estos en Suelo Urbano, ha quedado aislado. Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, una serie de viales de apertura obligatoria, con la anchura determinada. Si bien este Plan General no establece la ordenación detallada del Sector, sí se establece el uso de una de las manzanas, en concreto para la implantación de los equipamientos públicos de cesión al ayuntamiento, que se determinan en la correspondiente ficha. Se mantiene la delimitación de las vigentes Normas Subsidiarias, por ajustarse a los sectores colindantes ya desarrollados.

Si bien se deberá atender a lo establecido en la Ley 5/99 y su Reglamento, a continuación se describen los aspectos de la ordenación general a tener en cuenta a la hora de realizar el planeamiento de desarrollo, también definidos en las fichas correspondientes:

1. Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

### Artículo 88 según Modificación puntual nº 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.

### **ARTÍCULO 89.- SECTOR SUNC 10**

Forma parte de los terrenos que las anteriores Normas Subsidiarias incluían dentro de la Unidad de Ejecución 10.

Se definen, tanto en los planos de ordenación como en la ficha correspondiente, un vial de apertura obligatoria. Se modifica la delimitación de la anterior UE, debido a que se han excluido una serie de terrenos que cumplían todas las condiciones establecidas por la Ley para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado.

#### 1. Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 5% de la edificabilidad del sector
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas
- Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial.

#### 2. La ordenación detallada se establece en la correspondiente ficha.

## **CAPÍTULO 7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

### Sección 1ª.- Sectores de Suelo Urbanizable

#### **ARTÍCULO 90.- SECTOR SUR 01**

Se trata del Sector IV de las anteriores Normas Subsidiarias. Es un sector de suelo urbanizable con uso industrial ubicado al oeste del municipio y al norte de Autovía de Castilla.

Ordenación general:

- Uso global: industrial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (según modificación puntual)
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- El Plan Parcial deberá resolver el abastecimiento y el saneamiento del Sector.
- La solución del Plan Parcial deberá contener informe de la Demarcación de Carreteras de la Junta de Castilla y León sobre la banda de afección de la Autovía de Castilla.

#### **ARTÍCULO 91.- SECTOR SUR 02**

Sector situado al oeste del casco tradicional al sur del río Pisuerga y limítrofe con éste, ya delimitado por las anteriores Normas Subsidiarias y denominado III.1. Se encuentra en una zona con un importante desarrollo en los últimos años, gran parte de ella ya consolidada.

Ordenación general:

- ~~Uso global: residencial~~
- ~~Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años~~
- ~~Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha~~
- ~~Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha~~
- ~~Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector~~
- ~~Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.~~

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- ~~Las reservas de suelo obligatorias destinadas al sistema local de espacios libres se situarán preferentemente en la zona de la ribera del Pisuerga, teniendo en cuenta la colindancia con una zona delimitada como ASVE (Área de Singular Valor Ecológico).~~

- ~~▪ Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero, siempre en continuidad con los sectores colindantes.~~
- ~~▪ En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.~~

### Artículo 91 eliminado en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL 20/06/2022.

#### **ARTÍCULO 92- SECTOR SUR 05**

Sector situado al oeste del río Pisuerga y al norte del término municipal. Se trata de un sector de suelo urbanizable con uso industrial. La delimitación de este sector de suelo urbanizable se hereda de una modificación puntual aprobada con fecha diciembre de 2005.

Ordenación general:

- Uso global: industrial (según modificación puntual)
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 5.000 m<sup>2</sup>/Ha. (según modificación puntual)
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Las condiciones del planeamiento de desarrollo son las definidas en la Modificación Puntual.
- El Plan Parcial deberá resolver el abastecimiento y el saneamiento del Sector.
- Durante el proceso de redacción del Plan Parcial, que ha coincidido en el tiempo con la redacción del presente documento del Plan General se han recibido informes sectoriales tanto del Servicio Territorial de Cultura como de Adif, según los cuales se ha modificado la delimitación del sector y se ha incluido una zona, situada al norte, como de Sistemas Generales debido, fundamentalmente a la adecuación del Plan Regional Canal de Castilla. Esta zona de sistemas generales queda adscrita al sector y supone un total de 3.421,52 m<sup>2</sup>.
- Se planteará el acceso rodado desde el camino de Aguilarejo.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

- Se deberá realizar y definir un estudio de accesos desde la carretera, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción. En base al art. 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras, exigirá un nuevo informe vinculante del S.T. de Fomento de la Junta de Castilla y León. La posterior ejecución conllevará igualmente la obligatoriedad del informe favorable al proyecto de construcción.

### **ARTÍCULO 93.- SECTOR SUR 06**

Sector longitudinal junto a zonas ya consolidadas y conectado por medio de la carretera VA-113 con el centro del municipio y con la capital Valladolid. La delimitación de este sector de suelo urbanizable se hereda de una modificación puntual de las anteriores normas subsidiarias ya aprobada. Se encuentra en una zona con un importante desarrollo en los últimos años, gran parte de ella ya consolidada. Durante el proceso de redacción del Plan General se encuentra al tiempo en tramitación el Plan Parcial que establece la ordenación detallada de estos terrenos, tramitados como "Plan Parcial Sector 7". Tras el estudio hidrológico realizado en la tramitación de este documento, se ha modificado ligeramente su delimitación, tal y como se especifica en los correspondientes planos de ordenación y en la correspondiente ficha.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Las reservas de suelo obligatorias destinadas al sistema local de espacios libres se situarán preferentemente en la zona de la ribera del Pisuerga, teniendo en cuenta la colindancia con una zona delimitada como ASVE.
- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero siempre en continuidad con los sectores colindantes, al norte del sector.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

- Se deberá realizar y definir un estudio de accesos desde la carretera VA-113, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción. En base al art. 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras, exigirá un nuevo informe vinculante del S.T. de Fomento de la Junta de Castilla y León. La posterior ejecución conllevará igualmente la obligatoriedad del informe favorable al proyecto de construcción.

#### **ARTÍCULO 94.- SECTOR SUR 07**

Sector limítrofe con la carretera VA-113, situado al este de la misma.

Una gran parte de la superficie del sector ya está clasificada en la actualidad como suelo urbanizable, heredado de una modificación puntual de las anteriores Normas Subsidiarias. Se amplía la delimitación del Sector colmatando la trama urbana hasta la VP-3003. Toda esta zona al sur del municipio ha contado con un importante desarrollo en los últimos años.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, coincidente con la Carretera a Valladolid por Santovenia y con la Carretera VP-3003, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.
- Se deberá realizar y definir un estudio de accesos desde la carretera VA-113, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción. En base al art. 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras, exigirá un nuevo informe vinculante del S.T. de Fomento de la Junta de Castilla y León. La posterior ejecución conllevará igualmente la obligatoriedad del informe favorable al proyecto de construcción.

#### **ARTÍCULO 95.- SECTOR SUR 08**

Este Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, buscando la continuidad y sutura de los suelos urbanos colindantes hasta la Carretera VP-3003. Creando

sectores longitudinales que conectan el casco urbano existente con la carretera VP-3003 se consigue una red viaria más eficiente y una mejor accesibilidad a las nuevas zonas de crecimiento.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero siempre en continuidad con los sectores colindantes.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

#### **ARTÍCULO 96.- SECTOR SUR 09**

Con este Sector se colmata el suelo hasta la Carretera de Valoria que actuará como eje conector exterior. Se pretende con ello que la red viaria diversifique el tráfico y que no todos los accesos tengan que partir de la carretera a Valladolid por Santovenia.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

- Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha, pero, siempre en continuidad con los sectores colindantes.
- En colindancia con el Sector discurre el trazado de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa, que presenta una anchura legal de 75,22 m. en zonas excluidas de la concentración parcelaria y de 30,00 m. en las zonas concentradas. En cuanto al destino de estos terrenos, están sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, siendo compatibles los usos de Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos o bien sistemas locales de espacios libres públicos.

#### **ARTÍCULO 97.- SECTOR SUR 10**

Este Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, buscando la continuidad y sutura de los suelos urbanos colindantes. En concreto este sector colmata los terrenos para futuros desarrollos hasta el Camino del Monte.

En la delimitación de este Sector se ha recortado una parte, con respecto al documento aprobado inicialmente, ya que debido a sus fuertes pendientes no se ha creído conveniente introducir esta zona al proceso urbanizador. Estos terrenos se han clasificado como Sistema General de Equipamiento Público, ya que se considera que se trata de un espacio de estancia, que debe recuperarse para poder ser utilizado por toda la población.

Ordenación general:

- Uso global: residencial
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
- Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha
- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.
- Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha
- Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.
- Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.

Pautas y condiciones de ordenación detallada:

Se urbanizará el camino del Monte como viario estructurante de toda la zona.

#### **ARTÍCULO 98.- SECTOR SUR 11**

~~Este Plan General clasifica una serie de terrenos como Suelo Urbanizable, buscando la continuidad y sutura de los suelos urbanos colindantes. Este sector busca la continuidad y crecimiento del casco urbano actual en una zona de importante desarrollo en los últimos años. De hecho, es colindante en su lado oeste con un sector que se encuentra en ejecución.~~

~~Ordenación general:~~

- ~~▪ Uso global: residencial~~

- ~~Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años~~
- ~~Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha~~
- ~~Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha~~
- ~~Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.~~

~~Pautas y condiciones de ordenación detallada:~~

- ~~Serán puntos de obligada conexión con el viario existente en el entorno del Sector los señalados en la correspondiente ficha.~~
- ~~Se urbanizará el Camino del Monte como viario estructurante de toda la zona.~~

#### **ARTÍCULO 99. – SECTOR SUR 12**

~~La delimitación de este sector de suelo urbanizable se hereda de una modificación puntual aprobada con fecha 30 de noviembre de 2004. Se encuentra situado al este del casco urbano, junto a la tradicional zona de bodegas.~~

~~Ordenación general:~~

- ~~Uso global: residencial (según modificación puntual)~~
- ~~Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años~~
- ~~Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha (según modificación puntual)~~
- ~~Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha~~
- ~~Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.~~

~~Pautas y condiciones de ordenación detallada:~~

- ~~Deberá atenderse al acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Valladolid con fecha 9 de mayo de 2005, por el que se aprueba la Modificación puntual de las NNSS para esta zona.~~

#### **ARTÍCULO 100. – SECTOR SUR 13**

~~Se delimita este sector en continuidad con el sector 12 colindante, ya clasificado como urbanizable en la actualidad, pretendiendo colmatar la trama urbana en continuidad con el Camino del Monte.~~

~~Ordenación general:~~

- ~~Uso global: residencial~~
- ~~Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años~~

- ~~Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha~~
- ~~Índice de variedad de uso: 20% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha~~
- ~~Índice de variedad tipológica: 10% de la edificabilidad del sector~~
- ~~Índice de integración social (viviendas con protección): 20% de la edificabilidad residencial.~~

~~Pautas y condiciones de ordenación detallada:~~

- ~~Se urbanizará el tramo incluido en el Sector del Camino del Monte, tal y como se establece en el Estudio Económico y Financiero de este Plan General.~~

#### **ARTÍCULO 101. SECTOR SUR 14**

~~Constituyen este sector una serie de terrenos situados en el lado oeste de la vía del tren que las anteriores Normas no clasificaban como suelo urbanizable.~~

~~Se trata de los terrenos situados en el entorno de la carretera VA-V-9013, que comunica Cabezón con la autovía de Castilla. Limitan con el suelo urbano en la zona de la estación del tren.~~

~~Ordenación general:~~

- ~~Uso global: residencial~~
- ~~Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años~~
- ~~Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha~~
- ~~Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha~~
- ~~Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector~~
- ~~Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.~~

~~Pautas y condiciones de ordenación detallada:~~

- ~~Se urbanizará la comunicación de los sectores desde la carretera de Cigales, previendo los accesos necesarios a esta nueva zona de crecimiento.~~
- ~~Se conectarán las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad a las redes generales, con las condiciones de dotación suficiente para los nuevos desarrollos previstos.~~

#### **ARTÍCULO 102. SECTOR SUR 15**

~~Constituyen este sector una serie de terrenos situados en el lado oeste de la vía del tren que las anteriores Normas no clasificaban como suelo urbanizable.~~

~~Se trata de los terrenos situados en el entorno de la carretera VA-V-9013, que comunica Cabezón con la autovía de Castilla. Se cree conveniente su clasificación potenciando el crecimiento en el entorno de esta vía principal.~~

**Ordenación general:**

- ~~Uso global: residencial~~
- ~~Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años~~
- ~~Edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m<sup>2</sup>/Ha~~
- ~~Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del sector.~~
- ~~Densidad de población: entre 20 y 50 viv/Ha~~
- ~~Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del sector~~
- ~~Índice de integración social (viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.~~

**Pautas y condiciones de ordenación detallada:**

- ~~Se urbanizará la comunicación de los sectores desde la carretera de Cigales, previendo los accesos necesarios a esta nueva zona de crecimiento.~~
- ~~Se conectarán las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad a las redes generales, con las condiciones de dotación suficiente para los nuevos desarrollos previstos.~~

**Artículos 98, 99, 100, 101 y 102 eliminados en la modificación puntual 4 del PGOU. BOCYL 20/06/2022.**

### **ARTÍCULO 103.- SECTOR SUR 16 Y SECTOR SUR 17**

Se agrupan estos dos sectores puesto que los dos se han tramitado en base al documento de planeamiento urbanístico anterior.

En cuanto al sector 16, estos terrenos, colindantes con la autovía de Castilla se han clasificado mediante un Plan de Interés Regional que afecta a terrenos pertenecientes a los Términos Municipales de Cabezón de Pisuerga, Cigales y Corcos del Valle.

Las condiciones de ordenación general y detallada son las establecidas en el “Proyecto para el Desarrollo Urbanístico del Área de Actividades del Canal de Castilla en Cabezón, Cigales y Corcos del Valle (Valladolid)”.

El Sector 17 cuenta con Plan Parcial, proyecto de actuación y urbanización aprobados definitivamente, si bien no se han finalizado las obras de urbanización ni han sido recibidas por el Ayuntamiento, por lo que se clasifican los terrenos como suelo urbanizable. Sus condiciones de ordenación vienen establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente. [Este Plan General lo considera “planeamiento parcialmente asumido” en las condiciones establecidas en el artículo 32.](#)

**Artículo 103 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

### **Sección 2ª.- Áreas de Planeamiento Previo (APP)**

#### **ARTÍCULO 104.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (APP)**

Las condiciones de ordenación general y detallada de cada uno de estos ámbitos vienen recogidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados conforme al planeamiento general vigente en el momento de su aprobación. [Este Plan General los](#)

considera “planeamientos parcialmente asumidos” en las condiciones establecidas en el artículo 32.

**Artículo 104 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

**ARTÍCULO 105.- RELACION DE AREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO****1. APP 1**

Se trata del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 1 asumido y que se desarrollo mediante el Plan Parcial "Eras de Revilla". En la actualidad ya se ha edificado, por lo cual se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.

**2. APP 2**

Se trata del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 1 asumido y que se desarrollo mediante el Plan Parcial "El arenal". En la actualidad ya se encuentran en fase de edificación de las viviendas, estando gran parte de ellas terminadas, por lo cual se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.

**3. APP 3**

Se trata de la zona este del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector III.2 y que se desarrollo mediante un Plan Parcial. En la actualidad ya se encuentran en fase de ejecución. Esta zona tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del anterior documento de planeamiento general municipal.

**4. APP 4**

Se trata del sector que las anteriores Normas Subsidiarias definían como Sector 2 asumido y que se desarrolló mediante el Plan Parcial "La Ribera". En la actualidad ya se han ejecutado las viviendas, por lo cual se considera suelo urbano consolidado, si bien tiene su propio planeamiento de desarrollo aprobado al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

**CAPÍTULO 8. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO****Sección 1ª.- Condiciones generales****ARTÍCULO 106.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

1. El Plan General clasifica como Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable y aquellos que deben de ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial y aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc. de los descritos en el artículo 15 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009.

2. La delimitación de las distintas categorías de Suelo Rústico viene reflejada en el plano de Clasificación del Suelo PO-01.

**ARTÍCULO 107.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.**

1. En el suelo clasificado como Rústico por el Plan General se distinguen seis categorías en función de los factores que motivan su clasificación como tal, con el fin de establecer las medidas necesarias para la protección, conservación y mejora del medio, adecuando la protección a las características específicas de los terrenos:

- Suelo Rústico Común
- Suelo Rústico con protección natural
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
- Suelo Rústico con Protección Cultural
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
- Suelo Rústico con Protección Especial

2. Además de lo dispuesto en este Plan General para cada uno de los tipos de protección señalados, algunos se encuentran afectados por lo dispuesto en su Normativa específica: sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, medio ambiente o legislación sobre ordenación del territorio.

En el supuesto de que una zona quedara afectada por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados, le serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

3. En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica pudiendo destinarlos a cualquier uso no constructivo de los contemplados en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a excepción de los derechos excepcionales señalados en estas ordenanzas.

**ARTÍCULO 108.- NÚCLEO DE POBLACIÓN A EFECTOS DEL SUELO RÚSTICO.**

1. Se entenderá como Núcleo de Población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de dotaciones urbanísticas comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica y sistema de accesos varios, que son las características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación que se propone se encuentra presumiblemente con alguna de las siguientes características:

- A. Cuando la edificación que se proyecta no esté declarada de interés público o social, tenga carácter residencial y diste a menos de 200 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano definido por el P.G.O.U.
- B. Cuando con la nueva construcción se supere una cuantía de 4 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 250 metros de radio, y con el centro de la circunferencia situado en la vivienda que se pretende edificar.

3. Para este cómputo se excluirán las edificaciones situadas en núcleos urbanos delimitados por el presente P.G.O.U.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificado por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo no se permitirán las parcelaciones urbanísticas o las construcciones e instalaciones que pudieran dar lugar a la formación de núcleo de población tal y como se define en el presente apartado.

No se podrá construir ninguna edificación en Suelo Rústico destinada a vivienda unifamiliar, vinculada a explotación agrícola o no, si su construcción supone la formación de núcleo de población de acuerdo con la definición anterior.

#### **ARTÍCULO 109.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.**

1. En Suelo Rústico queda prohibido realizar parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, para mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero nunca segregaciones urbanísticas.

#### **ARTÍCULO 110.- AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.**

En Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales señalados en el Art. 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 del mismo para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

#### **ARTÍCULO 111.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.**

1. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde al Ayuntamiento. El procedimiento regulado se caracteriza por las siguientes particularidades:

a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento, del uso propuesto y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales. La solicitud de licencia debe incluir al menos los documentos señalados en el artículo 307.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

b) Una vez completada la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de 20 días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín

Oficial de Castilla y León y en un diario de los de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009. Si transcurrido un mes desde la solicitud al Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433 del Reglamento modificado por el Decreto 45/2009.

c) Concluida la información pública el Ayuntamiento examinará la adecuación de la solicitud a la Ley, al presente P.G.O.U., a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá de forma motivada concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

d) La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de licencia o bien previamente a la misma.

e) Las solicitudes se resolverán en el plazo de tres meses, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos, por requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud, por periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas, y por suspensión de la autorización. Transcurrido el plazo señalado sin que haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la autorización por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, siempre y cuando no sean contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento.

f) Asimismo se cumplirá lo dispuesto en los artículos 25 y 99 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y la legislación de régimen local.

2. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de la parcela, ocupación máxima, y las distancias mínimas al polígono público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

### **Sección 2ª.- Condiciones generales de uso en Suelo Rústico.**

#### **ARTÍCULO 112.- RÉGIMEN DE USOS.**

##### **1.- USOS CARACTERÍSTICOS.**

Para todo el Suelo Rústico, en aplicación del artículo 20.1 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones y el artículo 23.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

los usos característicos son aquellos destinados a la explotación racional de los recursos naturales, pudiendo destinarse a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos.

## 2.- USOS EXCEPCIONALES.

Se consideran como usos excepcionales, autorizables o no de acuerdo con el procedimiento y las condiciones establecidas en la legislación vigente para cada categoría de Suelo Rústico de las definidas en el P.G.O.U. aquellos usos así descritos en el artículo 23.2 de la Ley 5/99 y artículo 57 del Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009.

Los usos excepcionales podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos en cada categoría de Suelo Rústico, según así se establece en el artículo 58 del Reglamento modificado por el Decreto 45/2009, y según el régimen establecido por el presente P.G.O.U. para cada categoría.

## 3.- USOS PERMITIDOS.

En este tipo de suelo se podrán autorizar todos los usos que la vigente legislación del suelo contempla, estableciendo distintas condiciones para cada uno de ellos según se señala en este Plan.

## 4.- USOS PROHIBIDOS.

Son usos prohibidos, además, todos aquellos así contemplados en la legislación vigente para el Suelo Rústico y sus categorías, así como los específicamente señalados en la presente Normativa.

## 5.- USOS EXISTENTES.

Los usos que ya existieran con anterioridad a la aprobación definitiva del P.G.O.U. y que no fueran conformes con la regulación para ellos establecida, sólo podrán ejecutar obras de mantenimiento y conservación.

### **ARTÍCULO 113.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.**

#### **Condiciones de uso en suelo rústico con protección**

1. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico protegido por el presente P.G.O.U. se estará al régimen mínimo de protección de los usos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de ulteriores limitaciones establecidas para cada tipo.

2. Se consideran PROHIBIDOS los usos señalados en el artículo 29.a de la Ley 5/99 y en los artículos 62 y siguientes del Reglamento de Urbanismo según el tipo de protección que se trate, como son las actividades extractivas incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a los mismos; los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos; y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. Asimismo, serán AUTORIZABLES los demás usos previsto en el artículo 23.2 de la Ley 5/99 y en los artículos anteriormente citados del Reglamento.

### 3. Se distinguen las siguientes categorías de Suelo Rústico con Protección:

#### A.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

1. Se incluyen en esta clase de suelo, los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial; los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas; las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable: los demás terrenos que se estime necesario proteger según los criterios señalados en el artículo 37.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se engloban en este grupo los terrenos calificados como "APHA" (áreas de interés paisajístico, histórico y agrario), "ASVE" (Áreas de singular valor ecológico) y "cuestas y laderas" por las DOTVAENT (Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno). También se incluirán en esta categoría todos los terrenos que tengan la consideración de terreno de monte según el artículo 5 de la Ley de Montes.

2. El régimen aplicable a este tipo de suelo es el establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. Se consideran usos autorizables los de carácter forestal, los relacionados con actividades recreativas y de ocio y aquellos que, en general no pongan en peligro la persistencia de los valores ecológicos y paisajísticos de los terrenos protegidos, así como los señalados en el artículo 64.2.a) del Reglamento de Urbanismo.

4. La protección de vías pecuarias frente a cualquier tipo de actuación queda regulada por la Ley 3/95 de 23 de marzo de vías pecuarias. La descripción de las vías pecuarias existentes en el término de Cabezón de Pisuerga, se recoge en el Catálogo de este Plan General.

5. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.

#### B.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1. Se trata de los terrenos correspondientes a las zonas de protección y defensa de la autovía, ronda y carreteras, línea de ferrocarril Madrid-Irún y gaseoducto. Se aplicará en ellos el régimen establecido en el artículo 63 del Reglamento de Urbanismo.

2. Se establece una servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de dos metros de ancho, a lo largo del gasoducto, por donde discurre enterrada la conducción del gas, que estará sometida a las siguientes limitaciones:

- Se prohíbe efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a 50cm, y plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.
- Se prohíbe realizar cualquier tipo de obras y efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones en una banda de cinco metros a ambos lados del eje del trazado. Esta

distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla y León.

- Se deberá garantizar el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar y renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- Se garantizará la instalación, en su caso, de los hitos de señalización o delimitación y de los tubos de ventilación, así como la realización de las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de la instalación.
- Dos metros antes y dos después de cualquier cruce con el gasoducto no se permitirá el empleo de maquinaria en las obras que se acometan.

3. Cualquier tipo de actuación en dicho ámbito atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos) para lo cual se presentará el preceptivo informe del área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla y León, con la solicitud de licencia urbanística.

#### C.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.

1. Se engloban en esta categoría los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica y que corresponden a aquellas zonas que el planeamiento considera necesario proteger por sus valores culturales aplicando los criterios establecidos en como dispone el artículo 36 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009. En concreto, esta clasificación se aplica sobre los terrenos considerados yacimientos arqueológicos grafiados en el plano de término y que figuran en las fichas del Catálogo de este documento.

2. En esta clase de suelo se aplicará el régimen establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. Se autorizan las labores agrícolas tradicionales. Si en todo caso se planteasen proyectos que impliquen la realización de otro tipo de actividades o construcciones, se someterán al dictamen de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Valladolid, que determinará los estudios previos que estime necesario a fin de establecer las oportunas medidas correctoras.

4. Se incluyen también los terrenos incluidos en el ámbito del Canal de Castilla, a los que se denomina **SPRI-CC (Suelo Rústico con Protección Cultural “Canal de Castilla”)**. En concreto se trata de los terrenos que forman parte del área de Amojonamiento y el Área de Protección, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la Normativa del Plan Regional del Canal de Castilla.

Se establece esta distinción en cuanto a su denominación, puesto que estos terrenos cuentan con una normativa de aplicación específica establecida en el Plan Regional y en la Normativa de este Plan General.

**D.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.**

1. Se engloban en esta categoría los terrenos de “La Vega del Pisuerga” que las DOTVAENT clasifica como APHA.
2. Se trata de terrenos que se protegen por su calidad y riqueza agrícola tal y como se recoge en el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**E.- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

1. Se engloban en esta categoría la zona del Campo de Tiro Renedo-Cabezón y Base “El Empecinado”, [de conformidad con el Real Decreto 192/2019, de 22 de marzo \(BOE Núm. 89, de 13 de abril\), por el que se declara Zona de Interés para la Defensa Nacional la propiedad "Base El Empecinado y Campo de Maniobras y Tiro de Renedo-Cabezón".](#)

**Artículo 113 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

2. Se trata de terrenos que se protegen porque su urbanización es contraria a las exigencias de la Defensa Nacional, tal y como se señala en el artículo 38.b).1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**F.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.**

1. Se engloban en esta categoría los terrenos ocupados por las bodegas.
2. Se trata de terrenos que se protegen para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, en los que se incluyen las zonas señaladas en el artículo 33 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. El régimen establecido para este tipo de suelo es el regulado en el artículo 61 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Sección 3ª.- Condiciones generales de edificación en Suelo Rústico.**

**ARTÍCULO 114.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

**A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.**

- a- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados, [con la excepción de las instalaciones ganaderas reguladas en el apartado b. En este apartado a se incluyen las actividades de apoyo a la ganadería, como la estabulación de animales de granja y su cuidado, siempre que no conlleven actividad comercial:](#)

- 1- Sin limitación de superficie
  - 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
  - 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
  - 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
- b- ~~Establos y criaderos de animales.~~ **Instalaciones ganaderas para la producción de ganado entendida como la cría y reproducción de animales con fines comerciales, así como la explotación de ganado para la producción y comercialización de carne, leche, lana, pieles, huevos, plumas o cualquier otro derivado. No se incluyen las que deban considerarse actividades deportivas u otras actividades recreativas y de entretenimiento, ni tampoco las que deban considerarse industriales:**

**Artículo 114 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

- 1- Sin limitación de superficie.
  - 2- Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
  - 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>
  - 4- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
- 5- **Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial:** La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería con anterioridad al 9 de marzo de 2000.
- Esta distancia de 90 ml reducida se autorizará siempre que no se modifique el grupo ganadero, en lo referente a la capacidad instalada a fecha 9 de marzo de 2000.
- Cualquier modificación en el grupo ganadero supondrá modificación de Licencia Ambiental y no será autorizable a menos de la establecida en la normativa sectorial o en su defecto una distancia mínima de 1.000 ml.

**Punto 5 añadido en la modificación puntual 3 del PGOU. BOCYL 01/06/20216.**

**B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.**

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
- 3- Parcela mínima la catastral o 2.500 m<sup>2</sup>
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m
- 5- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

**C. OTROS USOS Y EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

- 1- **Ocupación máxima de parcela: 20%**
- 2- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa. (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)

- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.
- 5- Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.

#### D. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Uso prohibido según el artículo 16.1 de las DOTVAENT sobre las directrices para el control de edificaciones aisladas.

#### E. HOSTELERÍA.

- 1- [Ocupación máxima de parcela: 40%](#)
- 2- Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,50 m a cornisa.
- 3- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- 4- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 114 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

#### **ARTÍCULO 115.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.**

En la zona de bodegas, para la que se establece esta categoría del suelo, se establecen las siguientes condiciones:

Al tratarse de bodegas existentes bajo rasante, lo único que se regula es el acceso a este espacio. El mencionado acceso se podrá realizar a través de una edificación sobre rasante, que se regulará por las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida sobre rasante: 10,00 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: B (1 planta)
- Se integrará en el entorno en lo que a materiales y volumen se refiere, con acabados en materiales propios de la tradición constructiva autóctona. Idéntico tratamiento se deberá dar a las chimeneas y respiraderos.

#### **ARTÍCULO 116.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.**

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

#### A. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, ETC.

- 1- Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas (regadíos) minerales, forestales, arqueológicos, etc.
- 2- [Ocupación máxima de parcela: 15%](#)

- 3- Altura máxima: 1 planta y 6,00 m a cornisa (Esta altura se podrá superar siempre que se justifique su necesidad técnica para poder realizar la actividad)
- 4- Parcela mínima: la catastral existente o la superficie mínima de cultivo (8 Ha en seco y 3 Ha de regadío)
- 5- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.
- 6 - Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial: La establecida en la normativa sectorial o en su defecto 1.000 ml para nuevas explotaciones ganaderas citadas en el apartado A.b) del Artículo 114 y 90 ml para las existentes que estén registradas en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.

#### B. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

- 1- Sin limitación de superficie.
- 2- Altura máxima: 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- 3- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- ~~4- Se podrán autorizar asimismo:
 
  - a— Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
  - b— Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección.~~
- 4- Por iniciativa del municipio o de organismos oficiales se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

**Artículo 116 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

#### **Sección 4ª.- Condiciones relativas al Dominio Público Hidráulico.**

##### **ARTÍCULO 117.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

1. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.
2. Para la planificación y posterior realización de las obras que se pudieran realizar se tendrá en cuenta todo lo previsto en el texto refundido de la Ley de Aguas y en el citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas de los cauces fluviales y sus márgenes.
3. Se respetarán en todo caso las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5m en cada margen, establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento.

4. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, R.D.1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
5. Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:
  - a) Efectuar vertidos directos e indirectos que contaminen las aguas.
  - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
  - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
6. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa del organismo competente, según el procedimiento regulado en el Art. 246 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
7. Las autorizaciones administrativas sobre el establecimiento, modificación o traslado de aquellas industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
8. Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el citado Art. 246 del R. D. P. H., tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trate de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

## **CAPÍTULO 9. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN NORMATIVAS SECTORIALES**

### **ARTÍCULO 118.-CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A CARRETERAS DEL ESTADO.**

Además de la restricciones que implica el suelo rústico de protección de infraestructuras, deberán respetarse para la autovía A-62 otras limitaciones al margen de la clasificación del suelo, que serán las señaladas en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras y su Reglamento, parte de las cuales se detallan a continuación.

Serán de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de servidumbre son dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, 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 25 m medidos desde dichas aristas.

La zona de afección de esta carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación y situadas a 100 m de éstas.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 28/1988.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 28/1988.

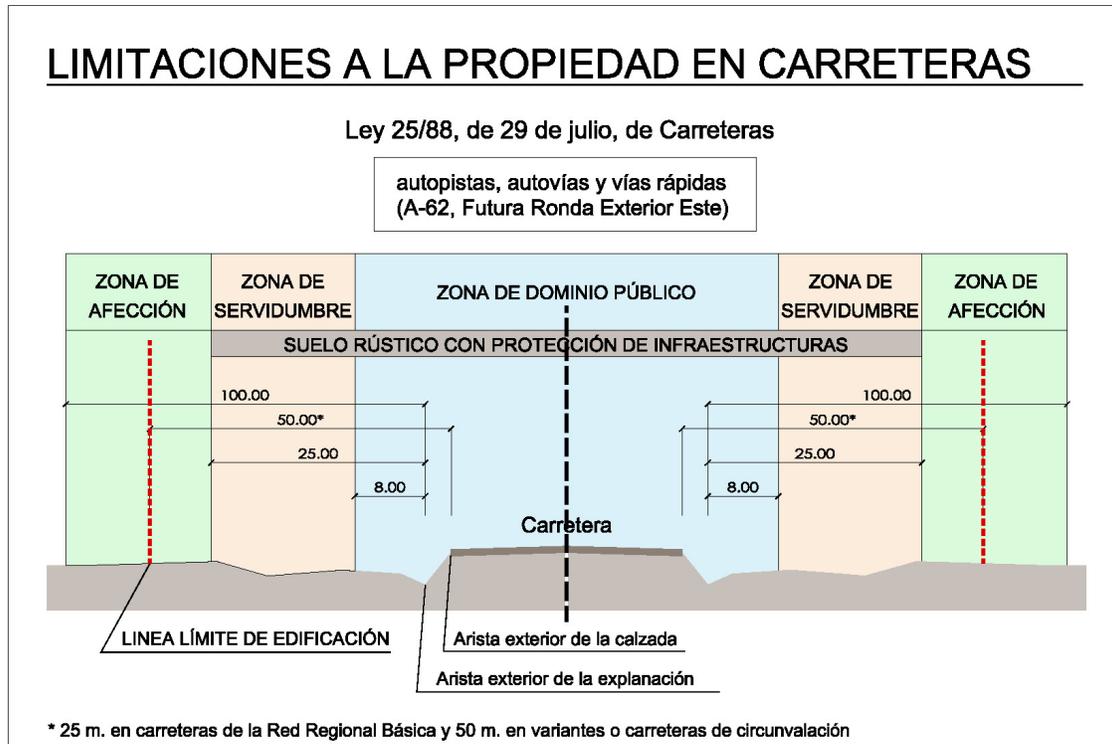
Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 28/1988.

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada. Entre la autovía y esta línea límite queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Según lo dispuesto en el artículo 24.1 de la ley 25/1988 y artículos 88 y siguientes del Reglamento que la desarrolla, fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar cualquier publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

Para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes será necesaria la presentación de solicitud y proyecto ante la Dirección General de Carreteras, siendo de aplicación lo regulado en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras, en

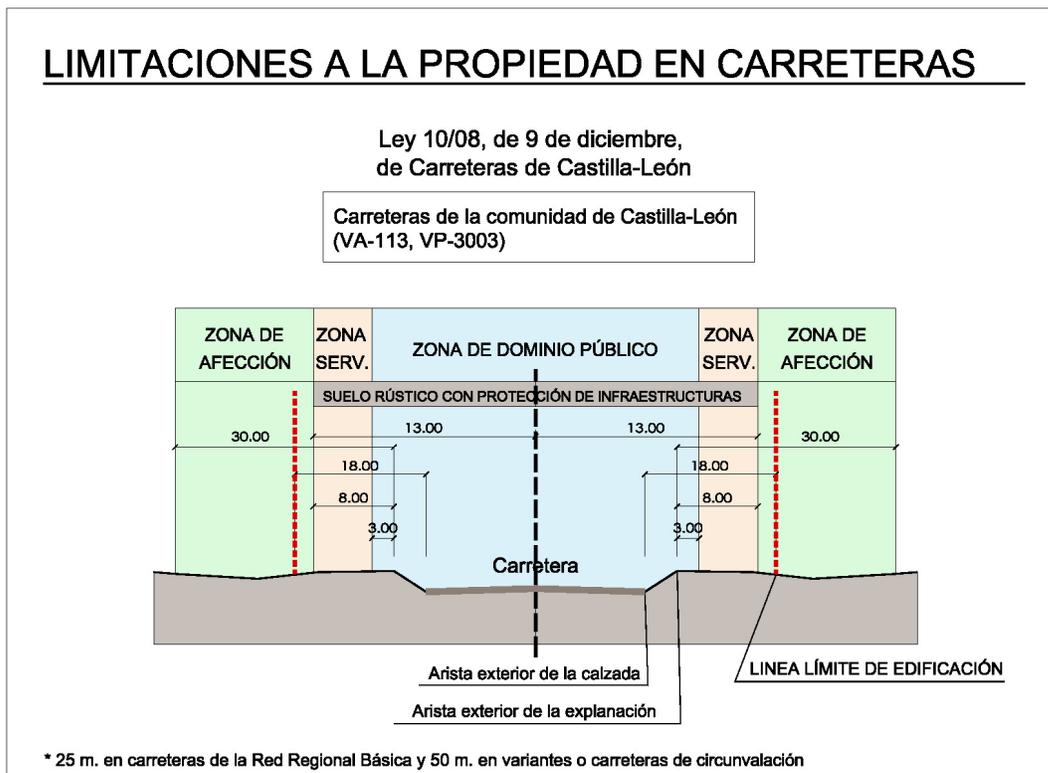
relación con el artículo 28.1 de la Ley de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del Estado. Según la legislación viaria vigente, se prohíben los accesos directos a las autovías desde las parcelas colindantes, salvo a través de las vías de servicio. Estas vías de servicio, además, se conectarán con la calzada principal exclusivamente a través de los enlaces.



**ARTÍCULO 119.-CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A CARRETERAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.**

En cuanto a las Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Esta Ley ha sido modificada por el Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León.

En lo relativo a la Carretera VA-113, los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable colindantes con esta vía, y que el acceso sea a través de la misma, contemplarán y definirán un detallado estudio de accesos, realizándose las reservas de suelo necesarias que posibiliten su construcción, que en base al artículo 16.6 de la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, exigirá un nuevo informe vinculante de esta Administración; y la posterior ejecución de los mismos, exigirá igualmente la aprobación del oportuno proyecto de construcción, por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.



### ARTÍCULO 120.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A INFRAESTRUCTURAS DE DEFENSA.

En el Termino Municipal de Cabezón de Pisuerga, se encuentra parte de dos instalaciones militares: La Base Militar “El Empecinado” y el Campo de Tiro y Maniobras CTM “Renedo-Cabezón”.

En cumplimiento del Reglamento de Ejecución e la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y de la Orden 11/1985, de 21 de febrero, se define la zona lejana de seguridad alrededor del perímetro de la propiedad militar del Campo de Tiro de “RENEDO-CABEZÓN”:

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del citado Reglamento se señala una zona lejana de seguridad de 2000 metros alrededor del perímetro de la propiedad militar.

De igual forma, con fecha 4 de agosto de 2010 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la ORDEN DEF/2129/2010, de 30 de julio, por la que se señala la zona de seguridad para la instalación militar “Acuartelamiento El Empecinado”, en Santovenia de Pisuerga (Valladolid). Esta delimitación se ha incluido en los planos de ordenación.

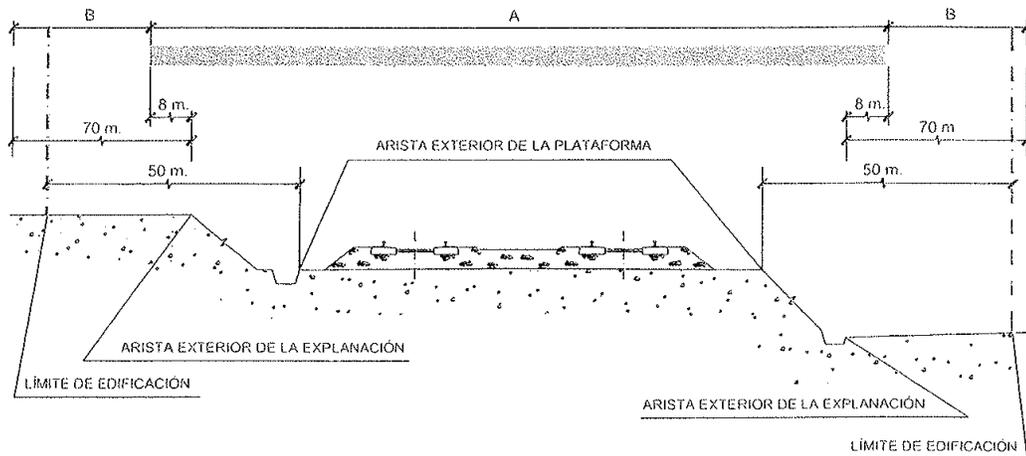
### ARTÍCULO 121.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

En cumplimiento de la Legislación especial vigente en materia de transporte ferroviario: Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector ferroviario y su reglamento aprobado por Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la Orden Ministerial FOM/2893/2005 de 14 de septiembre, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones relativas a las bandas de protección:

## LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

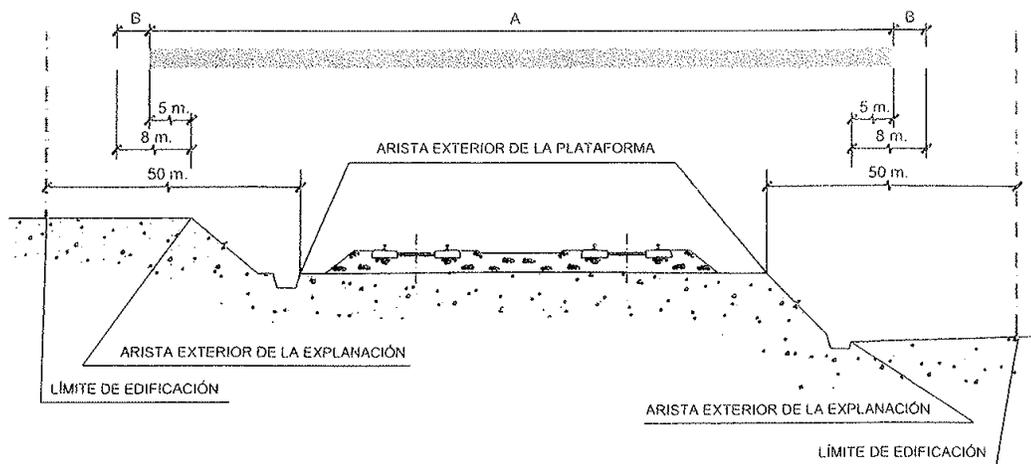
ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación

SUELO URBANO CONSOLIDADO



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 5 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

**ARTÍCULO 122.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL OLEODUCTO BILBAO-VALLADOLID.**

Las servidumbres aplicables al oleoducto Bilbao-Valladolid, que atraviesa el término municipal por el sur del mismo serán las siguientes (establecidas en la Orden de 15 de marzo de 1990 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León):

*Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:*

- *Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.*
- *Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la administración.*
- *Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.*

Para la implantación de cualquier instalación de transporte o distribución de hidrocarburos, así como para el mantenimiento de las existentes, deberá atenderse a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

El trazado del Oleoducto a su paso por el Término Municipal de Cabezón de Pisuerga viene reflejado en el plano PO-01 de Clasificación del suelo del Término Municipal.

**ARTÍCULO 123.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL LAS INSTALACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Las líneas eléctricas que atraviesan el Término Municipal de Cabezón de Pisuerga son “La Mudarra-Almazán” y “La Mudarra-San Sebastián de los Reyes, ambas de 400 KV

Las servidumbres aplicables a estas líneas son las siguientes (establecidas en el R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica):

*La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*

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

*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, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.*

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68.

En todo caso, también se deberá atenderse a lo establecido en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

El trazado de las líneas eléctricas que atraviesan el Término Municipal de Cabezón de Pisuerga viene reflejado en el plano PO-01 de Clasificación del suelo del Término Municipal.

## **TITULO V. ORDENACION DETALLADA DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES.**

#### **ARTÍCULO 124.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. La ordenación detallada que se establece en este Título se aplicará en todo el Suelo Urbano Consolidado, y en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada establece este Plan General.
2. En los ámbitos cuya ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos, la ordenación señalada en el presente Título se aplicará en lo que se indique específicamente en alguno de los documentos de este Plan General o de forma complementaria en lo que aquéllos no establezcan.
3. En el resto de los Sectores, los instrumentos de planeamiento que establezcan su ordenación detallada habrán de utilizar los conceptos, parámetros y pautas del presente Título, salvo que justificadamente se adopten otros que mantengan o superen la calidad urbana que suponen, y no den lugar a equívocos en su aplicación.

#### **ARTÍCULO 125.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.**

1. Los deberes urbanísticos definidos en el artículo 18 y 20 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 y los artículos 41, 43 y 45 de su Reglamento modificado por el Decreto 45/2009 deberán cumplirse en el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.
2. La declaración de ruina puede señalar un plazo menor al señalado en el apartado anterior.

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **ARTÍCULO 126.- REGLAMENTACION DE USOS.**

La presente reglamentación de usos define el contenido y alcance de la ordenación detallada de los usos prevista en este Plan General, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en el mantenimiento o la sustitución de los usos existentes.

### **ARTÍCULO 127.- CLASES DE USOS.**

La ordenación detallada de los usos se establece mediante dos clases de usos: básicos y pormenorizados.

1. Usos básicos: Constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios usos básicos en un mismo solar o edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en estas ordenanzas y en la Normativa sectorial que les fuese de aplicación.

2. Usos pormenorizados: Se definen como la agrupación de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de los usos en suelo con ordenación detallada.

### **ARTÍCULO 128.- USOS EXISTENTES: REGIMEN DE COMPATIBILIDAD.**

1. Se consideran usos existentes aquellos que se estuviesen desarrollando de forma legal y fehaciente, con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de este Plan General.

2. En el caso de que sobre algún predio se esté desarrollando un uso que se pueda considerar como existente y que no estuviese permitido por esta normativa urbanística se podrá seguir desarrollando, siempre y cuando no se encuentre incluido en alguno de los supuestos considerados como fuera de ordenación.

3. Así mismo, se permitirán obras de mejora, reforma, consolidación y aquellas que sean necesarias para adaptarse a la normativa específica vigente en cada momento, pero, no se permitirán las ampliaciones, ni nuevas instalaciones.

4. El uso se considerará extinguido cuando cese la actividad del mismo sobre el predio afectado.

### **ARTÍCULO 129.- EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACION GENERAL**

1.- Excepcionalmente podrá autorizarse dentro de un uso pormenorizado un uso básico no contemplado en él (o en un porcentaje distinto del establecido), siempre y cuando se declaren actividades compatibles, para lo cual será preceptivo un informe favorable de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, Medio Ambiente o Industria, en su caso.

2.- De forma general y en lo no regulado en el presente Plan General, serán de aplicación la legislación urbanística vigente, así como la normativa sectorial que le es de aplicación.

### **CAPÍTULO 3.- USOS BÁSICOS**

#### **ARTÍCULO 130.- RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.**

A los efectos de este Plan General se consideran los siguientes usos básicos:

1. **Residencia familiar:** corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar.
2. **Residencia colectiva:** corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.
3. **Comercio y servicios:** locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
4. **Oficina:** locales en los que se desarrollan actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado.
5. **Espectáculo y reunión:** locales de uso público donde se desarrollan actividades culturales y/o recreativas, tales como teatros, cines, salas de conferencias, de exposiciones, discotecas, salas de fiesta, etc...
6. **Hostelería:** locales de uso público donde se realizan actividades de restauración y de expedición de bebidas, tales como bares, restaurantes, bares musicales, mesones y similares.
7. **Taller:** locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.
8. **Industria:** edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.
9. **Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.
10. **Garaje y estacionamiento:** locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
11. **Gasolinera:** a efectos del Plan, y sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, y en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.
12. **Colectivo:** espacios, edificios y locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: escolares, asistenciales, culturales, deportivos, etc., ya sean de carácter público o privado.

13. **Recreo, ocio y expansión:** espacios libres destinados a los fines señalados. Pueden ser públicos o privados.

14. **Parque y jardín:** terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas ornamentales, que pueden ser públicos o privados.

15. **Viaro y comunicación:** espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.

16. **Servicios urbanos:** espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano.

17. **Especial:** Aquel que no se puede incluir dentro de las categorías anteriores.

### **ARTÍCULO 131.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.**

Con independencia de las excepciones específicas y de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente; todos los usos básicos pueden coexistir en el mismo predio, con las siguientes matizaciones:

- a) Desde los accesos comunes de edificios residenciales sólo se podrá dar acceso a locales de uso básico residencial y de oficinas, sin limitación de superficie; así como a locales destinados a otros usos compatibles, siempre que su superficie útil no supere los 300 m<sup>2</sup>.
- b) Por encima de usos residenciales no se admite la existencia de otros usos, excepto despachos profesionales y trasteros vinculados a viviendas y locales.
- c) No se autorizará la existencia de discotecas, salas de fiestas o similares en edificios residenciales.
- d) Gasolineras: únicamente podrán establecerse estaciones de servicio en las travesías o en aquellas áreas determinadas por el planeamiento de desarrollo o el servicio de carreteras. En suelo rústico se podrán establecer estaciones de servicio de las carreteras o autovías, en las condiciones establecidas en los artículos que regulan esta clase de suelo.

### **ARTÍCULO 132.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

1. Todos los usos son compatibles con el de garaje y estacionamiento, siendo obligatorio que cada edificio cuente con un número mínimo de plazas de aparcamiento, según los distintos usos que se desarrollan en él.

Esta reserva de plazas de aparcamiento deberá resolverse en el interior de cada parcela privada, ya sea dentro del volumen edificado o sobre espacio libre no ocupado por la edificación.

2. En aquellas parcelas del casco urbano tradicional en que las condiciones del solar hagan imposible la disposición de plazas de aparcamiento sin grave pérdida o merma del aprovechamiento, se podrá disminuir el número de plazas exigible, pudiéndose llegar a la

suspensión total de ellas. Esta circunstancia deberá ser justificada suficientemente en el proyecto con el que se solicite la licencia urbanística.

3. El número mínimo de plazas exigido para cada uso básico es el que figura en la siguiente relación; siendo el mínimo exigible en cada edificio el que resulte de la suma de las que corresponde a cada uso.

USO BÁSICO	Nº DE PLAZAS MÍNIMO
Residencia familiar	1 plaza por vivienda
Residencia colectiva	1 plaza por cada 5 habitaciones
Comercio y servicio	1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup>
Oficina	1 plaza por cada 200 m <sup>2</sup>
Espectáculos -Reunión	1 plaza por cada 25 localidades
Hostelería	1 plaza cada 20 personas (1)
Talleres	1 plaza cada 200 m <sup>2</sup>
Industria	1 plaza cada 250 m <sup>2</sup>
Almacenes	1 plaza cada 200 m <sup>2</sup>
Colectivo	1 plaza cada 200 m <sup>2</sup>

(1) Solo exigible en edificios de uso exclusivo o cuando este uso coexista con usos básicos de carácter terciario y nunca vivienda. La capacidad del local a efectos de cumplimiento del estándar será la estimada a efectos del cumplimiento del CTE.DB-SI.

### ARTÍCULO 133.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE VIVIENDA.

#### a. Compartimentación.

1. En lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción contarán con el siguiente programa mínimo: cocina-comedor, estancia, dormitorio y un cuarto de baño, compuesto de bañera o ducha, lavabo e inodoro, que dispondrá de un cierre hidráulico mediante sifón o similar. Las dimensiones mínimas de las dos primeras piezas están en función de la superficie de la vivienda:

SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ESTANCIA	SUPERFICIE COCINA
≥ 50 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
50 < S ≤ 65 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
65 < S ≤ 75 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
75 < S ≤ 90 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
> 90 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>

2. La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m.

3. En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima de 10,00 m<sup>2</sup>, armario empotrado aparte, y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,80 m. En el resto de los dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 2,00 m.
4. El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 4,00 m<sup>2</sup>. Si hubiese más cuartos de baño, estos otros podrán tener menor superficie.
5. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
6. En viviendas de superficie igual o menor a 50 m<sup>2</sup> se autoriza la unión de cocina y/o dormitorio al salón, siempre que la superficie resultante de la unión sea igual o superior a la suma de las superficies mínimas correspondientes a cada pieza. Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá al menos 7 m<sup>2</sup> que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de galería.
7. En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo existirán un cuarto de baño completo y otro adicional; el baño completo contara al menos con bañera o ducha de superficie mínima 1m<sup>2</sup>, lavabo e inodoro y el adicional con ducha, lavabo e inodoro.
8. No se permitirán viviendas interiores. Para que una vivienda se considere exterior es necesario que las ventanas de la estancia o comedor estén en una fachada que dé a espacio exterior accesible según la definición del mismo que se recoge en estas ordenanzas.
9. Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán luces directas al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación exterior, de viario o espacio libre, sea de uso público o privado.
10. El acceso al baño será independiente de cualquier otra pieza (estancia, cocina, dormitorios), salvo si existiera mas de uno, en cuyo caso los demás podrán tener acceso desde los dormitorios.
11. En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

#### **b. Alturas.**

1. La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m en todas sus dependencias excepto en baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m como mínimo.
2. En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m.

#### **c. Superficie de iluminación y ventilación.**

Todas las dependencias habitables, así como aquellas en las que se realicen trabajos de forma habitual o continuada dispondrán de ventilación e iluminación normal y directa.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la de iluminación. Deberá facilitarse, en lo posible, la ventilación cruzada.

Será obligatoria la inclusión de dos conductos de ventilación activada tipo shunt en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación, independientemente de su iluminación y ventilación natural.

La cocina en caso de estar integrada en el salón deberá contar con un aparato de extracción forzada, que ventilará según lo dispuesto en esta normativa.

#### **d. Circulación interior.**

Se entiende por espacio de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales o zaguanes, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2.00 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los pasillos de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1,20 metros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) En todo caso serán de aplicación las disposiciones de rango local, autonómico o estatal, relativos a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

#### **e. Escaleras.**

El ancho mínimo de las escaleras colectivas de doble tramo entre paramentos será de 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

La huella "H" y la contrahuella "C" cumplirán a lo largo de una misma escalera la relación  $540\text{mm} \leq 2C+H \leq 700\text{mm}$ . En tramos rectos, la huella medirá 280 mm como mínimo. En tramos rectos o curvos la contrahuella medirá 130 mm como mínimo, y 185 mm como máximo.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. En dichas mesetas no habrá puertas ni pasillos de anchura inferior a 1,20 m situados a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, el barrido de sus hojas no podrá entorpecer la circulación de la escalera, estando la zona delimitada por la anchura de la escalera libre de obstáculos.

La anchura útil de las escaleras colectivas, no podrá ser inferior a 1,10 metros.

La altura libre de las escaleras será en cualquier punto superior a 2,20 metros.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

En las viviendas unifamiliares, se permiten escaleras con mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,90 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Se deberán cumplir en todo caso, las condiciones de seguridad señaladas en el Documento Básico DB-SU (Seguridad de Utilización) del Código Técnico de la Edificación y las de Accesibilidad y Supresión de Barreras recogidas en la Ley y el Reglamento de la Comunidad de Castilla y León

En los edificios destinados a viviendas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm<sup>2</sup>.

En edificios de hasta 3 plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. Estos tendrán una superficie que será la siguiente: para iluminación como mínimo 2/3 de la superficie de la caja de escaleras y para ventilación 1/3 de dicha superficie. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir un círculo de 0,90 metros de diámetro.

#### **f. Ascensor.**

Será exigible instalar ascensor cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones: desplazamiento vertical superior a 5 m medidos desde la cota de acceso al edificio para acceder a algún espacio común; se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda, y el número de viviendas en distinta planta de la de acceso sea mayor o igual a 10 viviendas.

En aquellos edificios en los que no se instale ascensor, es obligatorio disponer las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación de otros mecanismos elevadores, tales como plataformas salva-escaleras o plataformas de elevación vertical.

#### **g. Chimeneas de ventilación.**

1. Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de 15 plantas.
- b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- d) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

2. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de salida de humos de combustión.

### **ARTÍCULO 134.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE COMERCIO.**

1. Los establecimientos comerciales o de oficina habrán de cumplir las siguientes condiciones generales:

A- Locales en semisótano: No se consentirán comercios en semisótano con entrada directa por la vía pública salvo los ya existentes a la fecha de aprobación del P.G.O.U. cuando dicha entrada tenga una altura mínima libre de 2,20 metros contados hasta la línea inferior del dintel.

En estos casos, la altura libre de semisótano no podrá ser inferior a 3 metros.

B- Locales en sótano: sólo podrá establecerse el comercio en sótanos en las siguientes condiciones:

- a) El sótano no podrá ser independiente de un local comercial en planta baja.
- b) Estará unido a él, por escaleras o aberturas, garantizándose, en todo caso, el cumplimiento de la Normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Ventilación natural o artificial: Se exige en todo caso.

3. La ventilación natural ha de establecerse por huecos a fachada, patios de manzana o solar que cumplan las dimensiones mínimas prescritas por las Ordenanzas. De no reunirse esta condición se exigirá la ventilación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación.

4. Servicios sanitarios: todo local comercial y oficinas estará dotado de cuarto de baño con ventilación por ventana o chimenea, no tendrá comunicación directa con el local de venta o trabajo y comprenderá al menos un lavabo y un inodoro, aumentado el número de servicios proporcionalmente al de empleados, por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

#### **ARTÍCULO 135.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE LOCALES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES.**

Los edificios o instalaciones industriales se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como en el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que regulan la actividad industrial.

#### **ARTÍCULO 136.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE GARAJE Y ESTACIONAMIENTO.**

Para garajes de más de 100 m<sup>2</sup> construidos de deberán cumplir las siguientes condiciones:

##### **a. Posición y altura mínima de los garajes.**

1. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta sin perjuicio de las incompatibilidades de uso contenidas en este Plan.
2. La altura libre en estructura entre paramentos de suelo y de techo de un garaje será de 2,40m en todas las plantas, excepto en rampas.
3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias y otras instalaciones fijas, será:

- a) 2,00 m en cualquier punto destinado al estacionamiento de motocicletas y ciclomotores delimitadas como tales, así como en una banda de ancho máximo de 0,80 m contigua al lado menor opuesto al acceso a las plazas de turismos.
- b) 2,20m en los demás puntos.

#### **b. Vehículos tipo para el diseño de garajes.**

1. Para el diseño de garajes se establecen los siguientes vehículos tipo:

- Automóviles: longitud 4,50m; anchura 1,80m; radio de giro mínimo 4,20m.
- Motocicletas: longitud 2,40m; anchura 0,80m; radio de giro mínimo 1,70m.

2. El diseño adoptado deberá permitir que los vehículos-tipo considerados puedan acceder, moverse y maniobrar con holgura en todos los trayectos y efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que se proyecten.

#### **c. Configuración y dimensiones de las plazas de estacionamiento**

1. Se entiende por plaza de estacionamiento una superficie de paramento de suelo accesible por vehículos automóviles, con las siguientes características.

a) Plazas de estacionamiento para turismos:

- En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de un rectángulo en planta de 4,50 m x 2,20 m.
- Las dimensiones mínimas se entenderán libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, entre cara de pilar y marca vial o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación.
- Si la plaza linda lateralmente con algún paramento, la anchura mínima será de 2,50 m., se admiten estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,20 m en una longitud total máxima de 1,20m.
- Para los casos de estacionamiento en línea la longitud se incrementará hasta 5,00m., con una anchura de 2,20 m.

b) Plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores:

- En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,40m x 1,20m; total y absolutamente libres, entre ejes de marcas viales delimitadoras.
- Se admiten estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00m en una longitud total máxima de 0,60m.

Las plazas de estacionamiento, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto técnico.

2. Los recintos de garaje y estacionamiento de carácter colectivo, tanto de uso público como privado, dispondrán, al menos, de una plaza por cada 40 o fracción de las destinadas a turismos, que esté adaptada para su uso con personas con discapacidad con la

configuración y dimensiones establecidas en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras.

3. En los garajes colectivos de uso privado se admite el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a vías de evacuación y los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos, tendrán la consideración de local de riesgo bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios y contarán con sistema de ventilación independiente.

4. En garajes individuales y en el interior de plazas de garajes colectivos cerradas, según lo dispuesto en el apartado anterior, podrán instalarse dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento. Las nuevas plazas que se generen por instalación de dichos dispositivos no serán computables para el cumplimiento de la dotación exigible.

**d. Pasillos , calles, accesos y rampas.**

1. Los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento de turismos tendrán una anchura mínima que se obtiene del cuadro inferior, según la anchura y disposición de las plazas a las que dan servicio, haciendo posible el acceso de una sola maniobra.

Anchura mínima del pasillo (m)				
Ángulo del eje longitudinal de la plaza con respecto al pasillo.	Sobrecancho de la plaza			
	Hasta 0,20m	De 0,20m hasta 0,40m	De 0,40m hasta 0,60m	Más de 0,60m
Más de 75°	5,00	4,70	4,40	4,10
Entre 75° y 60°	4,50	4,30	4,10	3,80
Entre 60° y 45°	4,00	3,80	3,60	3,40
Menos de 45°	3,00	3,00	3,00	3,00

2. Los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores tendrán una anchura mínima de 1,80m en cualquier caso.

3. Las calles o pasillos de circulación horizontal tendrán las siguientes condiciones:

- a) Anchura mínima de 3,00 las de sentido único y 5,00 las de sentido doble. Si son exclusivas para motocicletas y ciclomotores tendrán una anchura mínima de 1,80m.
- b) Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo tipo sin necesidad de realizar maniobras de marcha atrás, ni aproximarse a menos de 20cm de cualquier plaza de estacionamiento, paramentos verticales, pilares u otros obstáculos fijos, permitiéndose con carácter excepcional el empleo de plataformas giratorias homologadas para permitir giros en espacios reducidos.
- c) Sólo serán admisibles configuraciones en fondo de saco con necesidad de marcha atrás para el servicio de hasta 20 plazas de cualquier tipo.

4. En caso de existir rampas de acceso o comunicación entre plantas, éstas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, y la superficie será antideslizante. El radio mínimo de curvatura será de 6 m medidos al eje de la rampa y un espacio privado interior de 3,00 m x 5,00 m con una pendiente no superior al 4%.
5. Excepcionalmente, para garajes con menos de 30 plazas, se podrán resolver las comunicaciones verticales mediante plataformas montacoches homologadas, debiendo instalarse una por cada 15 plazas servidas o fracción.
6. Para garajes de más de 100 plazas o superficie mayor de 2500 m<sup>2</sup>, tanto pasillos como rampas de acceso tendrán una anchura de, al menos, 5,00 m, o bien contará con un acceso de entrada y otro de salida independientes.
7. Para garajes de más de 150m<sup>2</sup> construidos: Dispondrán a nivel de calle y en el interior de su parcela de una plataforma de 3,00 m de ancho por 5,00 m de fondo con pendiente máxima del 3% para facilitar la salida a la vía pública. Este espacio podrá cerrarse en su frente exterior únicamente si se justifica una apertura y cierre motorizados y el tiempo de apertura sea compatible con la espera del vehículo en función del tráfico de la vía.
8. Para garajes de más de 150 m<sup>2</sup> construidos: En sótano dispondrán a nivel de calle y en el interior de la parcela de una plataforma de 3,50 m de fondo con una pendiente máxima de 3%, mientras que en semisótano no es necesaria plataforma. La rampa de acceso o comunicación entre plantas será de una pendiente máxima del 16%.
9. La puerta del garaje no podrá invadir en ningún punto el espacio público, ni tampoco en las operaciones de apertura y cierre.
10. La protección contra incendios, evacuación y accesibilidad se rige por la norma DB-SI del Código Técnico de la Edificación o la que la sustituya y el Reglamento 217/2001 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

**e. Ventilación, iluminación y servicios sanitarios.**

1. Todos los locales de aparcamiento cerrados dispondrán de ventilación natural o forzada.
2. En los aparcamientos con fachada exterior, semisótano o patio inglés, podrá haber ventilación natural siempre que haya aberturas de suficiente amplitud en paramentos opuestos que garanticen ventilación cruzada con adecuada renovación de aire.
3. Cuando no sea posible la ventilación natural, deberá obtenerse ventilación forzada mediante sistema por extracción mecánico. Todo ello deberá ajustarse a las condiciones establecidas en la Norma DB-SI 3 y DB-HS 3 del Código Técnico de la Edificación o aquella que la sustituya.
4. La iluminación será de un mínimo de 50 Lux en la totalidad de la superficie de los garajes y aparcamientos.
5. Los garajes con mas de 1500 m<sup>2</sup> o en los que se prevea permanencia de personal laboral, contarán con dos aseos independientes con inodoro y lavabo y que cumplan el reglamento de accesibilidad aplicable.

**ARTÍCULO 137.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS.****a. Condiciones de las instalaciones agroganaderas (~~estables, cuadras y corrales~~).**

1. ~~Se respetarán las distancias establecidas en las condiciones de uso en suelo rústico.~~

**Artículo 137 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

2. Las existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, dentro del casco delimitado, deberán prever su traslado, o desaparición, dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de este Plan General, y consecuentemente quedan en situación de Fuera de Ordenación con carácter definitivo, quedando sometidas el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.

3. En las existentes, en el resto del municipio, serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales que les fuera de aplicación.

**b. Condiciones de las instalaciones de uso recreativo y social.**

Los locales destinados a usos recreativos y sociales cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto nº 2816/82 de 27 de agosto).

*a.- Uso comercial y de servicios.*

1- Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio urbano exterior accesible.

2- La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,70 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.

3- Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:

A- Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, etc.) Hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200 m<sup>2</sup> al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.

B- Resto de locales. Hasta 250 m<sup>2</sup> habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m<sup>2</sup> se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.

4- En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público, se deberá acceder a través de un vestíbulo de independencia.

**c. Condiciones de construcción en relación con los espacios públicos.***a- Cimentaciones.*

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrá rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

**b- Muros perimetrales.**

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3 metros de distancia de la calle o medianería, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o, a lo sumo, se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

2. Cuando se pretendan efectuar muros anclados en la vía pública, deberán presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

**c- Desvío de conducciones.**

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y suministro eléctrico en baja tensión, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

**d- Depósitos de carburante.**

Los depósitos de carburante para calefacciones y otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

**e- Transformación eléctrica.**

Las cabinas subterráneas de transformadores eléctricos no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque si podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que el plano superior de sus cubiertas quede como mínimo a un metro por debajo del nivel del pavimento o suelo. En espacios privados, se permiten transformadores en superficie, previa autorización pertinente.

**f- Lucernarios.**

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública fuera de la alineación oficial exterior.

**g- Urbanización de retranqueos y chaflandes.**

1. Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realizó en la finca correspondiente.

2. Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

**h- Redes de Saneamiento y Acometidas.**

1. En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.

2. Todas las conducciones interiores del edificio, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada junto al acceso al portal, con objeto de facilitar posibles

desatranques. Esa arqueta estará provista de una tubería de ventilación. Si hubiera sistema separativo, se preverán arquetas terminales distintas para aguas residuales y pluviales.

3. Las acometidas saldrán del edificio por el portal o espacio común apropiado, y su trazado será lo más perpendicular posible al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de tubería de material adecuado a las características del vertido, y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear, siendo 20 cm el diámetro mínimo admitido, y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería, cuya pendiente mínima será del 2%, deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y unida con corchetes de ladrillo o mortero, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa de hormigón armado. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por los servicios del Ayuntamiento.

4. Se recomienda que todas las bajantes de aguas residuales vayan provistas de ventilación en la parte superior (a cubierta). A pie de las bajantes de aguas residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.

5. Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.

6. Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

#### *i- Protección del arbolado.*

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona de espacios verdes o de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor se procurará que, al menos, se afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

3. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existente, serán obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

**CAPÍTULO 4.- USOS PORMENORIZADOS.****Sección 1ª.- Relación de usos pormenorizados****ARTÍCULO 138.- RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.**

1. A efectos de aplicación de este Plan General, los usos pormenorizados, que constituyen la base de la zonificación en Suelo Urbano, son los que se relacionan a continuación, junto con la sigla que los identifica:

Residencial mixto	RM
Residencial específico	RE
Industrial	IN
Espacios Libres	EL
Equipamiento	EQ
Bodegas	BO
Viaro Público	VI
Servicios Urbanos	SU

2. Para cada uso pormenorizado se establece un uso básico dominante y unos usos básicos permitidos; todos los demás se consideran prohibidos. Los usos denominados en esta normativa *dominantes y permitidos* deben entenderse referidos a los que la legislación urbanística (Disposición Adicional única del RUCYL) define como *predominantes y compatibles*, respectivamente, y serán tenidos en cuenta como tales a los efectos urbanísticos que les correspondan por dicha consideración.

**Artículo 138 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

3. El uso básico “servicios urbanos” está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados.

4. Los usos básicos de “garaje y estacionamiento” y de “viario y comunicación” están asimismo incluidos implícitamente en todos los usos pormenorizados, con las limitaciones establecidas para los usos pormenorizados “espacios libres”.

5. En el uso pormenorizado “equipamiento”, aún cuando no se exprese específicamente, se permiten todos aquellos usos básicos que pudieran resultar complementarios con la actividad principal, como espectáculos y reunión (bares, cafeterías..), oficinas (de servicio al propio equipamiento), almacenes, garaje y estacionamiento, etc.

Sección 2ª.- Condiciones de los usos pormenorizados

**ARTÍCULO 139.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL MIXTO (RM).**

a) *Uso dominante:* Residencial Familiar, Residencial Colectivo, oficinas, hostelería y colectivo. *La suma de todos estos usos supondrá, al menos, el 60%. En parcelas de menos de 6 metros de frente a calle, también podrán incluirse como usos dominantes en estas mismas condiciones los usos de comercio y servicio y garaje y estacionamiento.*

b) *Usos Permitidos:*

- Residencial colectivo
- Comercio y servicio.
- Oficinas.
- Hostelería.
- Espectáculos- Reunión, en planta baja o sótano, hasta 250 espectadores.
- Talleres, hasta 250 m<sup>2</sup> y 10 cv.
- Almacenes, hasta 500 m<sup>2</sup>.
- Colectivo
- Espacios libres
- Garaje y estacionamiento

~~Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.~~

**Artículo 139 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

**ARTÍCULO 140.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL ESPECÍFICO (RE).**

a) *Uso dominante:* Residencial Familiar. Mínimo: 60%

b) *Usos Permitidos:*

- Residencial colectivo
- Colectivo
- Hostelería
- Comercio y servicios.
- Talleres, hasta 250 m<sup>2</sup> y 10 cv.
- Espacio Libre
- Garaje y estacionamiento

**ARTÍCULO 141.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU)**

a) *Uso dominante:* Industria, mínimo 30%

b) *La suma de los usos industria, taller y almacén supondrá, al menos, el 50%*

c) *Usos permitidos:*

- Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
- Residencial colectivo
- Talleres
- Almacenes
- Comercio y servicios
- Colectivo.
- Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
- Garaje y estacionamiento
- Espacio Libre

#### **ARTÍCULO 142.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)**

a) *Uso dominante: Industria, mínimo 40%*

b) *La suma de los usos industria, taller y almacén supondrá, al menos, el 60%*

c) *Usos permitidos:*

- Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
- Residencial colectivo
- Talleres
- Almacenes
- Comercio y servicios
- Colectivo.
- Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
- Gasolineras
- Garaje y estacionamiento
- Espacio Libre

#### **ARTÍCULO 143.- CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES (EL).**

a) *Uso dominante:* Espacio Libre

b) *Usos Permitidos:*

- Espectáculos-Reunión
- Garaje y estacionamiento
- Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares
- Colectivo, para actividades al aire libre, ocupando como máximo el 30% de la superficie total

**ARTÍCULO 144.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO (EG).**

- a) *Uso dominante:* Colectivo, Residencial colectivo. La suma de ambos usos supondrá, al menos, el 60%.
- b) *Usos Permitidos:*
- Comercio y servicios
  - Residencial colectivo,
  - ~~- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores~~
  - Hostelería
  - Servicios Urbanos
  - Garaje y Estacionamiento
  - Oficinas
  - Espectáculo y reunión
  - Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
  - Espacio Libre

~~Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.~~

**Artículo 144 modificado en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

**ARTÍCULO 144.BIS.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO\* (EG\*).**

a) *Uso dominante:* Colectivo, Comercio y Servicios, Residencial colectivo, Residencial familiar (unifamiliar) vinculada a alguno de los usos anteriores. La suma de todos estos usos supondrá, al menos, el 60%.

b) *Usos Permitidos:*

- Comercio y servicios
- Residencial colectivo,
- Residencial familiar (unifamiliar), vinculada a alguno de los usos anteriores
- Hostelería
- Servicios Urbanos
- Garaje y Estacionamiento
- Oficinas
- Espectáculo y reunión
- Gasolineras, en las condiciones específicas fijadas.
- Espacio Libre

~~Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.~~

El uso residencial solo se permite vinculado a alguno de los otros usos permitidos y deberá estar precedido de la acreditación de la autorización administrativa correspondiente a dicha actividad.

**Artículo 144 bis añadido en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

**ARTÍCULO 145.- CONDICIONES DEL USO BODEGAS (BO).**

a) *Uso dominante:* Espectáculo y reunión

b) *Usos Permitidos:*

- Almacén
- Hostelería
- Comercio y servicios
- Garaje y estacionamiento
- Parque y jardín
- Recreo, ocio y expansión
- Viario y comunicación
- Servicios urbanos

c) *Usos Prohibidos:* El resto

**ARTÍCULO 146.- CONDICIONES DEL USO VIARIO PÚBLICO (VI).**

a) *Uso dominante:* Viario y Comunicación. Incluye en su ámbito zonas estacionales y de recreo, expansión y espacios arbolados.

b) *Usos Permitidos:*

- Espacios Libres
- Espectáculo y Reunión para actividades al aire libre
- Comercio y servicio: pequeños quioscos, templetos o similares
- Servicios urbanos
- Garaje y estacionamiento

**ARTÍCULO 147.- CONDICIONES DEL USO SERVICIOS URBANOS (SU).**

a) *Uso dominante:* Servicios urbanos

b) *Usos Permitidos:*

- Espacios Libres
- Viario

Se podrán admitir otros usos cuando sean necesarios para el servicio correspondiente.

## **CAPÍTULO 5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

### **ARTÍCULO 148.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

1.- Se consideran Fuera de Ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Estar expresamente señalados como tales en los documentos del Plan General, así como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con la normativa territorial y urbanística vigente en la actualidad, o con las demás normas que le sean de aplicación.
- b) Estar ubicados en edificios declarados fuera de ordenación o estar emplazados en terrenos, que en virtud del planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.
- c) Presenten efectos de repercusión ambiental que vulneren cualquier disposición legal de aplicación, por razones de seguridad, salubridad u otras.
- d) Estar en condición de incompatibilidad con los usos residenciales en el mismo edificio, cuando estos ocupen al menos el 50% de la superficie construida total.

2.- La situación de fuera de ordenación por razones de uso, tendrá carácter definitivo en los supuestos contemplados en los puntos a) y b) del apartado anterior.

3.- La situación de fuera de ordenación de un uso existente tendrá carácter transitorio en el supuesto contemplado en el apartado c) del primer párrafo, considerándose extinguida esta situación cuando se subsane la circunstancia que ocasiona tal situación, mediante la adopción de las medidas correctoras oportunas. El plazo máximo de adaptación para estos usos se establece en 4 años a partir de la aprobación definitiva del presente documento, sin perjuicio de los plazos menores que puedan exigir otras disposiciones legales.

4. La situación de fuera de ordenación de un uso impide la autorización de cualquier obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles.

5. Podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de 8 años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

6.- Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad, con los condicionantes expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

7.- Se considera que existe supresión de un uso cuando la persona natural o jurídica que ostente su titularidad cese en el ejercicio del mismo en el local o predio en que estuviese instalado.

## **CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **Sección 1ª.- Terminología. Conceptos.**

A los efectos de aplicación de esta normativa, se definen a continuación los conceptos más usuales en la terminología edificatoria y el planeamiento urbanístico. Para todos aquellos conceptos para los que no se establece una definición expresa, serán de aplicación las definiciones existentes en la legislación urbanística aplicable, especialmente en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

### **ARTÍCULO 149.- DEFINICIONES**

#### **1. Alero**

Borde inferior del tejado o cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

#### **2. Alineación oficial o exterior**

1. La determinada por el Plan General, o el planeamiento de desarrollo redactado con posterioridad, que define la separación entre viales o espacios libres públicos y las propiedades de uso privado.

2. Las alineaciones actuales, si el Plan General no señalara otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

#### **3. Altura de edificación**

Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta el punto más alto de la cubierta.

#### **4. Altura de cornisa**

Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta la cara inferior del alero que constituye el techo de la edificación.

#### **5. Altura de piso**

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### **6. Altura libre de piso**

Distancia desde la cara del pavimento totalmente acabado a la inferior del techo acabado del piso correspondiente.

#### **7. Altura máxima de edificación**

1. Se establecen dos tipos de criterios:
  - Por número de plantas.
  - Por distancia vertical en metros hasta la altura de cornisa.

**8. Ancho de calle**

Medida lineal que, como distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, es tomada como medida constante. En cualquier caso, se tomará como ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores definidas por el Plan, ya estén éstas consolidadas o no por la edificación.

**9. Área de movimiento.**

El área dentro del cual puede situarse la edificación principal sobre rasante en aplicación de las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

**10. Cerramiento de parcela**

Es lo que constituyen los elementos materiales de separación entre la parcela privada y otros espacios públicos o privados.

**11. Cornisa**

Elemento saliente que da pie al comienzo de la cubierta.

**12. Cubierta**

Elemento exterior que constituye el remate superior del edificio para protección de las inclemencias meteorológicas.

**13. Cumbre**

Punto más alto de la cubierta.

**14. Densidad de viviendas**

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al n<sup>o</sup> máximo o mínimo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

**15. Edificabilidad**

Es el coeficiente que indica la máxima edificación lucrativa permitida sobre rasante medida como relación entre la superficie total edificada y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m<sup>2</sup> edificable sobre m<sup>2</sup> de parcela.

**16. Edificación adosada**

La que tiene una superficie de contacto con la edificación situada en la propiedad adyacente siendo exenta en relación a todas las demás.

**17. Edificación aislada o exenta**

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos de parcela distintos de la alineación oficial, en todas las caras de la misma.

**18. Edificación en hilera**

Construcción que posee dos de sus caras opuestas unidas a otras edificaciones, formando unión con la parcela o parcelas situadas en sus costados con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

**19. Edificación en manzana**

Construcción que responde en la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar en línea de vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

**20. Edificación entre medianeras**

Cuando la edificación ocupa toda la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales parcelarios.

**21. Edificios e instalaciones fuera de ordenación**

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente plan, que resultasen disconformes en cualquier aspecto básico con el mismo.

**22. Espacio libre.**

Es el área libre de edificación sobre rasante como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

**23. Espacio exterior accesible.**

Es aquel espacio libre (de parcela o manzana), con acceso directo desde viario público y cuyas dimensiones serán tales que deberán permitir la entrada íntegra y el posterior giro de 360° de un vehículo de bomberos.

**24. Fachada. Línea de fachada.**

Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

**25. Fondo máximo edificable.**

Es la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela.

**26. Fondo de parcela**

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero de fondo, medido perpendicularmente desde cada punto del frente de parcela.

**27. Frente de fachada**

Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela, o interior si la ordenanza admite retranqueo.

**28. Frente de parcela**

Es la línea que limita la parcela edificable con una vía pública.

**29. Línea de edificación**

Es la que delimita la superficie ocupada de la parcela.

**30. Lindero**

Es la línea que delimita una parcela con sus colindantes. A efectos de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- a) Lindero frontal o alineación oficial: Aquel que limita el frente de la parcela hacia la vía o espacio público al que de frente.
- b) Lindero posterior: o trasero, aquel segmento o segmentos que separan la propiedad, opuestos al lindero frontal y que no tienen puntos comunes con el mismo.
- c) Linderos laterales: los restantes segmentos que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

**31. Manzana**

Es la superficie de suelo o agrupación de parcelas delimitada por alineaciones oficiales exteriores contiguas.

**32. Manzana cerrada compacta**

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que forman su contorno. No existe patio interior con alineaciones fijas.

**33. Medianerías**

Son los paramentos verticales exteriores del edificio que no corresponden a fachadas, ya que tienen que adosarse a otras edificaciones, ocultándolas.

**34. Ocupación máxima sobre parcela**

Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación o por los sótanos.

**35. Parcela**

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

**36. Parcela mínima edificable**

Es la que representa la superficie mínima de la parcela para que se pueda autorizar en ella una edificación por cumplir con la superficie mínima y frente mínimo a vía pública.

**37. Patio de manzana**

Es el definido por las alineaciones o fachadas interiores de una manzana.

**38. Patio de parcela**

Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

**39. Pieza habitable**

Es la que está destinada a la permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, traseros, depósitos, aparcamientos y similares.

**40. Planta**

Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

**41. Planta baja**

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento esté en, o por encima de la rasante oficial sin exceder de ésta más de 1,50 metros.

**42. Planta semisótano**

La que estando por debajo de planta baja, tiene al menos una cuarta parte de su perímetro situada a una cota no inferior a 1,50 metros bajo la rasante oficial.

**43. Planta sótano**

La que estando situada bajo la planta baja no cumple las condiciones de semisótano.

**44. Planta bajocubierta**

La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

**45. Planta de ático**

Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior, retranqueada con respecto al plano de fachada.

**46. Plantas de piso**

Los restantes de la edificación.

**47. Porche**

Es el cuerpo abierto existente en la planta baja.

**48. Portal**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

**49. Rasante oficial**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento que sirven como nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

**50. Remates**

Son todos aquellos elementos del edificio contruidos por encima de la altura de la edificación que no son susceptibles de aprovechamiento para cualquier tipo de uso, siendo solo admisibles para albergar instalaciones y accesos, del tipo de chimeneas, antepechos, pabellones para albergar cajas de escalera e instalaciones, elementos que sean justificativamente componentes del diseño edificatorio.

**51. Retranqueo**

1. Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. Este se denomina retranqueo frontal. También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca, llamado en este caso retranqueo lateral o posterior.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, que sobrepase 1,50 m sobre la rasante del terreno.

## **52. Solar**

Según lo dispuesto en el artículo 22 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, se consideran como solares las superficies de suelo clasificadas como urbano o bien, aptas para la edificación según el planeamiento que cuenten con los requisitos siguientes:

- a. Estar dotados, como mínimo, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en las condiciones que establece la Ley.
- b. Que la vía a que da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- c. Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

## **53. Usos permitidos**

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en el presente Plan General.

## **54. Usos prohibidos**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el Plan General. Se incluyen todos aquellos que, de acuerdo con el Plan sean incompatibles con los usos permitidos para una determinada zona.

## **55. Viario**

Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente.

## **56. Vivienda unifamiliar**

Es el edificio destinado a ser habitado por una unidad familiar, ya sea tipología de edificación aislada, agrupada, pareada, etc.

## **57. Voladizos**

Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada

### **Sección 2ª.- Normas generales de edificación.**

#### **ARTÍCULO 150.- CONDICIONES DE PARCELA.**

1. El Plan General establece unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública, a efectos de segregaciones, en base a las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias previstas en cada zona.
2. En cada Ordenanza se establece una parcela mínima que, salvo la catastral existente, será exigible a efectos de conceder licencias de segregación y de edificación.

3. El Ayuntamiento, previa solicitud por escrito del titular de una finca o por propia iniciativa, podrá rectificar o regularizar las alineaciones exteriores de dicha finca, con el objeto de ampliar la calle, regularizar su trazado, adaptación al planeamiento, o por cualquier otro motivo de interés público y social. En este caso no se podrán modificar los parámetros de altura o número de plantas.

4. Esta rectificación o regularización se realizará en el momento de la concesión de una licencia urbanística que afecte a dicha finca, siempre y cuando sea una modificación de escasa entidad y de acuerdo con lo que establece la Ley 5/1999 de Urbanismo en Castilla y León modificada por la Ley 4/2008.

5. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial del presente Plan General. No se autoriza, con carácter general, la segregación de parcelas que dé lugar a otras menores de 150 m<sup>2</sup> de superficie o con un frente inferior a seis metros de fachada a calle. En determinadas zonas o ámbitos de ordenanza se establecen parcelas mínimas diferentes a la general antedicha: rigen, en ellos, las específicas.

### **ARTÍCULO 151.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. Las posibilidades edificatorias de una parcela deben expresarse en todo caso en forma numérica por un índice de edificabilidad. También puede expresarse por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

2. Si al aplicar ambos sistemas se obtuvieran resultados diferentes prevalecerá el menor de ellos.

#### **1. Sólido capaz.**

Se entiende como sólido capaz el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos y cuerpos salientes permitidos sobre la cubierta.

Este sólido quedará definido por el área de movimiento en planta, la altura máxima de la fachada y el gálibo de la cubierta.

#### **2. Alineaciones y rasantes.**

1. Las alineaciones en el Suelo Urbano son las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes son las que presentan el terreno o viario actual, o las que en desarrollo de las determinaciones del Plan puedan establecer los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Previo a la concesión de licencias, el Ayuntamiento podrá concretar sobre el terreno los datos y detalles correspondientes, introduciendo los ajustes necesarios para la perfecta ejecución.

#### **3. Área de movimiento.**

El área de movimiento de cada parcela está delimitada por la alineación, los retranqueos y el fondo máximo edificable, que podrá ser distinto para cada planta. Estos parámetros se determinarán en cada Ordenanza específica.

#### 4. Altura máxima.

1. Es la indicada en el plano de ordenación o en las ordenanzas. Se expresa por unas siglas indicativas, donde B significa planta baja y con un número romano se indican las plantas de piso. Se mide desde la cota de referencia hasta el límite de altura de la cornisa.

2. El cómputo en altura del número de plantas se corresponderá con los siguientes valores en metros.

- 1 planta \_\_\_\_\_ B = 4,00 m
- 2 plantas \_\_\_\_\_ B+I = 7,25 m
- 3 plantas \_\_\_\_\_ B+II = 10,50 m
- 4 plantas \_\_\_\_\_ B+III = 13,75 m

y así sucesivamente (B equivale a cuatro metros y cada planta de piso a 3,25m)

Independientemente de la altura de cornisa, no se podrá superar el número de plantas establecido, teniendo en cuenta que el bajo cubierta no computará como una planta, pero sí a efectos de edificabilidad.

#### Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación, que sirve de origen para la medición de alturas máximas. Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:

1) Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.

a) Edificios con fachada a una sola calle.

Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50m, la cota de referencia será la media entre las cotas más extremas. Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior. No obstante lo anterior, en el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará preferentemente a cada tramo definido por sus juntas de dilatación, medido en su punto medio.

b) Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en el apartado anterior. En las esquinas se tomará la altura mayor en número de plantas en una profundidad igual al fondo máximo edificable.

c) Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.

- Si la distancia entre las dos calles es mayor que el doble del fondo máximo edificable, se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes.
- En caso contrario, se medirá la altura máxima desde la rasante de la calle que se encuentre a una cota superior.

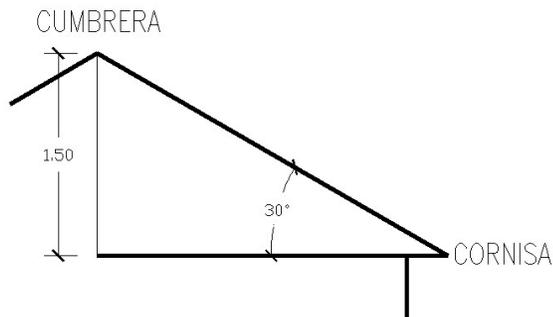
2) En edificación aislada o de bloque abierto.

- a) En parcelas con un solo lindero frontal será la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
- b) En parcelas de esquina, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la rasante de la acera de mayor longitud.
- c) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas la cota de referencia se situara en el punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales.

### 5. Gálbo de cubierta.

1. En ordenanzas de cubierta inclinada, el límite superior de la edificación está definido por el gálbo de la cubierta, constituido por un plano que desde la línea superior de la fachada o altura de cornisa forma  $30^\circ$  con la horizontal, hasta una profundidad igual a la mitad del fondo máximo edificable y desde ese punto un plano simétrico al primero.

2. En dichas Ordenanzas, para las edificaciones que ocupen el patio interior de la parcela, más allá del fondo máximo edificable, se establece como única limitación el que la cubierta forme un ángulo de  $30^\circ$  con la horizontal desde la cornisa, y la cumbrera no sobrepase 1,5m con respecto a dicha cornisa.



3. Por encima de este volumen podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio, cajas de escalera y troneras; en este último caso siempre que la suma de sus frentes a fachada sea menor que el 30% de la longitud de fachada a la que vierten. Los áticos deberán quedar inscritos dentro del sólido capaz.

4. En aquellas edificaciones que dispongan de dos fachadas opuestas a vías públicas, espacio libre público o espacio exterior accesible, de modo tal que el fondo máximo medido desde cada una de ellas se superponga, el gálbo vendrá definido por dos planos que, desde la línea superior de cada una de las fachadas, forman  $30^\circ$  con la horizontal hasta el punto de intersección de ambos planos.

5. En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a 7,50 m de la fachada a la calle más alta.
6. En general, para todas las Ordenanzas, la pendiente máxima de la cubierta será de 30° salvo situaciones excepcionales y justificadas por los usos que acojan.
7. Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de 1,5m, medidos desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 1,50 metros en soluciones permeables de tipo metálico o similar.

## **ARTÍCULO 152.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.**

### **1. Edificabilidad materializable.**

1. Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que el Plan General fija para una parcela, expresada en metros cuadrados.

2. La edificabilidad supone la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada; configurando el contenido cuantitativo del derecho a edificar.

### **2. Determinación de la máxima edificabilidad materializable**

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

A.- Por un índice único aplicable sobre cada zona de distinta ordenanza de la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela calificada.

B.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido

En caso de obtener distintos resultados al aplicar ambos métodos, será de aplicación el menor de ellos.

### **3. Cómputo de edificabilidad.**

1. **Se forma general**, se considera que computan edificabilidad:

- Todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén ~~cerradas~~ cubiertas.
- Computará el 100 % de la superficie de los porches, terrazas y balcones.
- Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales. Únicamente estarán exentas del cómputo de edificabilidad cuando su instalación sea de carácter puntual y claramente limitada en el tiempo.
- Para cada caso específico, se tendrán en cuenta además las matizaciones siguientes.

2. **De forma específica**, en el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:

- Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
- Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.

3. **De forma específica**, en los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:
- Garajes y zonas de estacionamiento, **siempre que estén descubiertas**.
  - Los sótanos o semisótanos cuando se destinen a garaje o estacionamiento o bien a zonas de instalaciones, no superando estas últimas un 5% de la superficie construida total del edificio.
  - No computarán cuartos de instalaciones en el resto de plantas, hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
  - Las terrazas que estén descubiertas.
  - ~~Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.~~
  - Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, siempre que no se encuentren en la misma planta vividera, con superficie útil igual o menor de 12,00 m<sup>2</sup>. Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m<sup>2</sup>, en cualquier planta.
  - Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.
  - ~~Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.~~
  - Se autoriza soportal en la planta baja de los edificios sin limitación alguna de superficie y sin computar su edificabilidad.
  - Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
  - Los ascensores y sus cuartos de maquinaria
  - En portales de edificaciones de uso residencial colectivo, no computará la superficie que exceda de 15 m<sup>2</sup>.
  - Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

**Artículo 152 corregido por la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

## **ARTÍCULO 153.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL.**

### **1. Normativa Técnica.**

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan y el equipamiento social y comunitario, deberán cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que sean exigibles en función a este Plan General y a la legislación vigente en cada momento.

### **2. Accesos.**

1. Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, espacio libre público, ajardinado o no, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel que cumpla los siguientes requisitos:

- a- Permitir la entrada y el giro de un camión de bomberos y estar libre de edificación y de cualquier obstáculo.
- b- Estar comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima 3,50 m y 4,50 m de altura.
- c- Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o rampas de pendiente superior al 12%. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de al menos 20 kN/m<sup>2</sup>

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1.30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2.20 metros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

2. Todos aquellos edificios de uso público dispondrán de, al menos, un acceso apto para minusválidos, sin peldaños que impidan su entrada y con puertas acorde con la normativa de accesibilidad.

En aquellos edificios de vivienda colectiva en los que una entrada sirva a varias viviendas, tendrán igualmente un acceso apto para minusválidos acorde con la normativa de accesibilidad, además se cumplirá lo siguiente:

- a) Tendrá un portal en el que se pueda inscribir un cuadrado de 2,00 m de lado, y altura libre no menor de 2,50m.
- b) Las escaleras comunes tendrán un ancho mínimo de 1,10 m, con tramos continuos sin meseta intermedia no superiores a 12 peldaños ni inferiores a 3 y con mesetas de 1,10m de fondo.
- c) Los arranques de escalera y los finales de zancos no invadirán la circulación transversal a ellas.
- d) Los corredores de acceso a cada vivienda tendrán una anchura mínima de 1,20 m y la distancia entre la puerta de cada vivienda y el paramento situado en su frente será de 1,20 m como mínimo.

### 3. Accesibilidad en emergencias.

En las nuevas actuaciones de planeamiento urbanístico, tanto en suelo urbano consolidado, no consolidado o en suelo urbanizable se cumplirá que, los edificios construidos con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m, en los que existan viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios, plazas interiores o espacios libres privados deberán disponer de un espacio de maniobra, público o privado, que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los huecos citados:

- Anchura mínima libre	5 m.
- Altura libre	la del edificio
- Separación máxima al edificio	10 m.
- Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio	30 m.
- Pendiente máxima.	10 %
- Resistencia al punzonamiento del suelo	100 kN sobre 20cm <sup>2</sup>

El espacio de maniobra y su acceso se deben mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

#### 4. Condiciones de aproximación a los edificios.

Los viales de aproximación, a los espacios de maniobra, así como la puerta de acceso a la parcela, deben cumplir las siguientes condiciones:

- Anchura libre mínima: 3,5m.

- Altura libre mínima o gálibo: 4,5m.

- Capacidad portante del vial: 20kN/m<sup>2</sup>.

- En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 5,30m y 12,50m, con una anchura libre de circulación de 7,20m.

### 3. Plantas de sótano y semisótano.

1. Se prohíbe la utilización de sótano y semisótano para uso vividero.
2. Los almacenes y locales situados en sótano, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo existir una conexión entre ellos por medio de escaleras.
3. Los sótanos y semisótanos deberán contar con ventilación, pudiendo ser ésta natural o forzada, proyectada de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión y el DB-SI del Código Técnico de la Edificación, eligiéndose siempre el caso más restrictivo de las dos normativas.
4. La altura mínima de suelo a techo será de 2,30 m, salvo lo dispuesto en esta normativa para el uso de garaje- aparcamiento.

### 4. Planta Baja.

1. Se entiende por tal la planta más baja de un edificio que no pueda considerarse sótano o semisótano, es decir, cuyo nivel de pavimento acabado no podrá estar por debajo de 1,50 m de la rasante de la calle, medida perpendicularmente desde cada punto de la fachada.
2. La altura libre mínima en viviendas y oficinas es de 2,50 metros, pero en cualquier caso la cara inferior del forjado superior estará a una altura igual o mayor a 2,80 metros sobre la rasante de la calle.
3. Los locales comerciales situados en planta baja deberán tener acceso directo desde la vía pública.
4. No se permitirán las plantas bajas libres o diáfanas que no cuenten con cerramiento de fachadas y diseño unitario de las mismas con el resto del edificio, salvo en las zonas destinadas a edificación en tipologías exentas.

### 5. Entreplantas.

Se permitirán entreplantas con las siguientes condiciones:

Su ocupación máxima será del 50% de la superficie total de la planta baja del local donde se desarrolle.

La altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de 2,30 metros.

## **6. Plantas de pisos.**

La altura mínima libre será de 2,50 metros pudiendo reducirse a 2,20 metros en el caso de baños y piezas húmedas así como en otras dependencias no vivideras.

## **7. Plantas bajocubierta.**

Los usos bajocubierta quedan restringidos a un solo nivel sobre el número máximo de plantas autorizadas. No computará el bajocubierta como una planta de piso a efectos de la altura máxima, pero sí la superficie del mismo en el cómputo de edificabilidad, en las condiciones establecidas anteriormente en esta normativa.

## **8. Ático.**

Es la construcción por encima de la altura de la línea de la cornisa, configurada con fachada vertical, englobada en la altura y en la pendiente máxima permitidas, admitiéndose su aprovechamiento, que computará a efectos de edificabilidad según las condiciones del presente plan

La fachada del ático se retranqueará de la alineación oficial o exterior un mínimo de tres metros. Su altura de piso no será superior a tres metros. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento.

## **9. Cuerpos salientes: vuelos y aleros.**

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano de las fachadas. Los cuerpos salientes pueden ser abiertos o cerrados.

Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la forma de balcón, cuyo vuelo es totalmente abierto y sirve a un solo vano, balconada o balcón corrido que sirve a más de un vano y terrazas, que pueden estar cerradas por uno o por los dos laterales.

Los cuerpos salientes cerrados o cuerpos volados cerrados son cuerpos salientes que están cerrados lateral y frontalmente, como los miradores acristalados, terrazas y cuerpos de fábrica.

2. Los vuelos se contarán desde el saliente máximo hasta el plano vertical que pase por la alineación.
3. En planta baja se prohíben los cuerpos salientes. En planta de piso (incluido planta ático o bajo cubierta), deberán cumplir las siguientes condiciones.

Los balcones, cornisas y miradores volados se dispondrán, a una altura mínima de 3,50 metros medida desde el nivel de la acera. En cualquier caso y como norma general para cualquier tipo de vuelos, éstos, además de cumplir las limitaciones posteriormente reseñadas, su proyección vertical quedará remitida 0,20 metros con respecto a la cara exterior del bordillo de la acera.

4. Las cornisas y los aleros podrán volar 0,20 metros sobre el vuelo máximo permitido para los salientes indicados en el párrafo anterior. El grueso de la cornisa no superará el canto del forjado.
5. La altura libre mínima de salientes y vuelos sobre la rasante de la acera, en cualquier punto, será de 3,50 metros. Sus dimensiones máximas, medidas normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se definen en el siguiente cuadro:

<b>ANCHO DE CALLE</b>	<b>BALCONES</b>	<b>MIRADORES, TERRAZAS Y CUERPOS DE FÁBRICA</b>	<b>ALEROS</b>
< 6 m	0,30 m	0,00 m	0,50 m
6 a 8 m	0,40 m	0,60 m	0,80 m
8 a 10 m	0,50 m	0,70 m	0,90 m
> 10 m	0,60 m	0,80 m	1,00 m

En las ordenanzas de CTs (Casco tradicional sur), equivalente al núcleo original de casco (casco histórico), no se permitirán vuelos superiores a 0,60 m.

Estas longitudes máximas serán también de aplicación en los vuelos hacia patios de parcela o espacio libre interior de parcela. En las plazas la longitud máxima del voladizo será la correspondiente a la calle.

6. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior en ningún caso a 0,60 m. En caso de edificios formando rincón la separación a la línea de intersección de ambas fachadas será como mínimo de 3,00 m.
7. De la alineación oficial sólo se permitirá sobresalir 0,10 metros en el caso de portales, escaparates, rejas o cualquier otro elemento que se considere indispensable siempre y cuando la acera sea de dimensión adecuada.
8. Todo cuerpo volado, excepto el alero, quedará separado de las fincas contiguas una distancia igual o mayor que la del propio vuelo

#### **10. Cuerpos entrantes.**

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

#### **11. Patios.**

##### **a) Patios interiores**

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que se cumplan las siguientes condiciones:

- En los patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ , siendo  $H$  la altura de la edificación.
- Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 m^2$  de superficie para patios a los que sólo den dormitorios, y un mínimo para luces rectas y diámetro de 6 metros y de  $24 m^2$  de superficie en aquellos patios que tengan que iluminar salones. En viviendas unifamiliares de una planta los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y el diámetro y a  $8 m^2$  de superficie. En las parcelas de los cascos consolidados, cuya dimensión transversal sea menor de 3 metros, la dimensión mínima en esa dirección será la de la anchura de la parcela, y la superficie mínima será igual o mayor a  $12 m^2$ .
- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$ . La superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abren dormitorios.
- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de  $9 m^2$  para la superficie.
- A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y otras instalaciones autorizadas por encima de la última planta de viviendas.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

#### **b) Patios abiertos a fachada.**

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud  $L$  del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

#### **c) Patios Mancomunados**

- Tan solo se permiten patios mancomunados cuando las dimensiones y forma de las parcelas catastrales existentes no permitan otra solución para ofrecer una correcta ventilación e iluminación a las estancias.
- También se permitirán en los casos que ya existan, estén registrados mediante escritura pública y exista voluntad de mantenerlos.
- Los patios mancomunados se ajustarán a las siguientes normas:
  - La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
  - No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista algún inmueble cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más alto.

## **12. Cubiertas en patios de parcela.**

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

## **13. Accesos a los patios.**

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

## **14. Chimeneas de ventilación y salida de humos.**

1. Se construirán conductos de ventilación en cuartos de baño, cocinas, aseos, locales de calefacción, despensas, garajes, cuartos de basuras, etc., que deberán satisfacer, en cada caso, las normativas sectoriales que les fueran de aplicación; cuando estos locales no estuvieran ventilados directamente.

2. Todos estos conductos serán verticales y contruidos con materiales incombustibles.

Los conductos no podrán discurrir por las fachadas.

3. Los conductos de salida se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera. La sección mínima del colector debe ser de 400 cm<sup>2</sup> y la de los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>.

4. La parte superior debe coronarse con un aspirador estático.

En los locales comerciales sin acondicionar, se dejará previsto un conducto o chimenea de sección suficiente, por cada 100m<sup>2</sup> o fracción.

## **15. Instalaciones de aire acondicionado.**

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores mediante chimeneas de ventilación que deberán subir al menos 1,5m por encima de la línea de la cumbrera.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, cuando sean imposibles las condiciones anteriores, podrá autorizar la ventilación a la fachada siempre que se justifique plenamente la imposibilidad, se presente un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de la fachada y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, etc. En todo caso estarán situados a más de tres metros de la rasante en la acera.

#### **16. Condiciones de ventilación de los locales.**

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, bien a la calle o a los patios anteriormente establecidos. Se permitirá la construcción de galerías cristaleras cerradas en todos los locales, excepto cocinas y cuartos de baño, que no podrán ventilar a través de ellas.

2. Los locales no habitables como baños, aseos, etc., tendrán al menos ventilación indirecta con las condiciones descritas en el punto anterior.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice una renovación mínima de un volumen por hora, y en todo caso la que exija la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible. En locales comerciales sin acondicionar se dejará previsto un conducto de ventilación de sección suficiente por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, y en todo caso uno por local

#### **17. Instalaciones en fachada.**

1. Toda instalación de un edificio, ya sea de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o de cualquier otro tipo, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma, sin que resulten visibles desde la vía pública sus caras laterales y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Se prohíbe expresamente que los extractores o acondicionadores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera o calzada.

3. Para la colocación de vallas publicitarias en fachada se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente a cuerpos salientes: vuelos y aleros, de esta normativa.

#### **18. Cubiertas.**

1. Se permitirán huecos exteriores abuhardillados por encima, o incluso interrumpiendo, la línea de alero o cornisa, cuya disposición y proporciones se ajuste al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en el

entorno inmediato del edificio, salvo prohibición expresa en las condiciones aplicables por la ordenación pormenorizada.

2. Se permiten los usos bajocubierta sin perjuicio de lo que disponga la Ordenanza correspondiente. El uso residencial bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, pero sí computa edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.

3. Tampoco se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, los áticos retranqueados con respecto al plano de fachada, computando, no obstante, a efectos de consumo de edificabilidad.

4. Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea, para su posible mantenimiento, que deberá situarse en alguno de los elementos comunes del inmueble (escaleras, etc.).

### **19. Pasos de entrada de vehículos.**

1. Los pasos de entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 12% y dando a la misma la forma de badén conveniente. Esto se realiza con materiales antideslizantes correspondientemente certificados u homologado.

2. Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

### **20. Toldos.**

1. Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

2. Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de 1/10 del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 15 cm de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

3. Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos, no podrán exceder, en vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos.

### **21. Portadas, escaparates y vitrinas.**

Las portadas y escaparates o vitrinas no podrán sobresalir de la alineación exterior, sin perjuicio de lo dispuesto en este capítulo sobre vuelos.

### **22. Muestras.**

1. Se entiende por muestra los anuncios paralelos al plano de fachada. No podrán sobresalir del plano de la fachada más de 20 cm.
2. Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados. Podrán autorizarse muestras situadas en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas.
3. La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar un espacio situado entre una altura de 2,50 metros sobre la rasante de la acera o de la calzada, y la correspondiente a la altura máxima de planta baja autorizada.
4. Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
5. Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.
6. Las muestras luminosas estarán situadas a una altura superior a los 3 metros sobre la rasante de la calzada o del terreno.
7. Para su instalación necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio.
8. No se permitirá la instalación de muestras en las medianerías.
9. No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color, o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

### **23. Banderines.**

No se permitirá la colocación de banderines, entendiéndose por banderines los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

### **24. Publicidad exterior.**

1. Tampoco se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.
2. No se permitirá la fijación de carteles, ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como Suelo Rústico, ni en el Suelo Urbanizable si no es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Únicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compraventa de los propios predios rústicos o urbanizables
3. Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de este Plan sobre protección ambiental y estética, acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917/1967 de 20 de abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior o la vigente en su momento.

4. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria:

- a) Sobre edificación calificada como monumento histórico-artístico.
- b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.
- c) En las áreas declaradas conjunto histórico-artístico, jardines artísticos o parajes pintorescos.
- d) En curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
- a) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en los apartados a) y c).

## **25. Ruido.**

Toda edificación deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, así como el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

## **ARTÍCULO 154.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.**

### **1. Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable.
2. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 250 litros por habitante diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

### **2. Abastecimiento de agua potable.**

1. No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.
2. Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantía sanitaria de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.
3. Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las

instalaciones de tratamiento, corrección o depuración precisos y contengan cloro libre residual y otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.

### **3. Desagües pluviales.**

1. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.
2. Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera.
3. En toda actuación en Suelo Rústico deberá preverse sistema separativo de aguas pluviales y residuales.
4. Allí donde haya o esté previsto sistema separativo se prohíbe expresamente enlazar los conductos de pluviales a cualquier clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como cualquier conexión con el alcantarillado sanitario o el vertido de aguas pluviales en fosas sépticas o en sus cámaras de cienos.
5. Las aguas de lluvia se dirigirán hacia los espacios libres y terrenos sin urbanizar para que allí se filtren lo antes posible y así prolongar el ciclo del agua.
6. En las parcelas industriales, se preverá una reserva mínima del 5% de terreno no hormigonado hacia el cual discurran todas las aguas de lluvia y allí se filtren.

### **4. Evacuación de aguas residuales.**

1. No se permitirá el verter aguas no depuradas a cauces públicos.
2. Las aguas residuales se conducirán a la red de saneamiento por medio de albañales, debiéndose cumplir las condiciones indicadas en el DB-HS.
3. En suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida. Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.  
. Si no existe red sanitaria ni está prevista, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.
5. Se prohíben los pozos ciegos.
6. Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse siempre que exista la correspondiente red y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma.

## **5. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.**

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

Materiales decantables: 0,3 ml/l

KmnO<sub>4</sub>: 100 mg/l

DBO<sub>5</sub>: 25 mg/l

2. Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la DBO<sub>5</sub>, se determinará en el agua que sobrenade.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará, además, que el ruido producido no supere los 20 dB medidos a 10 metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración necesitará la aprobación previa del organismo competente.

4. La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de 48 horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

## **6. Salida de humos.**

1. No se permitirá la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios existentes donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

3. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 metros, y se situarán como mínimo a 3,00 metros de cualquier ventana o hueco de ventilación de otro propietario, salvo permiso que lo justifique.

5. Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

## **7. Calefacción.**

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de

ellos. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

#### **8. Trituradores de basuras.**

No se permitirá la utilización de trituradores de basura y residuos con posterior vertido a la red de alcantarillado.

#### **9. Comunicaciones.**

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. Todos los edificios acogidos o que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal les será de aplicación el RD/Ley 1/1998 de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y sus desarrollos reglamentarios. Todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva, dispondrán de servicio de recepción de correspondencia (buzones).

#### **10. Energía solar.**

En las nuevas viviendas colectivas que se proyecten en suelo urbano y urbanizable será obligatorio prever la instalación de placas solares que puedan suministrar al menos un 30% de la energía necesaria para la producción de Agua caliente.

#### **11. Protección y seguridad.**

En todo tipo de instalación deberá tenerse en cuenta la normativa vigente en temas de aislamiento higrotérmico, acústico, protección contra incendios, etc., acomodándose a las prescripciones que determinan las Normas Básicas de la Edificación aplicables, así como al Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria y al Reglamento electrotécnico para Baja Tensión, todos ellos de obligado cumplimiento, así como cualquier otro que fuera de aplicación.

#### **12. Protección contra incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas establecidas en la Normativa de Edificación sobre Protección contra Incendios en los edificios, vigente en cada momento. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

2. Condiciones de accesibilidad por fachada: las fachadas de acceso principal de emergencias deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios.

Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m, respectivamente. la distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada.

b) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten al accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

### 3. Instalación de hidrantes.

Los edificios deben disponer de instalación de hidrantes exteriores:

- Con carácter general:

Si la altura de evacuación descendente exceda de 28 m o si la ascendente excede de 6 m, así como en establecimientos de densidad de ocupación mayor que 1 persona cada 5 m<sup>2</sup> y cuya superficie construida está comprendida entre 2.000 y 10.000 m<sup>2</sup>.

Al menos un hidrante hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida y uno más por cada 10.000 m<sup>2</sup> adicionales o fracción. Para el cómputo de la dotación que se establece se puede considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 de la fachada accesible del edificio, los hidrantes que se instalen pueden estar conectados a la red pública de suministro de agua.

- Con relación al uso de la edificación:

Cualquier edificio o establecimiento dependiendo de su uso (residencial vivienda, administrativo, residencial público, hospitalario, docente, comercial, pública concurrencia o aparcamiento) conforme a las definiciones indicadas en el DS-SI del Código Técnico de la Edificación, cumplirán con las exigencias indicadas en el DB-SI4 sobre instalación de hidrantes exteriores.

### 14. Prevención de caídas.

1. Todas las escaleras que salven una altura mayor de 55cm estarán dotadas, de al menos, un pasamanos situado, como mínimo, a noventa (90) centímetros de altura. Cuando su anchura libre sea superior a ciento veinte (120) centímetros, o estén previstas para personas con movilidad reducida dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

2. Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3. La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

4. Los desniveles, huecos, aberturas, ventanas, balcones... de los edificios a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (55) centímetros e igual o inferiores a seis (6) metros contarán con una barrera de protección de noventa (90) centímetros, que será mayor o igual de ciento diez (110) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a seis (6) metros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

5. El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas, cumpliendo las características indicadas en el CTE.DB-SU y cualquier otra normativa de aplicación.

**ARTÍCULO 155.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS SOLARES.**

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza salubridad y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá optar por la ejecución subsidiaria.

**ARTÍCULO 156.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.****1. Condiciones generales de seguridad.**

1. Todo edificio en construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como del constructor o empresa que tenga a su cargo su realización, siempre de acuerdo con la legislación aplicable.

2. En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecute y sobre el propietario.

3. Todos los materiales empleados en las obras se atenderán a las disposiciones vigentes en cuanto a almacenamiento, características técnicas y puesta en obra.

4. Las barreras de protección en escaleras, ventanas, balcones, terrazas transitables y elementos similares tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen sea mayor de 0,55m y no exceda de 6 m, y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 0,40 m.

Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

El diseño se realizara en función del uso del edificio en que se instalen, y podrán ser ciegas o con aberturas.

5. Se deberá cumplir en todo caso, las condiciones de seguridad señaladas en el Documento Básico DB-SU (Seguridad de Utilización) del Código Técnico de la Edificación.

**2. Grúas y aparatos de elevación.**

1. Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazo giratorio, como de montacargas o de otro

tipo, deberá intentar colocarse de tal forma que, en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificios en los que se realicen las obras. En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro pueda resultar situado sobre vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

2. Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:

- a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.
- b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- c) Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

### **3. Andamios y elementos auxiliares.**

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

### **4. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.**

1. En el interior de solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarda, depósito de materiales, o elementos de la construcción y piso piloto.
2. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado emplazamiento y características.
3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.
4. La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su emplazamiento con la correspondiente licencia, bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

### **5. Derribos.**

1. Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos. Para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se fije en la licencia que a estos efectos se conceda.

2. La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.
3. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no ocasionen molestias a los vecinos.
4. No se permite arrojar, en cualquier tipo de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto.
5. Será necesaria licencia municipal específica para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con buldozer o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
6. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
7. Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas y otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.
8. Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección Facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

## **ARTÍCULO 157- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN.**

### **a. Normas Generales.**

1. Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviese situada, respetando tipologías, estilos, cromatismos, materiales, etc.
2. El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos, así como de cuantos estime oportunos, recabando los informes técnicos necesarios.

### **b. Fachadas.**

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes de interés arquitectónico se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos...).
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, o bien por defecto de la calidad ambiental del mismo.
3. En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos, y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existente se favorecerán las

reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición, alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, máxime cuando fuere posible su contemplación desde espacio público.

5. La planta baja deberá estar rematada en su totalidad, reflejándose en el proyecto de ejecución que se presente en la solicitud de licencia, la delimitación de huecos previstos para uso comercial y el cerramiento provisional de los mismos. No se autorizarán los vuelos ni balcones corridos en planta baja.

### **c. Medianerías.**

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio público en general, deberán ser tratados como fachadas principales. Se podrán abrir huecos o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones generales contenidas en el Código Civil.

3. Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo, podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.

4. Cuando, como consecuencia de nueva calificación, quede vista una medianería anteriormente no vista, podrá cargarse a ésta por parte de la administración el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

### **d. Materiales en fachada y condiciones de conservación.**

1. La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona, confiándose en el buen criterio del proyectista.

2. Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios estarán

obligados a proceder a su revoco, pintura, o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal y con los límites que establece la legislación vigente.

3. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

4. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con los artículos 107 y 108 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008.

#### **e. Modificación de fachadas existentes.**

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un tratamiento homogéneo del edificio.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad de propietarios del edificio en cuestión; en casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

### **Sección 3ª.- Normas generales de urbanización.**

#### **ARTÍCULO 158.- OBJETO DE LAS NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

1. El presente P.G.O.U. tiene como finalidad la de marcar unas pautas generales y uniformes a la hora de diseñar y proyectar las distintas obras de urbanización dentro del municipio de CABEZÓN DE PISUERGA.

2. Estas Normas son de obligada aplicación a todos los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito del Plan General, así como en aquellas obras civiles y/o de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, especialmente en lo que hace referencia a las instalaciones urbanas.

3. En general todas las obras de urbanización se realizarán previa aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

a.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

b.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

c.- Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Estas condiciones de urbanización se establecen con carácter general, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, o las figuras de planeamiento que en desarrollo de las previsiones del Plan General puedan formularse, establezcan condiciones más restrictivas para ámbitos particulares.

#### **ARTÍCULO 159.- CONDICIONES GENERALES.**

1. En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones, urbanas, el Ayuntamiento podrá exigir la colocación de arquetas de registro de las redes de telecomunicaciones y energía eléctrica en el tramo de vía afectado por la urbanización.

2. En cualquier caso, la colocación de los contadores que controlan el consumo de agua de cualquier edificación habrán de ser colocados en lugar accesible y registrable desde la vía pública, ya sea en la fachada de la edificación o bien enterrados en la vía pública con su correspondiente arqueta de control y registro.

3. En las nuevas urbanizaciones, se echará una capa de riego asfáltico al acabar las obras de edificación, que correrá por cuenta de la constructora que realice dichas obras.

4. Las obras que afecten al Río Pisuerga, al Canal de Castilla o cualquier otro cauce, o que estén situados dentro de la zona de Policía se deberá solicitar su autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero para la tramitación reglamentaria.

#### **ARTÍCULO 160.- RED VIARIA**

##### **En suelo urbano y urbanizable.**

1. Se entiende por viario o vial la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación que cumpla lo siguiente:

- a) Ser vía de comunicación y tránsito de vehículos o peatones.
- b) Ser de dominio y uso público.
- c) Haber sido tratada o construida para ser vía de comunicación y tránsito.

2. Se entiende por calle aquel vial que cumpla lo siguiente:

- a) Estar situado en suelo urbano.
- b) Tener nombre oficial en el municipio.
- c) Poseer algún servicio urbanístico completo.

3. La red viaria se ajustará al trazado establecido en los planos de alineaciones y a las futuras alineaciones fijadas por los Planes Parciales y demás figuras de Planeamiento que legalmente las puedan establecer.
4. En las nuevas urbanizaciones, paralelamente a los viales principales con una anchura mínima de 12 metros se reservará un carril bici de 1,50 m de ancho para un sentido y de 2,20 m para dos.
5. En las nuevas urbanizaciones el ancho mínimo recomendable de las aceras será de 2,00 m libres de obstáculos, pudiéndose reducir en casos puntuales debidamente justificados.
6. En la medida que el espacio público lo permita se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento de dimensiones mínimas 2,20 m x 4,50 m, situada en vía pública, por cada unidad de vivienda; con un mínimo de un 5% reservado para minusválidos, éstas tendrán una dimensión mínima con área de acercamiento de 3,40 x 6,00 m.
7. En el Suelo Urbanizable y para aquellas vías de nueva creación, de forma general se prohíben las vías con sección total inferior a 8 metros (medidos entre alineaciones oficiales), excepto para vías exclusivamente peatonales o en todo caso de coexistencia.

### **Red viaria urbana**

En el Suelo Urbano la red viaria se ajustará al trazado marcado en los planos de alineaciones, así como a las establecidas en el planeamiento de desarrollo asumido o a realizar en ejecución de las presentes Normas.

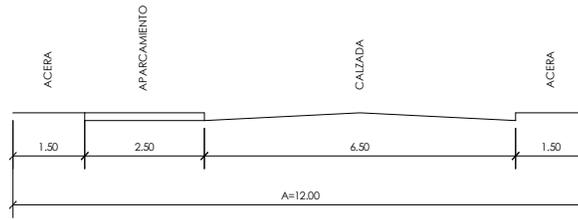
El planeamiento de desarrollo deberá establecer una jerarquía en el trazado viario, con distintas secciones, tanto de calzada como de aceras.

En calles de anchura inferior a 8 metros, en casco consolidado, podrán suprimirse las aceras tratándose las calles como **VIALES DE COEXISTENCIA**.

A continuación se describen los tipos de viales a definir en los diferentes proyectos que desarrolle el presente Plan General. Se distinguen dos situaciones generales:

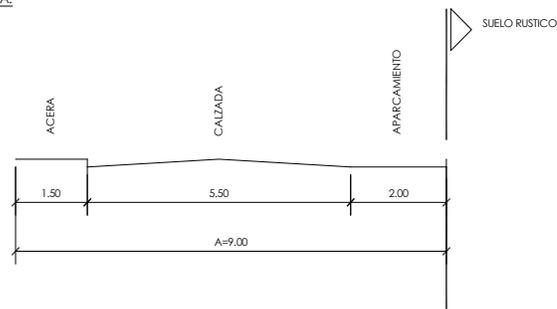
- SITUACIÓN I: Todos aquellos viarios interiores a los sectores no colindantes con áreas exteriores al mismo.
- SITUACIÓN II: "Situación de borde". Viarios que presentan zonas o áreas de contacto con ámbitos no urbanizados. En este caso se realiza así en previsión de la situación futura del viario.

SITUACION 1.

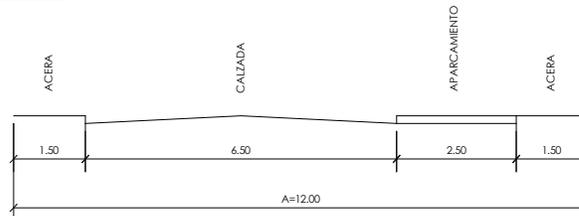


SITUACION 2. "SITUACION DE BORDE"

SITUACION PROPUESTA.



SITUACION FUTURA PREVISTA.



NOTA: SOLO EN LOS CASOS EN LOS QUE LAS IRREGULARIDADES DE LOS BORDES DE LA PARCELA OBLIGUE, SE PODRÁ REDUCIR HASTA 7,00 M. A COSTA DEL APARCAMIENTO.

Vías Pecuarias en Suelo Urbano y Urbanizable

La Cañada Real Leonesa atraviesa el término municipal de Cabezón de Pisuerga, presentando una anchura legal de 75,22 metros en las zonas excluidas de concentración parcelaria y de 30 metros en las zonas concentradas. Estos terrenos tendrán la calificación de Bien de Dominio Público y estarán sujetos a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. De forma previa a cualquier actuación se deberá recabar autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

**En suelo rústico.**

1. Las fincas en Suelo Rústico podrán vallarse con las condiciones siguientes:

a) El vallado debe ser diáfano, con alambrada o análogo, admitiéndose un zócalo de 60 centímetros. Se prohíben expresamente en fincas menores de 5.000 m<sup>2</sup> vallados de obra de tipología urbana.

b) El cerramiento del lindero con caminos públicos no se situará a una distancia menor de 3 metros del limite exterior de los caminos, vías pecuarias y demás vías públicas, o, si dicho limite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías.

c) Se considerarán como Caminos públicos, las vías de comunicación terrestre destinadas al libre tránsito, situadas fuera de los límites urbanos de una población y cuyas franjas son bienes de uso público.

2. La construcción de pasos de acceso a las fincas desde los caminos se resolverá de forma que no interrumpan las cunetas existentes.

#### **ARTÍCULO 161.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

1. Las líneas de distribución para la energía eléctrica y el alumbrado público serán aéreas o subterráneas.

2. En todos los nuevos trazados las líneas serán subterráneas, al igual que en terrenos urbanizados o en curso de urbanización. Igualmente los nuevos centros de transformación que se instalen serán subterráneos o en casetas específicas. Se podrán autorizar transformadores en superficie y exentos cuando no haya otra posibilidad de implantación.

3. Los planes parciales deberán prever la acometida de alta tensión y su coste, que formará parte de la urbanización, salvo acuerdo con la compañía suministradora.

4. Las líneas de alta o media tensión que no puedan ser enterradas en las nuevas urbanizaciones deberán conducirse de forma aérea por espacio público o viales, pero nunca sobre zonas residenciales o dotacionales.

5. Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de cinco metros del conductor.

6. Los proyectos técnicos y las obras de ejecución correspondientes se adaptarán a las normas y condiciones que establezca la compañía suministradora.

7. La distancia de protección con otras redes de instalaciones será, en todo caso, mayor de 20 cm, y entre redes de alta y baja tensión superior a 30 cm, sin perjuicio de las normas sectoriales más específicas.

8. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw por habitante. El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerirá para el alumbrado público será de 10 lux en vías principales y de 6 lux en vías secundarias.

9. El alumbrado público no provocará contaminación lumínica, evitando así desperdicio de energía.

10. Podrá exigirse la Instrucción de Alumbrado Urbano editada por MOPT. La vida económica que deberá preverse es de 18 años en iluminación para tráfico rodado y 15 años para tráfico peatonal

11. El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

**ARTÍCULO 162.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.**

1. No podrán otorgarse licencias de construcción, ambientales, o cualquier otra, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades.

2. Los trazados serán preferentemente en red mallada, con previsión de aislamiento de sectores para casos de avería. La presión de la red en ningún caso debe superar los 60 m.c.a.

3. La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 litros habitante y día y debiendo justificarse el número de habitantes en función a los volúmenes edificables previstos y del tipo de edificación proyectada. El consumo máximo diario de cálculo será el medio diario multiplicado por 2,5 veces.

4. Para uso industrial, se dotará de un caudal máximo de 0,5 m<sup>3</sup> día de media, para cada una de las industrias establecidas. A excepción de las industrias hormigoneras y aquellas cuya materia prima principal sea el agua. Estas se deberán proveer de medios alternativos y complementarios a la red general municipal.

5. El agua sanitaria solo se destina al consumo humano y el riego de pequeños jardines, a excepción de las instalaciones municipales y las piscinas

6. En el caso de utilizar una fuente de suministro distinta de la red general se deberá acreditar las garantías sanitarias de las aguas destinadas al consumo humano.

7. Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

8. En las nuevas urbanizaciones, la red de distribución se realizará a través de un espacio público, preferentemente situadas bajo las aceras como mínimo a 1,00 m de profundidad y respetando las distancias mínimas entre generatrices exteriores que establecen el siguiente cuadro:

	DISTANCIA VERTICAL (cm)	DISTANCIA HORIZONTAL (cm)
SANEAMIENTO	30	40
ALTA TENSIÓN	30	30
BAJA TENSIÓN	20	20
TELEFONIA	20	20
GAS	50	60

#### 9. Redes de hidrantes exteriores.

En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el “Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios” y en cualquier otra normativa específica que le sea de aplicación.

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033-1. Las señales deben ser visibles incluso en caso de fallo en el suministro al alumbrado normal. Cuando sean fotoluminiscentes, sus características de emisión luminosa deben cumplir lo establecido en las normas UNE 23035-1:2003, UNE 23035-2:2003 y UNE 23035-4:2003 y su mantenimiento se realizará conforme a lo establecido en la norma UNE 23035-3:2003.

10. Las presentes determinaciones tendrán carácter subsidiario con relación a normativas sectoriales específicas que resultaran de aplicación.

11. Los planes parciales deberán prever el abastecimiento, ya con la red municipal, ya autónomamente. Esta autonomía podrá exigirla el Ayuntamiento en caso de existir dificultades para el abastecimiento mediante la red municipal.

#### **ARTÍCULO 163.- RED DE SANEAMIENTO.**

1. Toda nueva edificación contará con acometida a la red general de saneamiento municipal, cuyas obras de conexión se realizarán por el Ayuntamiento, con cargo a los propietarios, o por estos últimos previa autorización municipal.

2. En caso de no contar con red general a pie de parcela, se deberá instalar un sistema de depuración de aguas residuales, las cuales se conducirán a pozo absorbente o cauce público tras su depuración. Se tenderá a suprimir fosas sépticas particulares, obligando el Ayuntamiento al enganche con la red municipal cuando sea razonablemente posible. Se prohíben totalmente los pozos ciegos.

3. En las nuevas urbanizaciones la red de saneamiento se realizará a través de espacios públicos, preferentemente viario. Se deberá proyectar con una profundidad mínima de 1,00 m y contará con pozos de registro, como mínimo, cada 50 m de recorrido y en cada cambio de dirección. La pendiente y la velocidad serán las adecuadas para evitar el depósito de sedimentos y posibles erosiones. Las redes de alcantarillado serán de tipo separativo, admitiéndose excepcionalmente redes unitarias previa justificación en el proyecto correspondiente.

4. A la red de pluviales, o en su caso a la red unitaria, se conectarán los sumideros que recojan las aguas de lluvia de la calzada. Estos sumideros serán sifónicos en todos los casos. Solo en caso de una densidad inferior a 10 viv/ha se permitirá que las aguas pluviales se evacuen por la cuneta lateral de las calzadas.

5. Los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberá obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y

siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

#### **ARTÍCULO 164.- RED DE SUMINISTRO DE GAS.**

1. Los Proyectos Técnicos y la ejecución de las obras deberán satisfacer lo establecido en las normativas sectoriales de aplicación, así como atender a las normas y condicionantes de las compañías suministradoras.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, las redes de suministro de gas deberán resolver los siguientes aspectos:

- a) Estanqueidad de la red para una presión doble de la nominal de servicio.
- b) Aislamiento de tramos en la red por sectores, como garantía de abastecimiento en casos de avería.
- c) Aislamiento de la red general de la particular de cada edificio mediante llaves de corte.
- d) Protección de los puntos de cruce de calzadas y pasos de vehículos.
- e) Protección de los conductores frente agresiones químicas de otros materiales no compatibles.
- f) Evacuación de las condensaciones.

#### **ARTÍCULO 165.- PAVIMENTACION.**

1. Las soleras de hormigón y capas de rodadura deberá ser las adecuadas para el tipo de tránsito (velocidad y tonelaje) siendo aconsejable una capa de aglomerado asfáltico en la red principal.

2. En polígonos industriales se emplearán pavimentos rígidos.

3. En ningún caso se acometerán obras de pavimentación si no están en funcionamiento las redes de agua y alcantarillado, a no ser que se realice a la vez la urbanización completa.

#### **ARTÍCULO 166.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.**

Para el ajardinamiento de estos espacios se emplearán plantas de carácter xerófilo y especies propias de la vegetación autóctona.

#### **ARTÍCULO 167.- VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

1. Estarán en parcelas exteriores a los núcleos de población y de fácil acceso. Su ubicación se escogerá de forma que queden resueltos los problemas derivados de los vientos dominantes y se evite el deterioro del paisaje.

2. Los Planes Parciales deberán recoger la solución de los vertederos, dentro de su documentación y ordenanzas.

3. En cualquier caso, deberá preverse su destrucción controlada.

#### **ARTÍCULO 168.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS.**

No obstante pese a lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá establecer unas ordenanzas específicas sobre condiciones generales de urbanización que completen o varíen las aquí establecidas.

#### **ARTÍCULO 168 BIS.- INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE UTILIDAD Y SERVICIO PÚBLICO EN INMUEBLES**

El Ayuntamiento podrá proceder, y los propietarios de los inmuebles vendrán obligados a consentir, la instalación en ellos de soportes, señales u otros elementos utilidad y servicio público, en particular, la implantación de puntos de alumbrado público, cumpliendo las condiciones estéticas fijadas en esta normativa.

**Artículo 168 bis añadido en la modificación puntual 5 del PGOU. BOCYL 28/11/2023.**

**CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN****ARTÍCULO 169.- DIVISIÓN EN ORDENANZAS.**

A los efectos de la regulación pormenorizada de los usos y la edificación, el Suelo Urbano se divide en distintas zonas homogéneas de edificación donde son de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Residencial Tradicional Norte \_\_\_\_\_ CTn
- Residencial Tradicional Sur \_\_\_\_\_ CTs
- Edificación Abierta \_\_\_\_\_ EA
- Ampliación del Casco \_\_\_\_\_ AC
- Residencial en Hilera \_\_\_\_\_ RH
- Residencial unifamiliar aislada \_\_\_\_\_ RU
- Industria Urbana \_\_\_\_\_ IU
- Industria en polígono \_\_\_\_\_ IP
- Bodegas \_\_\_\_\_ BO
- Equipamiento \_\_\_\_\_ EQ
- Espacios Libres \_\_\_\_\_ - -
- Viario y comunicación \_\_\_\_\_
- Servicios urbanos \_\_\_\_\_ SU

**ARTÍCULO 170.- ORDENACIÓN DE USOS.**

1. En todo el Suelo Urbano se propone la coexistencia de los distintos usos básicos, como elemento enriquecedor del núcleo urbano tradicional.

2. Esta coexistencia de usos está contemplada y regulada en el Título V, Capítulo 4, sección 1ª "Usos Pormenorizados". Cada Ordenanza tiene asignado un uso pormenorizado de los descritos como base para la regulación en Suelo Urbano.

**ARTÍCULO 171.- CASCO TRADICIONAL NORTE (CTN)**

1. Se corresponde con la forma de edificación tradicional del casco, si bien no se trata de las edificaciones del núcleo original, que se sitúa al sur.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por

las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.

- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela, pero siempre siguiendo el siguiente criterio (siempre que se indique mediante asterisco):

Ancho de calle < 8 metros: B+I

Ancho de calle > 8 metros: B+II

En edificios en esquina, la altura correspondiente a la calle más ancha se podrá mantener en la otra calle hasta una longitud de 18 metros.

Para edificios con frente a plazas, se tomará como referencia la mayor anchura de calle que desemboque en ella.

- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: no se permiten.
- Fondo máximo edificable: en plantas bajas no se regula. En plantas altas 18 metros desde la alineación principal.
- Parcela mínima a efectos de segregación: 100,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.
- Se autoriza el uso bajo cubierta.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°
- Ocupación bajo rasante: 100%

3. Tipología de edificación permitida: Entre medianeras. La edificación ocupará el frente del solar o parcela y estará adosada a las medianeras colindantes. El frente de parcela deberá edificarse con nuevas construcciones o tapias de cierre.

4. Queda expresamente prohibido el uso en fachada de chapados de gres, baldosín o similar, salvo como elementos ornamentales no dominantes.

5. Las parcelas con frente a la Avenida de Palencia y a la Avenida del Comercio tendrán como retranqueo obligatorio de las edificaciones, con respecto a la alineación exterior, el de las actuales edificaciones, dejando como espacios sin posibilidades de edificación los actuales jardines exteriores de las viviendas.

Dichos jardines deberán mantener las condiciones actuales de altura de sus cerramientos en frente y laterales, así como las características de su construcción.

#### **Punto 5 añadido en la modificación puntual 1 del PGOU. Octubre 2012.**

### **ARTÍCULO 172.- CASCO TRADICIONAL SUR (CTS)**

1. Se corresponde con las zonas centrales de casco, con tipologías de edificación típicas de los pueblos castellanos. En concreto, esta ordenanza se aplica en la zona del casco situada al sur del río, caracterizándose por ser el núcleo original en la formación del municipio.

Son edificios de vivienda cuyo mantenimiento está previsto en un plazo medio-largo.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela, pero siempre siguiendo el siguiente criterio:

Ancho de calle < 8 metros: B+I

Ancho de calle > 8 metros: B+II

En edificios en esquina, la altura correspondiente a la calle más ancha se podrá mantener en la otra calle hasta una longitud de 15 metros.

Para edificios con frente a plazas, se tomará como referencia la mayor anchura de calle que desemboque en ella.

- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos a alineación exterior: no se permiten.
- Fondo máximo edificable: en plantas bajas no se regula. En plantas altas 15 metros desde la alineación principal.
- Parcela mínima a efectos de segregación: 100,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.
- Se autoriza el uso bajo cubierta.
- Pendiente máxima de cubierta: 30º
- Ocupación bajo rasante: 100%

3. Tipología de edificación permitida: Entre medianeras. La edificación ocupará el frente del solar o parcela y estará adosada a las medianeras colindantes. El frente de parcela deberá edificarse con nuevas construcciones o tapias de cierre.

4. Los vuelos no podrán superar los 0,60 m. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

5. Queda expresamente prohibido el uso en fachada de chapados de gres, baldosín o similar, salvo como elementos ornamentales no dominantes.

### **ARTÍCULO 173.- EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)**

1. Tipologías de edificación residencial exenta, configurando conjuntos urbanísticos a base de bloques aislados y/o agrupados. La disposición de la edificación será libre dentro de la parcela.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por

las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.

- Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- No se permitirán retranqueos en actuaciones aisladas que rompan con la alineación general de la calle.
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Parcela mínima: la catastral o 200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8 metros a vía pública o espacio libre público.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30º
- Ocupación bajo rasante: 100%
- Longitud máxima de fachada: 40,00 m
- Anchura máxima de edificio: 18,00 m , incluyendo vuelos.

3. Tipología de edificación permitida: Exenta. La edificación se sitúa de forma libre en la parcela.

#### **ARTÍCULO 174.- AMPLIACIÓN DE CASCO (AC)**

1. Se corresponde con las zonas consolidadas en el entorno del casco original.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:
  - Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
  - Altura máxima (nº plantas): la expresada en el centroide de cada parcela.
  - Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
  - Retranqueos: 3,00 metros a fondo de parcela. Al frente o frentes de la parcela a vía pública los planos de ordenación podrán señalar una línea de retranqueo mínimo de la edificación (en la leyenda de los planos identificada como "límite de edificación"). En caso de no señalarse gráficamente dicha línea, se entenderá que es posible la alineación a vial. La posición de las líneas de retranqueo afectará por defecto a la totalidad de la altura de la edificación desde su rasante hasta su coronación, salvo que se indique lo contrario en planos.
  - Fondo máximo edificable: 18,00 m desde la alineación principal. Cuando los planos de ordenación establezcan una línea de "límite de edificación", el fondo máximo edificable podrá incrementarse hasta 19,00 m.
  - Parcela mínima: a efectos de segregaciones se establece una parcela mínima de 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 m de frente de fachada.

- Se permite adosar a linderos sin frente a vía pública construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
- Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

~~3. Las parcelas con frente a la Avenida de Palencia tendrán como retranqueo obligatorio de las edificaciones, con respecto a la alineación exterior, el de las actuales edificaciones, dejando como espacios sin posibilidades de edificación los actuales espacios exteriores a las viviendas y comprendidos entre el retranqueo actual de la edificación y la línea de cerramiento de parcela.~~

~~En el caso de las viviendas situadas en el grupo "José Antonio" (Actuales números 40, 42, 44 y 46 de la Avenida de Palencia) se respetarán como espacios sin posibilidades de edificación los actuales jardines exteriores de las edificaciones. Dichos jardines deberán mantener las condiciones actuales de altura de sus cerramientos en frente y laterales, así como las características de su construcción.~~

**Punto 3 añadido en la Modificación Puntual 1 del PGOU. BOCYL 24/04/2013. Eliminado por Modificación Puntual. 5 BOCYL 28/11/2023.**

3. 4. No se permitirá construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual. Cuando las edificaciones hayan sido construidas al amparo de un Conjunto con Proyecto<sup>1</sup>, el tratamiento de los retranqueos a vía pública conservará las condiciones del proyecto original. Asimismo, se mantendrán las características constructivas y estéticas, en particular en lo relativo a la altura de los cerramientos del frente y los laterales, así como de los materiales empleados en estos.

**Punto 4 añadido en la modificación puntual 2 del PGOU. BOCYL 27/01/2014. Y Modificado por Modificación Puntual 5. BOCYL 28/11/2023.**

#### **ARTÍCULO 175.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RH)**

1. Se corresponden con áreas de desarrollo en vivienda unifamiliar en tipología adosada o pareada.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
  - Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Altura máxima: B+I o la expresada en el centroide correspondiente.
  - Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.

<sup>1</sup> Se entenderá, al estricto efecto de la aplicación de presente artículo, que constituye un "Conjunto con Proyecto" toda agrupación de edificaciones diseñada mediante un proyecto arquitectónico unitario.

- Retranqueo a alineación exterior: mínimo 3,00 m y máximo 5,00 m (el garaje se podrá enrasar a la alineación exterior, pero en este caso computará edificabilidad).
- Retranqueo mínimo a fondo de parcela: 5,00 m. Se permite adosar construcciones auxiliares con usos vinculados al de la vivienda y siempre que ocupe como máximo 1 planta y que su superficie sea como máximo el 20% de la superficie de la vivienda.
- Retranqueo a linderos laterales: No se permite, salvo en finales de hilera, que será como mínimo de 3,00 m.
- Fondo máximo edificable: 15 m. desde línea de fachada.
- Ocupación máxima de parcela: 70%
- Parcela mínima a efectos de segregación: 125,00 m<sup>2</sup> y 6,00 metros de frente de fachada.
- Se autorizan áticos o usos bajo cubierta que en todo caso quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

3. No se autorizará construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual.

**Punto 3 añadido en la modificación puntual 2 del PGOU. BOCYL 27/01/2014.**

**ARTÍCULO 176.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU)**

1. Se corresponden con las zonas residenciales de vivienda unifamiliar aislada dentro de la parcela
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
  - Edificabilidad: para el cálculo de la edificabilidad total en la parcela se dividirá su superficie en tramos que se multiplicarán por los coeficientes correspondientes según la tabla adjunta:

Tramos de superficie	Primeros 300m <sup>2</sup>	Desde 300m <sup>2</sup> hasta 500m <sup>2</sup>	A partir de 500m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- Altura máxima: B+I
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueo: mínimo 3,00 m a todos los linderos. No se autorizan cuerpos volados a menos de 3 metros, excepto aleros. Se permiten las viviendas pareadas, adosadas a

uno de los linderos, siempre que se presente proyecto conjunto entre ambas o compromiso de ambos propietarios de edificar adosados a ese linderero. En este caso, el retranqueo mínimo al resto de linderos será de 3 metros.

- Fondo máximo edificable: no se fija.
- Parcela mínima a efectos de segregación: 500,00 m<sup>2</sup> y 12,00 metros de frente de fachada.
- Se autoriza el uso en bajocubierta.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

3. Tipología de edificación permitida: Exenta. La edificación se sitúa de forma libre en la parcela.

#### **ARTÍCULO 176-Bis.- CONJUNTO CON PROYECTO (CP)**

1.- Cuenta con su propio planeamiento de desarrollo aprobado.

2.- Se mantienen las condiciones de ordenación y edificación resultantes de la figura de planeamiento de desarrollo que le corresponda en cada caso: alineaciones, alturas (indicadas con B+I, en los Planos de Ordenación), cubiertas, composición de fachadas.

3.- La edificabilidad es también la del planeamiento de desarrollo, que se indica en los centroides del Plano de Ordenación con 0,0.

4.- Se permite la modificación de huecos en fachada siempre que no suponga la transformación de la composición general y de acuerdo con lo establecido en el Art. 157 "Condiciones generales de estética y composición"

5.- No se autorizará construcción o instalación alguna, permanente o eventual, en el espacio libre existente entre la alineación exterior y la edificación actual.

**Artículo 176-Bis añadido en la modificación puntual 2 del PGOU. BOCYL 27/01/2014.**

#### **ARTÍCULO 177.- INDUSTRIA URBANA (IU)**

1. Esta ordenanza se aplica a las industrial existentes junto al casco urbano.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroe correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.

- Altura máxima: B+II. Se podrá superar la altura máxima por condicionantes de la actividad y siempre que esté debidamente justificado.
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: mínimos 3,00 metros a todos los linderos.
- Parcela mínima a efectos de segregación: 500,00 m<sup>2</sup> y 10,00 metros de frente a vía pública.

#### **ARTÍCULO 178.- INDUSTRIA EN POLÍGONO (IP)**

1. Esta ordenanza se aplica a las industrial existentes en polígonos industriales, lejos de zonas residenciales y comunicados por las principales vías del municipio.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:

- Edificabilidad: se regula de dos formas distintas: por un lado mediante el índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de parcela y que aparece en el centroide correspondiente a cada parcela. La otra forma de expresar la edificabilidad es mediante el sólido capaz, limitado por las condiciones expresadas en esta normativa. En caso de discordancia entre ellos, prevalecerá el más restrictivo de los dos.
- Altura máxima: B+II. En casos excepcionales se podrá superar la altura máxima, siempre convenientemente justificado y con la aceptación de los servicios técnicos municipales.
- Alineaciones: las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: mínimos 5,00 metros a todos los linderos.
- Parcela mínima a efectos de segregación: 500,00 m<sup>2</sup> y 10,00 metros de frente a vía pública.

#### **ARTÍCULO 179.- BODEGAS (BO)**

1. Al tratarse de bodegas existentes bajo rasante, lo único que se regula es el acceso a este espacio. El mencionado acceso se podrá realizar a través de una edificación sobre rasante, que se regulará por las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida sobre rasante: 10,00 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: B (1 planta)
- Se integrará en el entorno en lo que a materiales y volumen se refiere, con acabados en materiales propios de la tradición constructiva autóctona. Idéntico tratamiento se deberá dar a las chimeneas y respiraderos.

#### **ARTÍCULO 180.- EQUIPAMIENTO (EQ)**

1. Se corresponden con ámbitos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación.

- Edificabilidad: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima (nº de plantas): B+II
- Alineaciones: Las señaladas en los planos de ordenación.
- Retranqueos: no se fijan.
- Parcela mínima: no se fija.

3. En determinados casos suficientemente justificados se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente. Por ejemplo en casos como un polideportivo cubierto, la torre de un parque de bomberos, edificios, construcciones o elementos puntuales siempre motivados por el interés general del municipio.

4. En aquellas actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación. Como pueda ser cualquier intervención en la iglesia.

#### **ARTÍCULO 181.- ESPACIOS LIBRES (ELP o EL)**

1. Como su propio nombre indica se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión público o privado, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, tales como pistas deportivas, templetos, quioscos, bibliotecas o bares de verano, etc.

2. Se establecen las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: Carecen de edificabilidad propiamente dicha, sin embargo, se establece, a los efectos de la construcción de templetos, quioscos, bibliotecas, bares de recreo, etc..., una limitación de la superficie edificable a 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima (nº de plantas): B

#### **ARTÍCULO 182.- VIARIO Y COMUNICACIÓN ( )**

1. Son espacios públicos o privados que carecen de edificabilidad como tal. Sobre ellos solo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias, tales como pequeños quioscos, templetos o similares.

2. En las nuevas áreas el Ayuntamiento establecerá el carácter rodado o peatonal de los viarios así como su sección y trazado.

#### **ARTÍCULO 183.- SERVICIOS URBANOS (SU)**

Las condiciones de edificación se establecerán en función del servicio que presten.