NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Ayuntamiento de Caleruega

APROBACIÓN DEFINITIVA

gama alternativas medioambientales

GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Diciembre 2024

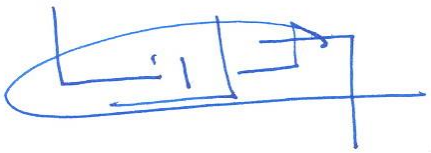
La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Caleruega (Burgos) ha sido redactada por la Arquitecta Urbanista y técnico municipal María del Mar Ayllón Rodríguez y el equipo GAMA, S.L., compuesto por los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio Casado Llorente, el biólogo Pedro María Herrera Calvo, el ingeniero técnico forestal Orlando Parrilla Domínguez y la ingeniera de montes Verónica García García

El Catálogo Arqueológico ha sido elaborado por Patrimonio Inteligente Castilla y León, S.L.

En Valladolid, a 2 de diciembre de 2024

Redactores principales:

Fdo.: María del Mar Ayllón Rodríguez
Arquitecta Urbanista



Fdo.: Luis Santos y Ganges
Geógrafo, Doctor Urbanista

Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso
Geógrafo, Técnico Urbanista

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 9

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA..... 9

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación 9
Artículo 2. Legislación urbanística 9
Artículo 3. Vigencia 9
Artículo 4. Revisión y sustitución 10
Artículo 5. Modificaciones 10
Artículo 6. Supletoriedad 10

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA 10

Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales 10
Artículo 8. Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales 11

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO 11

Artículo 9. Clasificación del suelo 11
Artículo 10. Régimen del suelo 11

CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES 11

Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General 11
Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales 12
Artículo 13. Planeamiento asumido 12

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS.....12

Artículo 14. Pautas de catalogación 12
Artículo 15. Niveles de protección 12
Artículo 16. Nivel de protección integral 13
Artículo 17. Nivel de protección estructural 13
Artículo 18. Nivel de protección ambiental 14
Artículo 19. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos 14
Artículo 20. Tipos de obras en los elementos catalogados 15
Artículo 21. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico 16

CAPÍTULO 6. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.....17

Artículo 22. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia 17

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....21

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....21

Artículo 23. Regulación de usos 21

Artículo 24. Adecuación de usos 21
Artículo 25. Relación de usos 22
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL 22
Artículo 26. Definición y clasificación 22
Artículo 27. Condiciones de la vivienda 22
Artículo 28. Compatibilidad con otros usos 23
CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO 23
Artículo 29. Definición y clasificación 23
Artículo 30. Condiciones del uso terciario 24
Artículo 31. Compatibilidad con otros usos 24
CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL 24
Artículo 32. Definición y clasificación 24
Artículo 33. Condiciones del uso industrial 24
Artículo 34. Compatibilidad con otros usos 25
CAPÍTULO 5. USO AGROPECUARIO 26
Artículo 35. Definición y clasificación 26
Artículo 36. Condiciones del uso agropecuario 26
Artículo 37. Compatibilidad con otros usos 26
CAPÍTULO 6. USO EQUIPAMIENTO 26
Artículo 38. Definición y clasificación 26
Artículo 39. Condiciones del uso equipamiento 27
Artículo 40. Compatibilidad con otros usos 27
CAPÍTULO 7. USO ESPACIOS LIBRES 27
Artículo 41. Definición y clasificación 27
Artículo 42. Condiciones del uso espacios libres 27
Artículo 43. Compatibilidad con otros usos 28
CAPÍTULO 8. USO VIARIO 28
Artículo 44. Definición 28
Artículo 45. Condiciones del uso viario 28
Artículo 46. Compatibilidad con otros usos 28
CAPÍTULO 9. USO GARAJE Y APARCAMIENTO 28
Artículo 47. Definición y clasificación 28
Artículo 48. Condiciones del uso garaje y aparcamiento 28
Artículo 49. Compatibilidad con otros usos 29
CAPÍTULO 10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA 29
Artículo 50. Delimitación de áreas acústicas 29

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 31

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 31
Artículo 51. Condiciones generales de la edificación 31
Artículo 52. Concepto y cómputo de la edificabilidad 31
CAPÍTULO 2. DIMENSIÓN Y FORMA 31
Artículo 53. Parcela mínima 31
Artículo 54. Alineaciones y retranqueos 32
Artículo 55. Límite de zona 32
Artículo 56. Rasante 32
Artículo 57. Altura máxima 32
Artículo 58. Cubierta 34
Artículo 59. Sólido capaz 35
Artículo 60. Huecos 35
Artículo 61. Fondos de edificación 35
Artículo 62. Ocupación de parcela 36
Artículo 63. La regulación de los accesos a los garajes bajo rasante 36
Artículo 64. Plantas sótano y semisótano 36
Artículo 65. Planta baja 36
Artículo 66. Altura libre interior 36
Artículo 67. Salientes y vuelos 37
CAPÍTULO 3. HIGIENE Y CALIDAD 38
Artículo 68. La regulación de los patios 38
Artículo 69. Instalaciones en fachada 38
Artículo 70. Salida de humos 38
CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE SERVICIOS 39
Artículo 71. Definición y aplicación 39
Artículo 72. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua 39
Artículo 73. Dotación de suministro de energía 39
Artículo 74. Dotación de saneamiento 40
Artículo 75. Dotación de comunicaciones 40
Artículo 76. Otras dotaciones 41
CAPÍTULO 5. SEGURIDAD 41
Artículo 77. Accesibilidad y barreras arquitectónicas 41
Artículo 78. Antepechos 41
Artículo 79. Barandillas 42
CAPÍTULO 6. ESTÉTICA 42
Artículo 80. Medianeras 42
Artículo 81. Acabados 42
CAPÍTULO 7. FUERA DE ORDENACIÓN 43
Artículo 82. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento 43

TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN.....45

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....45

Artículo 83. Condiciones de las vías públicas 45

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 46

Artículo 84. Condiciones de los espacios libres públicos 46

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS 46

Artículo 85. Redes de abastecimiento de aguas 46

Artículo 86. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado..... 47

Artículo 87. Red de energía eléctrica, alumbrado público y energías renovables..... 47

Artículo 88. Redes de telecomunicaciones 47

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO 49

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO 49

Artículo 89. Suelo Urbano Consolidado..... 49

Artículo 90. Suelo Urbano No Consolidado 49

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....50

Artículo 91. Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano 50

Artículo 92. Zona A. Casco Antiguo..... 50

Artículo 93. Zona A1. Casco Antiguo Exterior 54

Artículo 94. Zona B. Residencia Colectiva 57

Artículo 95. Zona C. Borde de Carretera..... 58

Artículo 96. Zona D. Ensanche..... 61

Artículo 97. Zona E. Industria Urbana 64

Artículo 98. Zona E1. Polígono Industrial..... 66

Artículo 99. Zona G. Casco Exterior..... 67

Artículo 100. Zona H. Equipamiento 69

Artículo 101. Zona I. Espacios Libres Públicos..... 70

Artículo 102. Zona J. Viario Público 71

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 71

Artículo 103. Condiciones generales 71

Artículo 104. Delimitación de los Sectores 72

Artículo 105. Sectores asumidos..... 72

Artículo 106. Sistemas de gestión..... 72

Artículo 107. Superficies, densidades y usos de los Sectores 72

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE....75

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 75
Artículo 108. Suelo Urbanizable 75
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 75
Artículo 109. Condiciones del planeamiento de desarrollo 75
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE 75
Artículo 110. Condiciones generales 75
Artículo 111. Delimitación de los Sectores 76
Artículo 112. Sectores asumidos 76
Artículo 113. Superficies, densidades y usos de los Sectores 76

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO 77

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 77
Artículo 114. Suelo Rústico 77
Artículo 115. Concepto y categorías de Suelo Rústico 77
Artículo 116. Condiciones generales del Suelo Rústico 78
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO 78
Artículo 117. Régimen general de los usos en Suelo Rústico 78
Artículo 118. Protección de caminos públicos, vías pecuarias e infraestructuras 78
Artículo 119. Protección de los cauces superficiales 81
Artículo 120. Condiciones en las zonas inundables 82
Artículo 121. Protección de las aguas subterráneas 83
Artículo 122. Protección de vistas del núcleo 83
Artículo 123. Protección del arbolado disperso 84
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO 84
Artículo 124. Parcelaciones en Suelo Rústico 84
Artículo 125. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico 84
Artículo 126. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias 85
Artículo 127. Construcciones vinculadas a actividades extractivas 86
Artículo 128. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras 87
Artículo 129. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada 87
Artículo 130. Construcciones vinculadas a actividades de interés público 88
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO 89
Artículo 131. Suelo Rústico Común (SR-C) 89
Artículo 132. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT) 90
Artículo 133. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA) 90

Artículo 134. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)..... 91
Artículo 135. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)..... 92
Artículo 136. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)..... 92
Artículo 137. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico..... 94

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.....97

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 97
Artículo 138. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística 97
Artículo 139. Proyectos de Normalización..... 97
Artículo 140. Estudios de Detalle 97
Artículo 141. Planes Parciales..... 97
Artículo 142. Planes Especiales..... 97
CAPÍTULO 2. GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS 99
Artículo 143. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales 99
Artículo 144. Deber de conservación de los inmuebles..... 99
Artículo 145. Ruina en las edificaciones..... 100

ÍNDICE DE ANEJOS

Anejo 1. Datos generales de planeamiento
Anejo 2. Fichas de Actuaciones Aisladas en SU-C
Anejo 3. Fichas de Sectores de SU-NC
Anejo 4. Fichas de Sectores de SUR
Anejo 5. Planos de Ordenación
Plano PO-1. Plano de clasificación de suelo. Escala 1:10.000
Plano PO-2. Plano de ordenación y gestión. Escala 1:1.000
Plano PO-3. Plano de catalogación. Escala 1:1.000
Plano PO-4. Plano de zonificación acústica. Escala 1:1.000

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación*

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Caleruega.

Artículo 2. *Legislación urbanística*

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
- Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL), aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en la redacción dada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero (PRVD), aprobado por Decreto 21/2010, de 27 de mayo.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (NSP), aprobadas por Orden de 15 de abril de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León y refundidas por Orden FYM/932/2013, de 12 de noviembre.

En todo lo no regulado por las Normas Urbanísticas Municipales, serán de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.

Artículo 3. *Vigencia*

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56 de la LUCyL.

Artículo 4. ***Revisión y sustitución***

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad. La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales por el instrumento de planeamiento adecuado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL para la elaboración y aprobación del planeamiento general.

Dada la discreta dinámica demográfica y edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos, llevaran al desarrollo de nuevas iniciativas de segunda residencia.

Artículo 5. ***Modificaciones***

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, Municipales se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL.

Artículo 6. ***Supletoriedad***

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, el TRLSRU y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las NSP, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA

Artículo 7. ***Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales***

Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

- DI-MI Memoria Informativa
- DI-PI Planos de Información
- DI-EA Estudio Ambiental Estratégico
- DI-EH Estudio Hidrológico-Hidráulico
- DI-ISE Informe de Sostenibilidad Económica
- DN-MV Memoria Vinculante
- DN-NU Normativa Urbanística
- DN-PO Planos de Ordenación
- DN-CT Catálogo Arquitectónico
- DN-CA Catálogo Arqueológico

El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL y su desarrollo reglamentario.

Las determinaciones que contienen serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las Administraciones, sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Administraciones.

Artículo 8. ***Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales***

Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social y física del momento en que se han de aplicar.

En caso de que hubiera contradicciones gráficas entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo señalado en los de mayor escala. Si la contradicción es entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas.

El orden de prelación de los documentos de las Normas Urbanísticas Municipales es el siguiente:

- Memoria Vinculante
- Normativa Urbanística
- Catálogos Arquitectónico y Arqueológico
- Planos de Ordenación
- Documentos de Información

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9. ***Clasificación del suelo***

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

a) Urbano, en las categorías de Consolidado y No Consolidado.

b) Urbanizable

c) Rústico, en sus diversas categorías.

Artículo 10. ***Régimen del suelo***

Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por estas Normas Urbanísticas Municipales, el régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística, y el que se especifica en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Artículo 11. ***Determinaciones de Ordenación General***

Este documento establece como determinaciones de Ordenación General los objetivos y propuestas generales de ordenación recogidos en la Memoria Vinculante, la clasificación de

suelo para todo el ámbito municipal, la catalogación de bienes y elementos a proteger, las normas de protección de cada categoría de Suelo Rústico y la delimitación del ámbito del Plan Especial de Protección de la Cañada Real Segoviana.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, son determinaciones de Ordenación General la delimitación de los Sectores, su edificabilidad máxima, sus densidades máximas de edificación y de población, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los índices de variedad urbana e integración social y el plazo para aprobar la ordenación detallada, expresados en las Fichas de cada Sector.

Artículo 12. ***Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales***

Toda actuación urbanística en el término municipal de Caleruega habrá de perseguir los objetivos señalados en la legislación de Urbanismo de Castilla y León, que se concretan en el Título III de la Memoria Vinculante de estas Normas Urbanísticas Municipales "Objetivos y propuestas de ordenación", definidos a partir de la actualización del análisis y los diagnósticos existentes sobre las condiciones urbanísticas actuales del municipio, en coherencia con el marco regulador normativo de rango supramunicipal y sectorial.

Artículo 13. ***Planeamiento asumido***

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales asumen íntegramente la Ordenación Detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado "Cooperativa" y de Suelo Urbanizable "El Prado" mediante las modificaciones puntuales números 5 y 6 de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas respectivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos de 27 de febrero de 2014 (BOCyL de 8 de abril de 2014) y por Acuerdo de 11 de noviembre del 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (BOCyL de 17 de diciembre de 2014).

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS

Artículo 14. ***Pautas de catalogación***

1. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios, están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

2. A estos efectos y como Documento de estas Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo Arquitectónico, cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo y en otros por remisión. Se realiza asimismo un Catálogo Arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del municipio y que se incorpora a las Normas Urbanísticas Municipales con el mismo valor que el Catálogo Arquitectónico.

3. Los Catálogos Arquitectónico y Arqueológico se recogen con su documentación gráfica correspondiente.

Artículo 15. ***Niveles de protección***

En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen cuatro categorías de protección, determinándose para cada una de ellas los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado.

Los niveles de protección definidos son los siguientes:

a) Nivel integral: edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.

b) Nivel estructural: edificios singulares con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.

c) Nivel ambiental: edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.

d) Niveles de yacimientos arqueológicos: son los definidos en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con el alcance señalado en el mismo.

Artículo 16. *Nivel de protección integral*

Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. Se encuentran incluidos dentro de este nivel de protección los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados como tal, de forma genérica, por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

Las obras permitidas son las de conservación y restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Los edificios que tengan la condición de BIC deberán respetar los materiales tradicionales, muros de mampostería de piedra, morteros de cal, tejas cerámicas curvas, carpinterías de madera, cerrajerías de forja y cualquier otro material empleado en la construcción original del edificio. En el resto de edificios con catalogación integral se admitirán únicamente materiales tradicionales como la mampostería o sillería de piedra, carpinterías de madera, tejas cerámicas curvas, evitando las imitaciones y las soluciones miméticas.

Será necesario solicitar la correspondiente autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, para las licencias de aquellas obras que tengan como finalidad llevar a cabo actuaciones que puedan afectar a cualquier BIC declarado o incoado, individualizado o de carácter genérico, o sobre los edificios que los sustenten.

Artículo 17. *Nivel de protección estructural*

Se aplica a los edificios de valor histórico, arquitectónico, artístico o singular en su configuración volumétrica exterior y tipológica, y con una conformación interior adecuada, aunque insuficiente (por estado o por incompatibilidad con los usos) para que se requiera su protección integral.

El nivel de protección abarca elementos de planta, de fachada y de volumen, así como condiciones de ocupación, implantación y morfología de la parcela. También se protegen los accesos y los núcleos de escalera.

Las obras permitidas son las de restauración, conservación y reconstrucción, así como las obras de rehabilitación que no modifiquen la volumetría ni añadan elementos estructurales. No está permitida la segregación de parcelas.

En los edificios con catalogación estructural se admitirán únicamente materiales tradicionales como la mampostería o sillería de piedra, carpinterías de madera, tejas cerámicas curvas, evitando las imitaciones y las soluciones miméticas.

Artículo 18. ***Nivel de protección ambiental***

Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos o parte de sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

El objetivo de este nivel de protección, de acuerdo con lo dispuesto en el RUCyL, es la protección no tanto del inmueble en sí mismo sino de su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo, abarcando por ello los cerramientos o fachadas (incluso huecos y sistemas de cerrajería) que dan a la vía pública, así como cualquier sistema constructivo o elemento que contribuya al objetivo formulado.

En los inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán, además de las actuaciones contempladas en los niveles anteriores, la reconfiguración del interior del edificio y el cambio de uso, siempre y cuando se respeten los criterios de protección expuestos en el párrafo anterior.

Los inmuebles que gocen de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras definidos. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en los Planos de Ordenación, salvo la altura y el número de plantas, que deberán respetar las originales.

Como norma general no se permite la realización de demoliciones totales. Sin embargo, y dado que el objeto de este grado no recae fundamentalmente sobre los inmuebles, excepcionalmente podrán autorizarse en aquellos casos en los que se demuestre que tanto el interior como el exterior del edificio se encuentran en mal estado o presentan condiciones de diseño incompatibles con los requisitos básicos que debe cumplir un edificio de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación. En estos casos, previamente deberán documentarse por completo las partes a derribar, contando con informe favorable municipal.

En los edificios con catalogación ambiental se mantendrán los elementos que conforman la fachada del edificio (materiales, huecos, aleros…), utilizando mampostería y sillería de piedra, revocos de cal a la manera tradicional, aleros de tejas… (si el edificio original presentaba este tipo de acabados), evitando los aplacados de piedra, los morteros de cemento no tradicional o tipo monocapa. En las carpinterías se podrán usar además de la madera materiales como PVC o aluminio en colores oscuros, no imitación madera.

Artículo 19. ***Niveles de protección de yacimientos arqueológicos***

En los yacimientos arqueológicos catalogados, cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada, estará sometida a su valoración previa por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de las intervenciones arqueológicas que lleva aparejadas el nivel de protección atribuido en el Catálogo Arqueológico.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un informe arqueológico, firmado por técnico competente, sobre los resultados obtenidos en la intervención en el espacio afectado por las obras, además de establecer (en función de los mismos) las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a

través del Servicio Territorial de Cultura para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si las intervenciones llevadas a cabo sacaran a la luz restos arqueológicos que necesiten ser conservados *in situ*, se deberán articular las medidas que procedan al respecto, con arreglo a la Ley.

Artículo 20. *Tipos de obras en los elementos catalogados*

Se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Restauración, Rehabilitación, Consolidación y Reconstrucción.

Cualquier intervención en los elementos catalogados con la declaración de BIC y en sus entornos de protección, o en cualquier edificio afectado por un expediente de BIC, tendrá que obtener con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Para garantizar que no se pierdan los edificios de singular valor existentes en el municipio, en el inicio del expediente de declaración de ruina en cualquier edificio o elemento declarado BIC o incluido en el Catálogo Arquitectónico se estará a lo dispuesto en la normativa de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1. Actuaciones de Conservación

Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc.

2. Actuaciones de Restauración

Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a normativa técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

3. Actuaciones de Rehabilitación

Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

4. Actuaciones de Consolidación

Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y

disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

5. Actuaciones de Reconstrucción

Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Como norma general, se mantendrán el volumen del edificio con las alineaciones interiores, la formación de cubierta y la altura de la fachada. Podrá modificarse el volumen en caso de incompatibilidad con el Código Técnico de la Edificación, cumpliendo con la Ordenanza de Zona A. Casco Antiguo, con un fondo máximo de 14,00 metros y un aumento de la pendiente de cubierta hasta el 40 por ciento. En cualquier caso, se mantendrá la altura de la fachada del edificio existente. Si por la incompatibilidad con la normativa vigente en materia de construcción, hubiera que aumentar la altura de la fachada, la altura máxima será de 6,50 metros con planta baja, planta primera y bajo cubierta.

Artículo 21. *Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico*

En general y fuera de los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

1. Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
2. Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
3. Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado inmediatamente por los promotores y la dirección facultativa de las obras al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, procediendo a su paralización en el acto, en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. El Ayuntamiento deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, y comunicarlo inmediatamente al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. Al tiempo, por técnico competente contratado por el promotor se redactará una Propuesta de Intervención sobre el hallazgo que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

Tras la concesión del pertinente permiso se realizará la intervención arqueológica en el espacio afectado, debiendo redactar los técnicos que la ejecuten un informe arqueológico en el que se expondrán los resultados obtenidos en la intervención, además de establecer (en función de los mismos) las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico.

Si a partir del citado informe la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales considerara de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo Arqueológico de las Normas Urbanísticas Municipales, beneficiándose en su caso, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las mismas, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

CAPÍTULO 6. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

Artículo 22. *Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia*

Simultáneamente al cumplimiento de esta Normativa Urbanística, y en los casos en los que haya concurrencia, será de aplicación la legislación sectorial correspondiente. Se relaciona a continuación un listado (sin carácter limitativo) de la principal legislación sectorial a tener en cuenta:

1. Relativa a patrimonio cultural:

-. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

-. Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

2. Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

-. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

-. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Reglamento de Carreteras de Castilla y León, aprobado por Decreto 45/2011, de 28 de julio.

-. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.

-. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento citado.

-. Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre.

-. Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.

-. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

-. Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

-. Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

-. Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.

-. Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

-. Instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, aprobada por Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio.

-. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto.

-. Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

3. Relativa a medio ambiente:

-. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

-. Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. Reglamento de aplicación de la Ley de actividades clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio.

-. Texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre. Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre.

-. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

-. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

-. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

-. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

-. Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.

-. Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio. Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio.

-. Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre.

-. Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

-. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de febrero.

-. Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

-. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

-. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

-. Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

-. Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

-. Decreto 5/2020, de 25 de junio, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadero, y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias.

4. Relativa a la accesibilidad y la edificación:

-. Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

-. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

-. Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

-. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

5. Relativa a agricultura y desarrollo rural

-. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

-. Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

-. Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León.

-. Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

-. Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León.

6. Relativa a industria, comercio y turismo:

-. Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

-. Ley 6/2014, de 12 de septiembre, de Industria de Castilla y León.

-. Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

-. Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto.

-. Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010, de 22 de julio.

-. Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León.

-. Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

-. Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León.

-. Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.

-. Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

-. Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

-. Decreto 52/2008, de 10 de julio, por el que se regula la ordenación de los albergues de la Comunidad de Castilla y León.

-. Decreto 24/1999, de ordenación turística de Restaurantes, Cafeterías y Bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León

7. Relativa a riesgos y protección civil:

-. Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil. Norma Básica de Protección Civil, aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril.

-. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL), aprobado por Decreto 4/2019, de 28 de febrero.

-. Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL), aprobado por Decreto 274/1999, de 28 de octubre.

-. Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales. Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León

-. Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Transportes de Mercancías Peligrosas de Castilla y León (MPCyL), aprobado por Acuerdo 3/2008, de 17 de enero, de la Junta de Castilla y León.

-. Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL), aprobado por Acuerdo 19/2010, de 25 de febrero, de la Junta de Castilla y León.

-. Plan de gestión del riesgo de inundación de la parte española de la demarcación hidrográfica del Duero, aprobado por Real Decreto 18/2016, de 15 de enero.

-. Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 23. *Regulación de usos*

Las Normas Urbanísticas Municipales regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases y categorías de suelo a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona.

Artículo 24. *Adecuación de usos*

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable se definen, en función de su aptitud en las distintas zonas, tres tipos de usos, establecidos en la legislación urbanística:

a) Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

b) Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

c) Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate.

2. En el Suelo Rústico se definen, de forma complementaria a los usos ordinarios, un conjunto de usos excepcionales, que podrán estar adscritos a alguno de los regímenes siguientes, establecidos en la legislación urbanística:

a) Uso permitido: todo uso compatible con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, por lo que solo precisa la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Uso autorizable: todo uso para el que deben valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan, con carácter previo a la licencia urbanística.

c) Uso prohibido: todo uso incompatible con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

3. Sin perjuicio de lo determinado en las Normas Urbanísticas Municipales, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos con las condiciones establecidas en sus definiciones y siempre que sean compatibles entre sí. En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

4. Cuando se dé integración de usos en un mismo local, las exigencias derivadas de esta Normativa Urbanística se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

5. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por las Normas Urbanísticas Municipales se exigirá sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

Artículo 25. ***Relación de usos***

A efectos de aplicación de la presente Normativa Urbanística se consideran los siguientes usos:

- Uso Residencial
- Uso Terciario
- Uso Industrial
- Uso Agropecuario
- Uso Equipamiento
- Uso Espacios libres
- Uso Viario
- Uso Garaje y aparcamiento

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 26. ***Definición y clasificación***

1. Se entiende por uso residencial el desarrollado en todo edificio, o parte de él, destinado a viviendas con uso autónomo, o al alojamiento permanente de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta Normativa Urbanística y en las disposiciones vigentes.

Se clasifica en:

a) Vivienda unifamiliar. La vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público, permitiéndose un máximo de dos viviendas con acceso compartido desde la calle. El acceso directo a calle puede realizarse a través del patio de parcela.

b) Vivienda colectiva. Conjunto de viviendas con acceso común y compartido, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. En el caso de segregación de la parcela, las parcelas resultantes habrán de cumplir con el acceso directo a calle para cada una de ellas.

c) Alojamiento colectivo. Edificio o local destinado a residencia comunitaria permanente de las personas, en los que las mismas comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como puedan ser las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel, etc.

2. En los edificios con más de dos viviendas existentes a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas Municipales estará prohibida la segregación de viviendas y el aumento en el número de las mismas dentro del edificio.

3. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica del titular de la vivienda, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establece la Normativa Urbanística.

Artículo 27. ***Condiciones de la vivienda***

1. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Si la planta baja se destina a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de la misma de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas aplicables.

Se prohíben las viviendas interiores, entendiendo por tal toda vivienda que no disponga, como mínimo, de una de sus piezas vivideras (salón, dormitorio o cocina) abierta a espacio público, o privado si es inmediatamente anterior al espacio público.

2. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas con protección pública en cuanto a superficies mínimas y al programa de las mismas.

Artículo 28. ***Compatibilidad con otros usos***

1. Se permiten todos los usos relacionados en la presente Normativa Urbanística, incluyendo las actividades e instalaciones sometidas a comunicación reguladas por el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o normativa que la sustituya, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

2. Como norma general ninguna de las actividades compatibles con el uso residencial puede superar una superficie de 200 metros cuadrados construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 kilovatios, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la normativa de prevención ambiental.

3. Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.

4. La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la Ordenanza correspondiente.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO

Artículo 29. ***Definición y clasificación***

Se entiende por uso terciario el destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el destinado al hospedaje o residencia eventual de personas.

Se clasifica en:

a) Comercio y servicios. Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados... Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.

b) Oficina. Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.

c) Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.

d) Alojamiento turístico. Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.

a) Espectáculos: Corresponde a los edificios o locales destinados a cines, teatros, auditorios, salas de música, de juegos, discotecas y similares.

Artículo 30. ***Condiciones del uso terciario***

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. En los casos de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.

3. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en los casos existentes en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano (en caso de existir éstos). La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 metros. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega e instalaciones), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 31. ***Compatibilidad con otros usos***

Será compatible con el uso terciario la vivienda cuando se observen las condiciones establecidas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL

Artículo 32. ***Definición y clasificación***

Se entiende por uso industrial el destinado a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento, distribución, conservación y/o mantenimiento de productos o materias primas.

Se clasifica en:

a) Taller doméstico. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Asimilables a aquellas actividades industriales y de almacenamiento sometidas al régimen de comunicación de la legislación ambiental vigente, o denominación que lo sustituya.

b) Pequeña industria. Pequeñas industrias, almacenes o talleres admisibles en contigüidad con el uso residencial, con la adopción, en su caso, de las medidas correctoras necesarias, u obligatorias, y que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una actividad insalubre, nociva o peligrosa. Asimilables a las actividades industriales y de almacenamiento sometidas al régimen de licencia ambiental de la legislación ambiental vigente, o denominación que lo sustituya.

a) Gran industria. Industrias, almacenes o talleres que, por sus especiales requerimientos espaciales, de producción o de nocividad, insalubridad o peligrosidad, son incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores. Asimilables a las actividades industriales sometidas al régimen de autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental de la legislación vigente, o denominaciones que los sustituyan.

Artículo 33. ***Condiciones del uso industrial***

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas técnicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, siempre menor o igual al 35 por ciento. No se admiten las naves con la cubierta curva.

3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 3,00 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros, como mínimo.

4. En los edificios o locales destinados al uso industrial serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

5. Seguridad en caso de incendio. Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de seguridad en caso de incendio vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.

Artículo 34. *Compatibilidad con otros usos*

1. Sólo serán compatibles con el uso residencial los talleres cuando el titular del mismo sea el propietario de la vivienda. Pueden situarse en planta baja o primera, siempre que se cumpla con las normativas a las que estén afectos según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del Código Técnico de la Edificación para cada uso a desarrollar en el edificio. Si la parcela está en Suelo Rústico, se deberán de cumplir con las condiciones para la implantación de una vivienda en esta clase de suelo indicadas por la LUCyL y el RUCyL.

2. Se permite el uso de vivienda cuando ésta esté vinculada a la actividad de una nave industrial, en un número máximo de una vivienda por parcela.

3. Por su elevado potencial contaminante, se consideran no compatibles con los usos de esta Normativa Urbanística las actividades incluidas en las relaciones siguientes:

- Grupo A del Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Clase 3 del Anexo IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, excluida zootecnia.
- Establecimientos sujetos al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Instalaciones nucleares reguladas por la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear.
- Actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
- Instalaciones de vertido e incineración de residuos recogidas en los Anexos II y III de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (códigos D01, D02, D03, D04, D05, D06, D10, D12 y R01).
- Instalaciones de fabricación y almacenamiento de explosivos y cartuchería recogidas en el Reglamento de Explosivos, aprobado por Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero.

La inclusión de una actividad en alguna de las relaciones citadas o normativa equivalente determinará el informe urbanístico municipal negativo en el procedimiento de tramitación de la autorización ambiental integrada o licencia ambiental, según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de prevención de la contaminación.

CAPÍTULO 5. USO AGROPECUARIO

Artículo 35. ***Definición y clasificación***

Se entiende por uso agropecuario el asociado a la producción agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de cualquiera de las actividades enunciadas.

Se clasifica en:

a) Agrícola. Actividades directamente ligadas al cultivo de recursos vegetales, así como al almacenamiento vinculado a la producción agropecuaria.

b) Ganadero. Actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc., siempre que su tenencia tenga como destino el consumo o el aprovechamiento de sus producciones con fines comerciales o lucrativos.

Artículo 36. ***Condiciones del uso agropecuario***

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en cada una de las ordenanzas de la edificación y en las condiciones particulares en Suelo Rústico

2. El uso ganadero está prohibido en el Suelo Urbano y Urbanizable, debiendo instalarse en el Suelo Rústico Común; o en su defecto en cualquier Suelo Rústico con Protección siempre que así lo permita esta Normativa Urbanística en el Título VII. Las naves ganaderas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas Municipales que cambien de titular, de actividad o de orientación zootécnica no podrán autorizarse.

3. En los edificios o locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial en cada caso, dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 37. ***Compatibilidad con otros usos***

Se especifican en cada Ordenanza de aplicación los usos compatibles y prohibidos en cada caso. Cuando la actividad agrícola o ganadera se desarrolle en edificios con otros usos, los accesos al uso agrícola o ganadero serán independientes del de los otros usos.

CAPÍTULO 6. USO EQUIPAMIENTO

Artículo 38. ***Definición y clasificación***

Se entiende por uso equipamiento el desarrollado en edificios o locales que se caracterizan por estar destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de titularidad pública o privada.

Se clasifica en:

a) Equipamiento colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a servicios de carácter escolar, cultural, religioso, asistencial, sanitario, institucional, administrativo o general (si no está definido el fin concreto que las justifica).

b) Equipamiento deportivo: instalaciones para la práctica deportiva al aire libre (abierto) o en una edificación destinada para ese fin (cerrado).

Artículo 39. *Condiciones del uso equipamiento*

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de Ordenanza donde se sitúen.

En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización del Ayuntamiento, manteniendo siempre la integración ambiental en el paisaje urbano.

Artículo 40. *Compatibilidad con otros usos*

Se permite la vivienda para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos, así como los usos espacios libres y garaje y aparcamiento. Se admite el uso comercio y servicios hasta el 10 por ciento de la superficie construida total. Están prohibidos el resto de los usos.

CAPÍTULO 7. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 41. *Definición y clasificación*

Los espacios libres públicos son los terrenos destinados a parques, jardines y áreas reservadas para juego infantil, entre otras áreas de uso y dominio público para el ocio, la expansión y el recreo de la población, con arbolado y plantas de adorno.

Podrán delimitarse en los Planos de Ordenación espacios libres privados cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin, excluyendo cualquier otro uso, incluyendo los espacios privados que deja libre la edificación posible, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

Artículo 42. *Condiciones del uso espacios libres*

1. Las especies dominantes serán las autóctonas, con las limitaciones establecidas por la normativa sectorial de sanidad vegetal.

2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6,00 metros de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.

3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

4. Al menos el 50 por ciento de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparezcan señaladas en los Planos de Ordenación, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3,00 metros de dominio público en las carreteras).

Artículo 43. *Compatibilidad con otros usos*

1. Al menos el 90 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: hostelería, equipamiento colectivo y deportivo y viario (exclusivamente peatonal y para bicicletas). El uso comercio y servicios es admisible cuando se trate de quioscos o similares en régimen de concesión. Están prohibidos el resto de los usos.

2. En los espacios libres privados al menos el 40 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: equipamiento deportivo y viario. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante.

CAPÍTULO 8. USO VIARIO

Artículo 44. *Definición*

Son los espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 45. *Condiciones del uso viario*

Serán las que se derivan de las señaladas en el Título IV de esta Normativa Urbanística "Condiciones generales de urbanización", donde se establecen las condiciones generales para el viario, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 46. *Compatibilidad con otros usos*

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento deportivo, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Están prohibidos el resto de los usos.

CAPÍTULO 9. USO GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 47. *Definición y clasificación*

El uso garaje y aparcamiento comprende los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los espacios de acceso.

Se clasifica en:

a) Garaje privado, diferenciando los de las viviendas unifamiliares.

b) Garaje anejo a uso industrial y agropecuario.

c) Aparcamiento público.

Artículo 48. *Condiciones del uso garaje y aparcamiento*

1. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida.

2. Para algunos usos, sólo en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen de la siguiente forma:

a) Uso industrial, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos

b) Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos

c) Alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones

d) Equipamiento colectivo, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos

e) Equipamiento deportivo, 1 plaza por cada 25 espectadores

3. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.

4. La altura libre mínima en garajes será de 2,20 metros. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 4,80 metros por 2,40 metros, libres de obstáculos.

5. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos, y del 14 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5,00 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros.

Artículo 49. *Compatibilidad con otros usos*

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento deportivo, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Están prohibidos el resto de los usos.

CAPÍTULO 10. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Artículo 50. *Delimitación de áreas acústicas*

A los efectos de lo establecido en la normativa sectorial sobre ruido, se clasifica el Suelo Urbano y Urbanizable del municipio en las siguientes áreas acústicas:

a) Tipo 1. Área de silencio. Zonas con uso de equipamiento colectivo escolar, cultural, religioso, asistencial y sanitario. Ámbito de las Ordenanzas B y H (H_2, H_3 y H_5), y viario asociado.

b) Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con usos residencial, alojamiento turístico y equipamiento colectivo institucional, administrativo o general. Ámbito de las Ordenanzas A, A1, C, D, G y H (H_1 y H_7), y viario asociado.

c) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos comercio y servicios, oficina, hostelería, equipamiento deportivo y espacios libres públicos. Ámbito de las Ordenanzas H (H_4 y H_6) e I, y viario asociado.

d) Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con usos industrial y agropecuario. Ámbito de las Ordenanzas E y E1, y viario asociado.

e) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano.

La delimitación de la extensión geográfica de las áreas acústicas está definida en el Plano de Ordenación PO-4. Plano de zonificación acústica.

La zonificación acústica precisa de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada se establecerá por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. Hasta la aprobación definitiva de éstos, se asignan al área acústica aplicable a su uso predominante.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 51. *Condiciones generales de la edificación*

Las edificaciones nuevas y las obras de ampliación o reforma, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas Municipales, están sujetas a lo determinado en este Título. También deberán cumplir con las condiciones particulares que para cada zona o uso se regulan en la Normativa Urbanística.

A los efectos de esta Normativa Urbanística, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada clase de suelo y cada zona dentro de él.

Artículo 52. *Concepto y cómputo de la edificabilidad*

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que esta Normativa Urbanística atribuye a las distintas parcelas, expresada en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela o por aplicación de los parámetros de ocupación y alturas máximas definidas por el sólido capaz, conforme al artículo 59.

2. Los espacios bajo cubierta computarán edificabilidad, excepto la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

3. Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad, excepto la parte del semisótano por encima de la rasante.

4. Los garajes en planta baja computarán edificabilidad al 50 por ciento de su superficie. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida. Para mayor número de plazas del exigido, se computará toda la superficie construida (de las plazas a mayores) a efectos de edificabilidad.

5. Balcones y miradores (según las definiciones del artículo 67). Están prohibidos los vuelos continuos en las fachadas de los edificios. Los balcones y terrazas estarán abiertos y no computarán edificabilidad. Las superficies cubiertas no cerradas (balcones, terrazas, porches, plantas diáfanas en al menos dos de sus lados) se computarán al 50 por ciento de su superficie.

CAPÍTULO 2. DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 53. *Parcela mínima*

Es la establecida en las Normas Urbanísticas Municipales, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar y segregar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y frente de fachada. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes

en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión obligatoria de vial o de espacios libres públicos implícita en la Ordenación. En este último caso, la parcela mínima se aplicará a la parcela resultante de la cesión de suelo para viario o espacio libre público.

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

Artículo 54. *Alineaciones y retranqueos*

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o los Planos de Ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Las modificaciones de las alineaciones, en Suelo Urbano, se indican en los Planos de Ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción, y se indica en los Planos de Ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 55. *Límite de zona*

Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en los Planos de Ordenación.

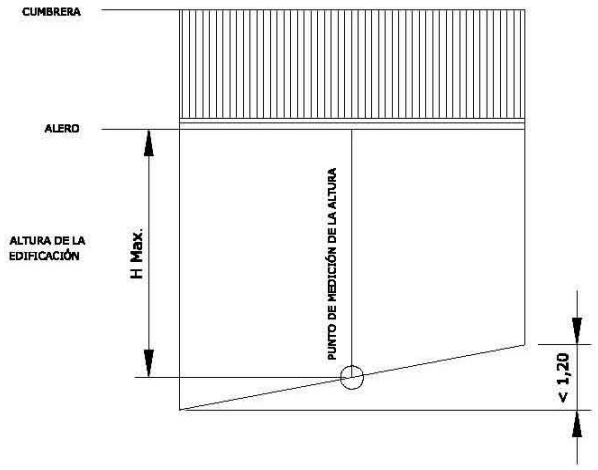
Artículo 56. *Rasante*

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas Municipales, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en los Planos de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única.

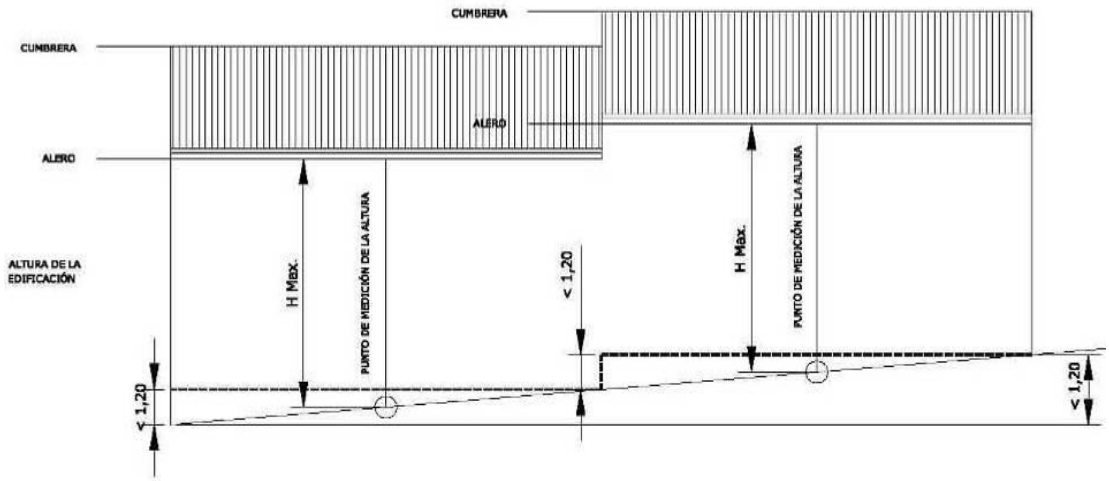
Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 57. *Altura máxima*

1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más bajo del alero que remata la cubierta. Las alturas se medirán en el centro de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 1,20 metros.



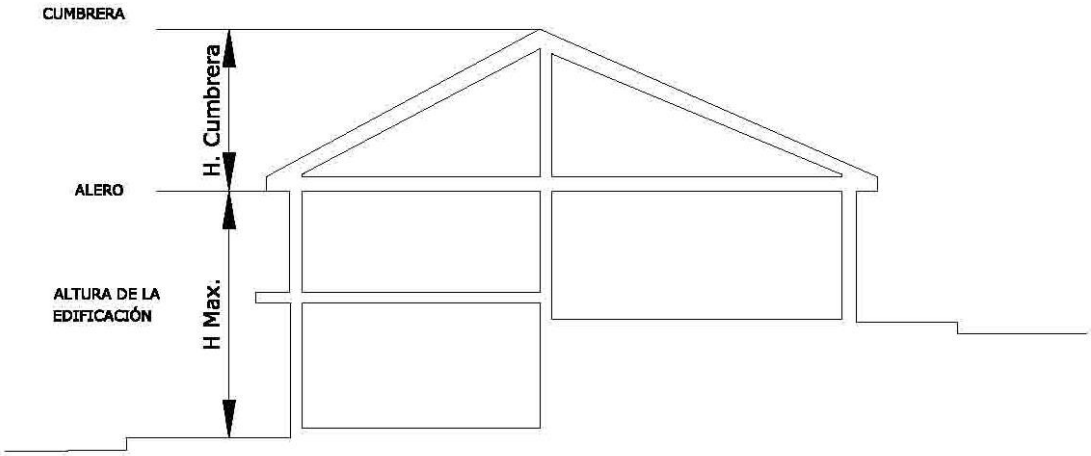
Si dicha diferencia es superior, se escalonará la fachada siguiendo la pendiente de la calle. En cada escalonamiento hay que cumplir las condiciones de altura, tanto en plantas como en metros.



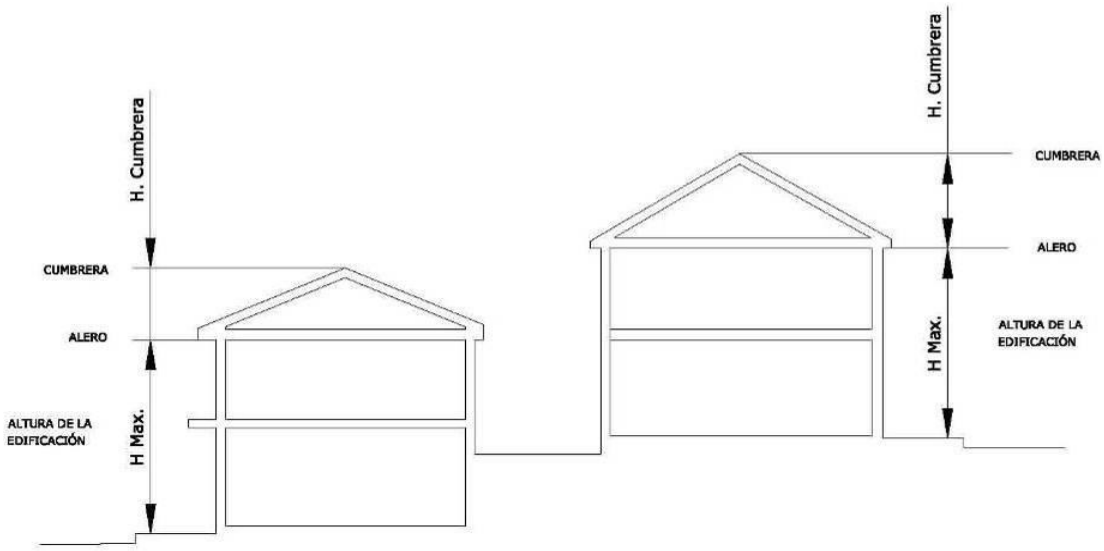
En todo caso, cuando exista una diferencia de cota entre el viario y el terreno de más de 1,00 metro, se determinará como rasante la del terreno a la hora de establecer la altura máxima del edificio que se proyecta.

2. En la edificación con frente a dos calles (o espacios libres públicos) con distinta rasante se tomará como rasante, para la medición de las alturas, la calle de cota más baja, con las limitaciones del punto anterior. En cualquier caso, la edificación podrá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas, sin la utilización de particiones en cubierta (los faldones de cubierta serán planos y continuos) y sin superar en ninguno de los viales la altura máxima permitida.

En el caso de que la diferencia de cota entre los dos viales diera lugar a que la altura de la edificación medida en la calle de cota más alta fuera inferior a 3,50 metros, esta altura de la edificación, con frente a la calle de mayor cota, podrá incrementarse hasta los 3,50 metros desde la rasante de la calle más alta. En cualquier caso se cumplirán las condiciones de altura máxima en el vial más bajo.



3. En parcelas con frente a dos calles, pero con edificios independientes a cada una de las calles, la condición de altura máxima ha de cumplirla cada edificio en sí mismo.



4. Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en el Título VII de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 58. *Cubierta*

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior o igual al 40 por ciento. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta, vinculado al uso residencial de la planta inmediatamente inferior y otros usos complementarios del uso residencial, como trasteros o desvanes.

2. La altura máxima de cumbrera es la altura medida perpendicularmente desde el plano superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbrera o del caballete. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,50 metros.

3. Los faldones de cubierta serán planos, no permitiéndose cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta, ni los faldones curvos o con remates curvos.

4. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar térmica y fotovoltaica, antenas y otras instalaciones. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las mansardas, antepechos o similares.

5. Se entiende por elementos solares todos aquellos equipos destinados a la captación de la energía solar para su utilización en la producción de agua caliente sanitaria (colectores solares) o electricidad (placas fotovoltaicas) para la parcela en la que se instalen.

Se reconocen dos situaciones para la ubicación de los elementos solares: en cubierta o en el espacio libre de parcela.

Cuando los elementos solares se sitúen en cubierta deberán disponerse superpuestos a los faldones, con la misma pendiente que la cubierta, preferiblemente en el que dé al patio o a la parte trasera de la edificación. No se permitirá la disposición de estos elementos sobre subestructuras o construcciones similares que se levanten sobre el plano de los faldones o que rebasen la línea de la cumbrera.

En el caso de que ningún faldón de la cubierta sea favorable (por orientación o pendiente) para la instalación del panel, se colocará en edificaciones o estructura auxiliar en el interior de la parcela.

En todas aquellas parcelas en las que se prevea o sea obligatoria la instalación de elementos solares se deberá valorar que el impacto ambiental en la escena urbana es mínimo. Para ello deberá incluirse la siguiente información en la documentación requerida para la solicitud de licencia.

- Plano de planta en el que se señale la ubicación de los elementos solares.
- Sección general según la dirección del acimut de los elementos solares, abarcando todas las edificaciones existentes o proyectadas en la parcela, las edificaciones vecinas existentes o permitidas por el planeamiento y las vías públicas más próximas, existentes o futuras.

Los elementos solares deberán quedar ocultos ante cualquier visual desde la vía pública, tanto según la dirección marcada por el acimut como ante cualquier otra dirección oblicua. Para esto último se aportará la documentación que sea necesaria.

Si debido al soleamiento disponible no es posible ocultar los elementos de la vista desde la vía pública, se dispondrán de modo que estén lo más alejados posible de ella. En el caso de que los elementos solares se instalen en parcelas afectadas por la Ordenanza A. Casco Antiguo, además su superficie será la estrictamente necesaria para cumplir la dotación mínima que fije la Normativa de obligado cumplimiento vigente en materia de edificación.

Artículo 59. *Sólido capaz*

El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

a) En planta, mediante la definición de la alineación, el fondo máximo y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.

b) En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 60. *Huecos*

1. Los huecos de ventanas y balcones tendrán una dimensión máxima de 1,40 metros cuando den a la vía pública, predominando el macizo sobre el vano. Será de proporción vertical o cuadrada, nunca apaisada. Cuando de disponga de huecos en espacios no visibles desde la vía pública en parcela privada, las dimensiones de los huecos podrán ser mayores de 1,40 metros y podrán admitirse huecos de proporción horizontal o vertical.

2. En las cubiertas podrán abrirse huecos integrados en el faldón de cubierta de dimensiones máximas 1,18 por 1,40 metros. En los casos que exista espacio bajo cubierta con uso residencial o complementario del residencial, podrán abrirse huecos en fachada cuyos lados tengan una dimensión igual o menor a 50 centímetros, y pudiendo ser cuadrados o rectangulares (al igual que en las construcciones tradicionales existentes). Cuando el bajo cubierta pueda hacer aparecer hastiales (parte superior triangular de la fachada lateral) dentro de la parcela privada, o éstos ya existan dando a vía pública, los huecos de los hastiales cumplirán con las condiciones definidas en el primer párrafo de este artículo.

3. Los huecos de los accesos a los garajes para nuevas viviendas tendrán una anchura máxima de 3,00 metros y una altura máxima de 2,40 metros.

Artículo 61. *Fondos de edificación*

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en los Planos de Ordenación. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 62. ***Ocupación de parcela***

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 63. ***La regulación de los accesos a los garajes bajo rasante***

En los accesos a los garajes bajo rasante se garantizará, salvo causa debidamente justificada, un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5,00 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6 por ciento. La rampa de acceso a los garajes tendrá una pendiente máxima del 18 por ciento.

La anchura máxima de los huecos en fachada para garajes bajo rasante será de 3,00 metros.

Artículo 64. ***Plantas sótano y semisótano***

Se entiende por semisótano la planta del edificio que está situada parcialmente bajo la rasante, teniendo como máximo 1,00 metro de altura por encima de esta.

Se entiende por sótano la planta del edificio situada totalmente bajo rasante.

Los sótanos y semisótanos están permitidos para el uso residencial para usos auxiliares y/o complementarios de la vivienda. Su altura libre mínima interior será de 2,40 metros.

La escalera de acceso a las plantas sótano y semisótano se hará desde el interior del edificio. En parcelas de viviendas unifamiliares aisladas podrá accederse a la planta sótano con una escalera exterior desde el interior de la parcela, nunca directamente desde el espacio público.

Artículo 65. ***Planta baja***

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única).

La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,30 metros (para uso exclusivo de garaje, instalaciones o acceso a la vivienda) y como máximo de 3,20 metros en las áreas de ordenanza no industriales y para los usos residenciales y terciarios; para el uso de naves e industriales se regula en las ordenanzas correspondientes. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos.

La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano y semisótano definidas para cada Ordenanza.

Artículo 66. ***Altura libre interior***

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada Ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada Ordenanza.

En el caso de existir planta de sótano o semisótano, la altura libre mínima interior no será inferior a 2,40 metros cuando el uso sea exclusivo de garaje o instalaciones. Para otros usos no vivideros, como trasteros, la altura mínima será de 2,50 metros.

Se permite la creación de espacios bajo el forjado que define la cubierta. Su uso estará vinculado al de la planta inferior y estarán iluminados por huecos en fachada, en el faldón de cubierta o desde los hastiales laterales. En estos casos, la cornisa no coincidirá necesariamente con la cara interior del último forjado y se construirá al estilo tradicional, alero de tejas vueltas, con canes y tablero de madera, o en su defecto con cornisa de piedra u hormigón revestido (nunca quedará el hormigón visto), y el canto del alero será el menor posible, según el material empleado, no pudiendo ser superior en ningún caso a 20 centímetros.

Artículo 67. *Salientes y vuelos*

1. Se entiende por cuerpos volados las partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación (fachadas y cubiertas) y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Son elementos salientes los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

2. En estas Normas Urbanísticas Municipales se definen los siguientes cuerpos volados:

Balcones: son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada, con un canto máximo de 10 centímetros y cuya longitud no supere más de 30 centímetros a cada lado del vano. La longitud máxima de los balcones será de 1,50 metros. Si el saliente es común a varias plantas se denomina balconada.

Miradores: son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un cuerpo acristalado, saliente respecto de la fachada y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros a cada lado del vano. La longitud máxima de los miradores será de 3,00 metros. Si el mirador es común a varias plantas se denomina galería.

Terraza: son los espacios abiertos salientes o entrantes en continuidad con el forjado de la planta correspondiente.

Cuerpos volados cerrados: son cuerpos de edificación cerrados, con o sin huecos, por elementos de fábrica u otros elementos ciegos, que sobresalen respecto de la fachada del edificio.

3. Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 40 centímetros y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente, con la excepción de los existentes, que seguirán permitiéndose. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones o miradores cuya longitud total sea de más de dos tercios de la de la fachada.

4. Se permitirán terrazas entrantes en la fachada solamente para las nuevas edificaciones residenciales con tipología pareada o aislada y con una superficie máxima del 10 por ciento de la superficie construida de la planta a la que sirven. Quedan expresamente prohibidas en el ámbito de la Ordenanza A. Casco Antiguo.

5. Están prohibidos los cuerpos volados cerrados y los vuelos continuos como balconadas y galerías.

6. La altura mínima de cuerpos volados o elementos salientes sobre la rasante de la acera será de 2,65 metros. Ningún elemento saliente podrá sobresalir más de 40 centímetros sobre el paño de fachada, y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la

anchura de la calle existente. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada, salvo las tradicionales banderolas.

7. Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos. Se colocarán únicamente en colores oscuros homogéneos no reflectantes, sin ningún tipo de dibujo. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Su saliente máximo será el ancho de la acera menos 40 centímetros, sin sobrepasar los 2,00 metros. No se permiten las marquesinas sobre los huecos de planta baja.

CAPÍTULO 3. HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 68. *La regulación de los patios*

Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3,00 metros de longitud y superficie mínima 9 metros cuadrados para edificaciones en planta baja; lado menor 3,00 metros de longitud y superficie mínima 11 metros cuadrados para edificaciones en planta Baja + 1 o altura superior a 4,00 metros al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

En aquellas parcelas con ancho menor de 3,00 metros en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales, se permitirá que el ancho del patio sea el del ancho de la parcela (inferior a los 3,00 metros exigidos), debiendo cumplir, en todo caso, la condición de superficie mínima.

No se permite la cubrición de los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de cualquier pieza habitable.

Artículo 69. *Instalaciones en fachada*

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada, con la excepción de las antenas de reducidas dimensiones absolutamente necesarias para dar cobertura a determinados servicios (telefonía móvil, wifi, etc.) cuando se justifique la imposibilidad técnica o económica de la instalación subterránea. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones en manzana cerrada, en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros, y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni en la cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado dentro del correspondiente proyecto que acompañe la solicitud de licencia urbanística.

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución, en cuyo caso se realizarán a una altura superior a 3,00 metros sobre el nivel de la acera o calzada, que deberá ser evaluada con la solicitud de la licencia urbanística de la instalación.

Artículo 70. *Salida de humos*

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas. En estos casos, la salida deberá estar a una altura mínima de la rasante de 3,00 metros.

CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 71. *Definición y aplicación*

1. Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto.

2. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras en los edificios y a los edificios de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa Urbanística, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso (Código Técnico de la Edificación, Código Estructural, Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios…).

3. El diseño de las distintas instalaciones de un edificio se hará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y reciclaje de los residuos.

Artículo 72. *Dotación de agua potable, abastecimiento de agua*

Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán la dotación mínima diaria que determine la normativa vigente de aplicación.

Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizado por el Ayuntamiento.

En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.

La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 73. *Dotación de suministro de energía*

1. Energía eléctrica.

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

Las condiciones de las instalaciones, sus cálculos, niveles de dotación y equipamiento cumplirán con la normativa sectorial en vigor, con el Código Técnico de la Edificación y con las Instrucciones y Reglamentos específicos.

En todas las construcciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

2. Combustibles.

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable, tanto de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos.

Queda prohibida la instalación de depósitos de combustible en el suelo y subsuelo de vías públicas o espacios de dominio público. Asimismo, está prohibida la instalación de depósitos

de superficie de cualquier combustible, debiendo ser depósitos subterráneos, los cuales respetarán las distancias obligatorias que le sean de aplicación, además de respetar los retranqueos obligatorios.

3. Cuartos de caldera.

Los cuartos de caldera, sus instalaciones y equipamientos atenderán a la normativa específica aplicable, según su tipo y el combustible a emplear.

4. Energía solar.

En aquellos edificios incorporados al Catálogo Arquitectónico no será de aplicación el Documento Básico HE, Secciones HE 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y HE 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica), del Código Técnico de la Edificación.

En el resto de los edificios la colocación de los paneles y elementos visibles se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 58.

Artículo 74. ***Dotación de saneamiento***

1. Aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. Aguas residuales y vertidos.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación. En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Las bajantes de fecales no podrán disponerse por el exterior de las fachadas de los edificios.

Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas en el caso de que las aguas residuales sean procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o locales con actividades semejantes.

Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánica, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas aportarán a la red de saneamiento componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fija la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 75. ***Dotación de comunicaciones***

1. Antenas de radio y televisión.

La instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario se harán con antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 4,00 metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas

justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso se utilizarán técnicas de mimetización para corregir el impacto visual que pudiera generarse.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse donde supongan un menor impacto visual para el medio y siempre donde sean menos visibles desde los espacios públicos, quedando prohibida su instalación en las fachadas de los edificios que den a espacio público.

2. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio, cumpliendo lo dispuesto por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o normativa que lo sustituya.

En el exterior de los edificios, las nuevas redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas. Se permitirá la colocación por fachada en los casos en los que se justifique la imposibilidad técnica o económica de la instalación subterránea, debiendo retirarse los despliegues y equipos previamente instalados cuando no sean reutilizados por los operadores.

3. Buzones de correspondencia.

Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos.

Artículo 76. *Otras dotaciones*

Las instalaciones de climatización o aire acondicionado se realizarán evitando los impactos visuales desde los espacios públicos. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública ni en cubierta si se ven desde la vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, quedando debidamente justificado en la solicitud de licencia. En todo caso se hará sin sobresalir de las fachadas de los edificios garantizando una adecuada integración arquitectónica.

No podrán instalarse equipos de climatización a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana.

La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos justificados, y en ningún caso a menos de 3,00 metros de altura sobre la rasante.

CAPÍTULO 5. SEGURIDAD

Artículo 77. *Accesibilidad y barreras arquitectónicas*

Será de obligado cumplimiento la normativa en vigor en materia de accesibilidad a los edificios y de supresión de barreras arquitectónicas, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.

Artículo 78. *Antepechos*

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 1,00 metros desde el nivel de suelo terminado y resistencia contra impactos y empujes horizontales y siempre cumpliendo lo que determine la normativa vigente de aplicación.

Artículo 79. *Barandillas*

1. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras se ajustarán a la normativa específica de aplicación vigente; los primeros 70 centímetros inferiores serán ciegos o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 centímetros de diámetro ni sean fácilmente escalables.

2. La altura de las barandillas será como mínimo 1,00 metros desde el nivel de suelo terminado.

CAPÍTULO 6. ESTÉTICA

Artículo 80. *Medianeras*

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

Artículo 81. *Acabados*

En general todas las edificaciones y en particular las naves deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona y además las siguientes:

1. El acabado de las fachadas será preferentemente de piedra natural. Las medianeras o fachadas interiores podrán realizarse con revocos o acabados tipo monocapa, en colores claros o terrosos, nunca blancos vivos. Se prohíbe en cualquier caso el ladrillo cara vista.

2. En cuanto a los materiales que se utilizarán para fachada y el cerramiento de parcelas se prohíben los aplacados (incluidos los de piedra imitando la mampostería), los enfoscados plásticos y el ladrillo satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir, así como el bloque de hormigón visto o similares. Se prohíbe la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de fábrica. Los rejuntados se harán con mortero de cal o bastardo sin colorear o en color gris.

Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, ocres o piedra tradicional del municipio. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, así como la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo.

3. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones, ni tampoco las balaustradas de piedra.

4. Respecto a las carpinterías, se elegirán colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, grises, negros...); y en los materiales serán de madera, aluminio lacado o PVC en colores oscuros, evitando el uso del PVC y el del aluminio imitando madera. Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color, el aluminio anodizado y las carpinterías de color blanco.

Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en las fachadas.

5. En cuanto a las cubiertas, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja curva o mixta de colores rojizos, ocres o tierra, preferiblemente con piezas cerámicas, procurando su apariencia envejecida. Queda prohibido el uso de la pizarra.

En Suelo Urbano, las cubiertas de las construcciones auxiliares y naves y las cubiertas provisionales se realizarán preferentemente con los mismos materiales que las de las

edificaciones principales, aunque también podrán realizarse con otros materiales que den la apariencia de las tejas, si dan a patios interiores o espacios no visibles desde la vía pública, respetando siempre los colores rojizos, ocres o terrosos y los acabados con apariencia envejecida, estando prohibidos los colores homogéneos y los materiales en los que predominen los paños lisos (como las chapas lisas o nervadas, entre otros).

En naves agropecuarias, siempre que no estén dentro del Suelo Urbano o Urbanizable, pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de colores terrosos o rojizos como los tradicionales.

Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.

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

6. En cuanto al diseño de las naves agropecuarias, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Rústico, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica, de tipo iglú. Las condiciones de integración estética para las naves en Suelo Rústico serán las mismas que las definidas para las áreas urbanas, salvo que se podrán utilizar materiales más ligeros en cierres y cubiertas, adaptándose en colores a lo indicado.

7. En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes. Deberán mantenerse los muros de piedra en aquellas construcciones que la tengan, los recercados de piedra de los huecos, así como los portones de madera, las cerrajerías de forja y otros elementos tradicionales.

8. Los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público habrán de cuidar especialmente el aspecto exterior, autorizándose cerramientos de parcela compuestos de zócalo hasta 1,00 metro ciego de mampostería y/o sillería. Por encima de esa altura hasta los 2,00 metros totales, los cerramientos serán preferiblemente de enrejados metálicos. Se podrán admitir cerramientos macizos parciales hasta 2,50 metros de altura para las puertas de acceso de vehículos y/o peatonales

En el ámbito de la Ordenanza A. Casco Antiguo se permite el vallado macizo hasta una altura de 2,00 metros, con las mismas condiciones estéticas y de materiales descritos para fachadas.

9. En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicio aéreas o en fachada, debiendo ser todas ellas enterradas, o si no es posible enterrarlas deberán colocarse empotradas en el interior de las fachadas.

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

CAPÍTULO 7. FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 82. *Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento*

1. Se consideran fuera de ordenación, y por tanto sujetos al régimen previsto en el artículo 64.2 de la LUCyL, los usos, construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales y resultando disconformes

con sus determinaciones, sean expresamente declaradas como tal en las mismas. En concreto, se señala como tal los siguientes inmuebles:

- Calle Retiro 2, referencia catastral 9818601VM5391N
- Calle Retiro 37, referencia catastral 9717003VM5391N

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

3. Se consideran usos disconformes con el planeamiento, el resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales que presentan algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones contenidas en las mismas, no incluidos en el anterior apartado. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

4. Los equipamientos existentes no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento en ningún caso. A estos efectos se consideran existentes los que aparecen recogidos en la documentación informativa de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como los que estén previstos a su fecha de entrada en vigor.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 83. ***Condiciones de las vías públicas***

1. En los Planos de Ordenación quedan señalados los espacios destinados a viario, marcando algún tramo de viario para completar los existentes, con carácter obligatorio y vinculante. Se señalan otros viarios, con carácter orientativo, en las zonas de crecimiento del núcleo tradicional. En estos viarios con carácter orientativo, la anchura de la sección del viario es obligatoria.

2. Se evitará el diseño de viales en fondo de saco, estableciendo soluciones que permitan el giro de vehículos en tales circunstancias.

3. Los nuevos viales que se tracen, que siempre serán públicos, tendrán un ancho mínimo de 8,00 metros, con una calzada mínima de 5,00 metros y aceras de 1,50 metros como mínimo, a cada lado, a excepción de los acotados en los Planos de Ordenación con una anchura menor. En el caso de anchos menores de 8,00 metros las calles podrán ser de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, aunque habrá que diferenciar mediante pavimentación, separadores o diferencias de nivel las áreas de movimiento y circulación, teniendo prioridad el tránsito peatonal. En estos casos la evacuación del agua se hará hacia el centro de la sección.

4. La pavimentación, los elementos de jardinería y mobiliario urbano se adecuarán en sus soluciones constructivas a:

a) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.

b) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículo de modo que no resulte deslizante.

c) La regularidad del perfil.

d) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso a vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros. En cualquier caso, han de cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

e) Los entornos de los edificios y elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas Municipales serán objeto de un tratamiento singular del pavimento y del mobiliario urbano en el caso de proyectos de urbanización unitarios que garanticen el adecuado tratamiento formal y ambiental.

f) Cuando la sección lo permita, el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y de vegetación.

g) En las zonas ajardinadas la pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimentos de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

5. En todo Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Todos los materiales y

elementos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

6. La ejecución de nuevos accesos desde las carreteras autonómicas y provinciales o la modificación de los existentes requiere la previa autorización de la administración titular de la carretera, en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 84. *Condiciones de los espacios libres públicos*

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como la empleada tradicionalmente para el uso urbano en Caleruega.

Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, utilizando preferentemente vegetación con baja demanda de riego y que exija pocos cuidados, en lo posible regada por goteo, diseñando los espacios libres públicos con estos criterios de xerojardinería.

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño de los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juegos de niños; especificando los tipos de plantaciones a emplear.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 85. *Redes de abastecimiento de aguas*

El sistema de abastecimiento de agua habrá de disponer de garantías de caudal y sanidad.

No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de 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. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

Las acometidas a la red de abastecimiento se resolverán teniendo en cuenta:

a) La dotación por habitante y día no será inferior a la establecida en la legislación vigente de aplicación. En las parcelas industriales será necesario acompañar un cálculo del consumo diario estimado con la solicitud de licencia urbanística.

b) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.

c) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.

d) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.

e) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzados o pasos de vehículos.

f) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.

g) Se preverán bocas de riego e hidrantes con sección y separación según normativa vigente de incendios.

h) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, serán las establecidas en la legislación vigente, o en normas técnicas.

En los proyectos de urbanización, se procurará incorporar sistemas de abastecimiento separativo para riego de espacios libres y usos no potables a partir del almacenamiento de pluviales, de las aguas depuradas o de una captación superficial o subterránea específica.

Artículo 86. ***Sistema de saneamiento y red de alcantarillado***

En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, y las obras a ejecutar. En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

a) La estanqueidad de la red.

b) La adecuación de las pendientes y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.

c) Registros en todos los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección o dirección. La distancia máxima entre pozos será menor de 50 metros.

d) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.

Las aguas pluviales se conducirán enterradas hasta la red de alcantarillado pública, si existe en la vía a la que dan acceso.

En donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 100 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas. Dentro del Suelo Urbano no se permitirá el empleo de este sistema.

Se procurará la reutilización de las aguas residuales depuradas de la EDAR municipal para el riego de espacios libres y usos no potables en el Sector SUR od SE1 “El Prado”.

Artículo 87. ***Red de energía eléctrica, alumbrado público y energías renovables***

1. La situación de los centros de transformación será en terrenos de titularidad privada, integrados en el entorno arquitectónico. Sólo en el caso de centros subterráneos se autoriza a su instalación en vías públicas. Los centros de transformación serán accesibles al personal y vehículos de la empresa suministradora.

2. Las nuevas redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión y de alumbrado público serán subterráneas, salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.

3. En las soluciones constructivas de alumbrado público se resolverá el nivel de iluminación y la uniformidad; la protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación; el registro de los elementos de la red.

4. Los proyectos de edificación incorporarán energías renovables y optimizarán el consumo de agua de acuerdo a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, en sus exigencias básicas de ahorro de energía (HE) y de salubridad (HS).

Artículo 88. ***Redes de telecomunicaciones***

Todas las nuevas redes de distribución se realizarán mediante canalizaciones subterráneas, contemplando la conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción, salvo que se justifique su inviabilidad técnica o económica.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 89. *Suelo Urbano Consolidado*

El régimen del Suelo Urbano Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

En las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes.

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

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado, la ordenación se regula básicamente con el sistema de alineaciones exteriores obligatorias, vinculantes desde su definición en los Planos de Ordenación, y mediante la asignación para cada parcela o solar de una Ordenanza edificatoria. Esta Ordenanza regula las condiciones de la edificación, su volumetría, condiciones figurativas y formales, ocupación y características tipológicas, los usos pormenorizados, los aprovechamientos y las condiciones de la parcela restante.

Se han establecido **ocho Actuaciones Aisladas de Urbanización y/o de Normalización**, delimitadas de forma que permitan, para varias propiedades, o una única propiedad, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas, completando su urbanización. Estas actuaciones aisladas podrán ser de desarrollo e iniciativa públicos o privados.

Artículo 90. *Suelo Urbano No Consolidado*

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

Dentro del Suelo Urbano, para aquellas áreas no desarrolladas completamente, bien porque no reúnen todas las condiciones de solar o bien porque es necesario dotarlas de sistemas locales, se delimitan Sectores de Suelo Urbano No Consolidado sobre los que se imponen las condiciones establecidas en cada Ficha pormenorizada.

En el Suelo Urbano No Consolidado, se aplican los mismos mecanismos de regulación del Suelo Urbano Consolidado señalados en el artículo anterior, delimitando los Sectores y definiendo en su interior las Condiciones de Ordenación General.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen derecho a completar la urbanización del Sector en el que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. El ejercicio de este derecho requiere que

previamente se apruebe el Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada y el Proyecto de Actuación.

Se ha establecido **cuatro Sectores de Suelo Urbano No Consolidado**, delimitados de forma que permitan para varias propiedades el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas. Estos Sectores serán de desarrollo e iniciativa privadas.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 91. *Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano*

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de Ordenanza:

- A Casco Antiguo
- A1 Casco Antiguo Exterior
- B Residencia Colectiva
- C Borde de Carretera
- D Ensanche
- E Industria Urbana
- E1 Polígono Industrial
- G Casco Exterior
- H Equipamiento
- I Espacios Libres Públicos
- J Viario Público

Las condiciones particulares de uso y edificación de cada una de las zonas en que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano son las que se determinan a continuación.

Artículo 92. *Zona A. Casco Antiguo*

1. Definición

Comprende las zonas edificadas del primitivo núcleo urbano de Caleruega, y las áreas de ensanche consolidadas al Norte y Sureste. Su finalidad es garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas cerradas.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **A**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en la categoría taller doméstico; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en las categorías pequeña industria y gran industria; el agropecuario en todas sus categorías; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación en manzana compacta o manzana cerrada.

   Se reconocen asimismo otras tipologías existentes, no considerándose disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación.

2. Alineaciones y retranqueos:

   a) Alineación exterior: No se permite el retranqueo. Se respetarán las alineaciones existentes, excepto aquellas que expresamente se modifiquen en los Planos de Ordenación.

   b) Alineación interior: Fondo edificable máximo de 14,00 metros. No se establece para construcciones en planta baja.

   En edificios catalogados con Protección Estructural será la de la edificación principal existente que se protege.

   En edificios catalogados con Protección Ambiental será la de la edificación original, y en caso de ser menor podrá llegar a los 14,00 metros de fondo máximo en altura y en planta baja se podrá edificar el 100 por ciento de la parcela. El resto de terrenos no ocupados por la edificación tendrá la consideración de espacios libres privados.

   c) Linderos laterales: Edificación adosada, entre medianeras. Sin retranqueos, salvo en parcelas con frente de fachada mayor de 10,00 metros en las que la edificación podrá adosarse a una sola de las medianeras, dejando un retranqueo mínimo de 3,00 metros en el lateral libre. Se incluyen en este caso las parcelas en esquina. En estos casos el cierre al espacio público de la parte de parcela no edificada se hará con los mismos criterios de diseño que la edificación, con muro ciego (o huecos simulando ventanas), y con una altura máxima de 3,00 metros.

   d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros, excepto en los casos que se permita la ocupación del 100 por ciento de la parcela. No se define para construcciones en planta baja.

3. Altura máxima:

   a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1, estando permitida la construcción de espacio bajo cubierta destinada a vivienda o desván vinculado a la planta inmediatamente inferior, siempre dentro de la altura máxima fijada y de las condiciones establecidas para estos espacios.

   b) Altura de cornisa: 7,00 metros medidos desde la rasante a la zona inferior del alero en el punto medio de la fachada; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

   No obstante, si el nuevo edificio se encuentra entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa de aquél no podrá superar la media de la de éstos, y si es colindante con uno protegido, la de éste.

En edificios catalogados con algún tipo de protección, será la de la edificación existente que se protege.

c) Altura de cumbrera: 10,00 metros.

En edificios catalogados con algún tipo de protección, será la de la edificación existente que se protege.

d) Altura de plantas: La altura máxima de plantas será la comprendida entre:

Planta baja (incluido forjado): 2,90 a 3,40 metros medidos desde la rasante de la calle.

Planta primera (incluido forjado): 2,90 a 3,20 metros.

4. Cuerpos volados: La longitud máxima ocupada será de dos tercios de la longitud de cada una de las fachadas. No se permiten los cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas ni marquesinas.

Balcones: Hasta 40 centímetros máximo, rematados con moldura con canto inferior a 15 centímetros. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,65 metros.

Aleros: Hasta 60 centímetros máximo.

5. Parcela mínima: 100 metros cuadrados o la parcela catastral existente al tiempo de aprobación de estas NUM, si ésta fuese menor. Se permite la vivienda colectiva.

Se permiten agregaciones de parcelas hasta un máximo de dos y una superficie máxima de 250 metros cuadrados. Cuando se realicen construcciones en parcelas agregadas, se deberá mostrar en la fachada del edificio que se construya de nueva planta la parcelación original de la que procede.

6. Frente mínimo: 6,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.

7. Ocupación de la parcela: La establecida por las alineaciones.

8. Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2,00 m^2/m^2.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos con uso no vividero.

9. Cubierta: Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.

10. Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4,00 metros.

5. Condiciones estéticas particulares

a. Los balcones se autorizan únicamente en planta primera, y no podrán realizarse en más de un hueco si la fachada dispone de un máximo de tres, pudiendo aumentarse en una unidad por cada dos huecos que supere el número de tres.

b. No se permiten barandillas de balaustres ni de fábrica opaca ni de celosía de piedra cerámica o de hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. Los huecos de ventana o balcón serán de proporción apaisada y de anchura máxima de 1,20 metros, debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto > ancho). La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 centímetros a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta podrá hacerse en fachada mediante pequeños huecos cuadrados, a la manera tradicional.

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta de pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer, en todo caso, el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima del hueco de 3,00 metros y una altura igual a la del resto de los huecos de la planta baja.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón de tonos oscuros o de cualquier otro material que por su textura brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros.

Se prohíbe el empleo del aluminio anodinado en su color y el empleo del color blanco en cualquier tipo de material, ya sea PVC, aluminio o madera.

En los edificios catalogados con Protección Integral y Estructural no se permitirá la utilización de carpintería exterior de PVC o aluminio imitación madera, así como las persianas enrollables con guías por el exterior. La carpintería será de madera o aluminio en tonos marrones preferiblemente oscuros.

En los edificios catalogados con Protección Ambiental se permitirá también la utilización de carpintería exterior de PVC o aluminio en colores oscuros o imitación madera, así como las persianas enrollables con guías por el exterior.

d. Las fachadas principales de las viviendas serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado. En las fachadas interiores a patios de parcela o manzana sí se permitirá el revoco para pintar en tonos ocres o tierras dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

e. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada y patio, rematada con alero o cornisa y terminación preferiblemente de teja curva cerámica tradicional. Se permite la teja curva cerámica, teja cerámica mixta o de mortero del tipo envejecido. Se prohíben los quiebros de la cubierta, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del propio espacio bajo cubierta mediante los huecos en fachadas o lucernarios integrados en el propio faldón.

Los aleros se realizarán con piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional de piedra o con canes de madera. Se prohíben los aleros de losa de hormigón visto.

f. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y, en todo caso, serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos, con saliente máximo de ancho de la acera menor a 40 centímetros, sin sobrepasar 2,00 metros. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Se colocarán únicamente en colores oscuros homogéneos no reflectantes sin ningún tipo de dibujo. No se permiten sobre los huecos de planta baja.

No se permite la colocación en las fachadas ni en las cubiertas de máquinas de aire acondicionado. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones en manzanas cerradas en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros. En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado que acompañe el correspondiente proyecto o solicitud de licencia urbanística.

g. En general, en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba, y en concreto los zócalos de piedra, pilares, recercados, cornisas, escudos, etc.

Artículo 93. *Zona A1. Casco Antiguo Exterior*

1. Definición

Comprende el área de ensanche del núcleo urbano de Caleruega situada al Sureste. Su finalidad es procurar una transición entre la Ordenanza A Casco Antiguo y las ordenanzas de ensanche, con unos parámetros más flexibles que permitan el paso gradual entre ellas.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **A1**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en la categoría taller doméstico; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en las categorías pequeña industria y gran industria; el agropecuario en todas sus categorías; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación en manzana compacta o manzana cerrada.

   Se reconocen asimismo otras tipologías existentes, no considerándose disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación.

2. Alineaciones y retranqueos:

   a) Alineación exterior: No se permite el retranqueo. Se respetarán las alineaciones existentes, excepto aquellas que expresamente se modifiquen en los Planos de Ordenación. Para edificación aislada, la alineación se podrá mantener con el vallado de la parcela.

   b) Alineación interior: Fondo edificable máximo de 14,00 metros. No se establece para construcciones en planta baja.

   En edificios catalogados con Protección Estructural será la de la edificación principal existente que se protege.

   En edificios catalogados con Protección Ambiental será la de la edificación original, y en caso de ser menor podrá llegar a los 14,00 metros de fondo máximo en altura y en planta baja a toda la superficie de la parcela. El resto de los terrenos no ocupados por la edificación tendrán la consideración de

espacios libres privados.

c) Linderos laterales: Edificación adosada, entre medianeras. Sin retranqueos, salvo en parcelas con frente de fachada mayor de 10,00 metros en las que la edificación podrá adosarse a una sola de las medianeras, dejando un retranqueo mínimo de 3,00 metros en el lateral libre. Se incluyen en este caso las parcelas en esquina. En estos casos el cierre al espacio público de la parte de parcela no edificada se hará con los mismos criterios de diseño que la edificación, con muro ciego (o huecos simulando ventanas), y con una altura máxima de 3,00 metros.

d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros, excepto en los casos que se permita la ocupación del 100 por ciento de la parcela. No se define para construcciones en planta baja.

3. Altura máxima:

a) Número de plantas: Dos o tres plantas, en función de la altura libre del resalte interior del espacio bajo cubierta, estando en cualquier caso la tercera planta integrada en este bajo cubierta de la vivienda.

Se considerará que el edificio tiene tres plantas cuando el realce libre interior del espacio bajo cubierta sea mayor de 1,50 metros en alguna de sus fachadas a alineación tanto exterior como interior.

Si el realce interior es menor o igual a 1,50 metros se considerará que la vivienda tiene dos plantas y espacio bajo cubierta, no computando éste a efecto de número de plantas.

b) Altura de cornisa: 7,25 metros medidos desde la rasante a la zona inferior del alero en el punto medio de la fachada; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

No obstante, si el nuevo edificio se encuentra entre dos edificios protegidos, la altura de cornisa de aquél no podrá superar la media de la de éstos, y si es colindante con uno protegido, la de éste.

En edificios catalogados con algún tipo de protección, será la de la edificación existente que se protege.

c) Altura de cumbrera: 10,25 metros.

d) Altura de plantas La altura libre de plantas será la comprendida entre:

Planta baja: 2,50 metros a 3,00 metros, con un mínimo de 2,30 metros para uso exclusivo de garaje e instalaciones vinculadas al uso residencial y portal de acceso a la vivienda.

Planta pisos: 2,50 a 3,00 metros.

4. Cuerpos volados: La longitud máxima ocupada será de dos tercios de la longitud de cada una de las fachadas. No se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas ni marquesinas.

Balcones: Hasta 40 centímetros máximo, rematados con moldura con canto inferior a 15 centímetros. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera

	será de 2,65 metros.
	Aleros: Hasta 50 centímetros máximo.
5. Parcela mínima:	100 metros cuadrados o la parcela catastral existente al tiempo de aprobación de estas NUM, si ésta fuese menor. Se permite la vivienda colectiva. Se permiten agregaciones de parcelas hasta un máximo de dos y una superficie máxima de 250 metros cuadrados. Cuando se realicen construcciones en parcelas agregadas, se deberá mostrar en la fachada del edificio que se construya de nueva planta la parcelación original de la que procede.
6. Frente mínimo:	6,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
7. Ocupación de la parcela:	La establecida por las alineaciones.
8. Edificabilidad máxima:	El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2,00 m^2/m^2. Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos con uso no vividero.
9. Cubierta:	Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.
10. Garajes:	1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma. Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4,00 metros.

5. Condiciones estéticas particulares

a. Los balcones se autorizan únicamente en planta primera, y no podrán realizarse en más de un hueco si la fachada dispone de un máximo de tres, pudiendo aumentarse en una unidad por cada dos huecos que supere el número de tres.

b. No se permiten barandillas de balaustres ni de fábrica opaca ni de celosía de piedra cerámica o de hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. Los huecos de ventana o balcón serán de proporción apaisada y de anchura máxima de 1,40 metros, debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto > ancho). La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 centímetros a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta se hará en las fachadas de menor altura mediante huecos de proporción cuadrada de anchura máxima 1,00 metros o rectangulares en vertical de anchura máxima 1,20 metros. Cuando en la planta bajo cubierta aparezcan hastiales (parte superior triangular de la fachada lateral) se permitirá la iluminación de la planta bajo cubierta a través de estos huecos de los hastiales que cumplirán las condiciones definidas en el párrafo anterior (anchura máxima de 1,40 metros).

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta de pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer, en todo caso, el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima del hueco de 3,25 metros y una altura igual a la del resto de los huecos de la planta baja.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón de tonos oscuros o de cualquier otro material que por su textura brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros.

Se prohíbe el empleo del aluminio anodinado en su color y el empleo del color blanco en cualquier tipo de material, ya sea PVC, aluminio o madera.

En los edificios catalogados con Protección Ambiental se permitirá también la utilización de carpintería exterior de PVC o aluminio en colores oscuros o imitación madera, así como las persianas enrollables con guías por el exterior.

d. Las fachadas principales de las viviendas serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado, ni el revoco para pintar en tonos ocres o tierras dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles. Sólo las fachadas a patios interiores en manzanas cerradas podrán utilizar paños enfoscados y pintados en tonos ocres o tierras con refuerzos y recercados en esquinas y dinteles de piedra natural o madera a la manera tradicional.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

e. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada y patio, rematada con alero o cornisa y terminación de teja curva cerámica tradicional o en teja cerámica o de mortero del tipo preferiblemente envejecido. Se prohíben los quiebros de la cubierta, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del propio espacio bajo cubierta mediante los huecos en fachadas o lucernarios integrados en el propio faldón.

Los aleros se realizarán con piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional de piedra o con canes de madera.

f. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y, en todo caso, serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos, con saliente máximo de ancho de la acera menor a 40 centímetros, sin sobrepasar 2,00 metros. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Se colocarán únicamente en colores oscuros homogéneos no reflectantes sin ningún tipo de dibujo. No se permiten sobre los huecos de planta baja.

No se permite la colocación en las fachadas ni en las cubiertas de máquinas de aire acondicionado. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones en manzanas cerradas en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros. En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado que acompañe el correspondiente proyecto o solicitud de licencia urbanística.

g. En general, en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba, y en concreto los zócalos de piedra, pilares, recercados, cornisas, escudos, etc.

Artículo 94. *Zona B. Residencia Colectiva*

1. Definición

Comprende el ámbito del Monasterio de Santo Domingo de Guzmán y el Convento de los Padres Dominicos existentes en el casco consolidado, destinados a las Comunidades Religiosas de las Madres Dominicas y los Padres Dominicos de Caleruega. Su finalidad es

preservar las características de estos inmuebles y del espacio por ellos consolidado, por su singularidad, su protagonismo en la estructura urbana y su valor patrimonial.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **B**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría alojamiento colectivo.

Son **usos compatibles** únicamente los restantes usos existentes al tiempo de aprobación de estas NUM.

Son **usos prohibidos** los usos no existentes al tiempo de aprobación de estas NUM.

4. Condiciones de edificación

Se reconocen las edificaciones existentes al tiempo de aprobación de estas NUM, considerándose agotado el aprovechamiento, prohibiéndose por tanto su ampliación, autorizándose únicamente obras de rehabilitación y conservación.

Los terrenos no ocupados por la edificación tendrán la consideración de espacios libres privados.

5. Condiciones estéticas particulares

En las obras autorizadas de rehabilitación y conservación, se deberán mantener las condiciones de composición y materiales de acabado tradicionales, respetando las condiciones establecidas en las fichas correspondientes del Catálogo Arquitectónico.

Artículo 95. ***Zona C. Borde de Carretera***

1. Definición

Comprende el margen Oeste de la carretera que circunda el Casco Antiguo por este límite. Su finalidad es garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de hilera a lo largo de la travesía de la carretera de Aranda de Duero BU-910.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **C**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en la categoría taller doméstico; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en las categorías pequeña industria y gran industria; el agropecuario en todas sus categorías; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación aislada y adosada.

Se reconocen asimismo otras tipologías existentes, no considerándose disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación.

2. Alineaciones y retranqueos:

a) Alineación exterior: La marcada por la edificación existente en el caso de edificación entre medianeras y por el vallado de parcela en el caso de edificación aislada. Para edificación adosada, se permite el retranqueo siempre y cuando ambas viviendas se retranqueen en la misma distancia con acuerdo entre las partes que deberá constar en la solicitud de licencia o respondan a un proyecto unitario. En parcelas donde exista ya adosada una vivienda a la medianera se aconseja que la nueva vivienda se adose a la existente en las mismas condiciones, incluso a la alineación de la calle con el fin de mantener la tipología de la Ordenanza.

b) Alineación interior: No se establece.

c) Linderos laterales: Retranqueo mínimo de 3,00 metros para edificación aislada. En parcelas donde exista edificación adosada a la medianera, se recomienda adosar la nueva vivienda a la ya existente.

d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros.

3. Altura máxima:

a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.

b) Altura de cornisa: 7,00 metros.

c) Altura de cumbrera: 10,00 metros.

4. Cuerpos volados: La longitud máxima ocupada será de un tercio de la longitud de cada una de las fachadas. No se permiten cuerpos volados cerrados, miradores ni terrazas.

Balcones: Hasta 40 centímetros máximo, rematados con moldura con canto inferior a 12 centímetros.

Aleros: Hasta 50 centímetros máximo.

5. Parcela mínima: 350 metros cuadrados o la parcela catastral existente al tiempo de aprobación de estas NUM, si ésta fuese menor.

6. Frente mínimo: 14,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.

7. Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación principal no será superior al 50 por ciento.

En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela, pudiendo ubicarse en cualquier lugar, excepto al frente de la parcela y adosadas a la edificación principal. No computan a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

8. Edificabilidad máxima: 1,00 m^2/m^2.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos con uso no vividero.

En caso de existencia de desván, su espacio edificable formará parte del señalado bajo cubierta.

9. Cubierta: Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.

10. Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o

forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

5. Condiciones estéticas particulares

a. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

b. Para las viviendas alineadas a la calle no se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura superior a 1,40 metros, debiendo ser en todo caso cuadrados o rectangulares en vertical (alto > ancho). La barandilla, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 centímetros a cada lado y no podrá servir a más de un hueco. En el resto de fachadas interiores, se permiten huecos de mayores dimensiones.

La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta podrá hacerse en fachada mediante pequeños huecos cuadrados.

La composición y forma de los huecos de fachada tanto en planta de pisos como en planta baja, que se diseñarán conjuntamente, se adecuará al entorno existente debiendo prevalecer, en todo caso, el macizo sobre el hueco.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima del hueco de 3,25 metros y una altura igual a la del resto de los huecos.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón de tonos oscuros o de cualquier otro material que por su textura brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros o imitación a madera.

Se prohíbe el empleo del aluminio anodizado en su color y el empleo del color blanco en cualquier tipo de material, ya sea PVC, aluminio o madera.

c. Las fachadas principales de las viviendas serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado, ni el revoco para pintar en tonos ocres o tierras dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles. Sólo las fachadas a patios interiores en manzanas cerradas podrán utilizar paños enfoscados y pintados en tonos ocres o tierras con refuerzos y recercados en esquinas y dinteles de piedra natural o madera a la manera tradicional.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

d. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada y patio, rematada con alero o cornisa y terminación de teja curva cerámica tradicional o en teja cerámica o de mortero del tipo preferiblemente envejecido. Se prohíben los quiebros de la misma, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del propio espacio bajo cubierta mediante los huecos en fachadas o lucernarios integrados en el propio faldón.

Los aleros se realizarán con piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional, de piedra o con canes de madera.

e. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y, en todo caso, serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos, con saliente máximo de ancho de la acera menor a 40 centímetros, sin sobrepasar 2,00 metros. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Se colocarán únicamente en colores oscuros homogéneos no reflectantes sin ningún tipo de dibujo. No se permiten sobre los huecos de planta baja.

No se permite la colocación en las fachadas ni en las cubiertas de máquinas de aire acondicionado. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones en manzanas cerradas en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros. En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado que acompañe el correspondiente proyecto o solicitud de licencia.

f. En general, en los edificios de nueva planta se incorporarán los elementos de interés procedentes de la existente que se derriba, y en concreto los zócalos de piedra, pilares, recercados, cornisas, escudos, etc.

Artículo 96. ***Zona D. Ensanche***

1. Definición

Comprende las zonas de borde así calificadas, situadas al Este, Sur y Oeste donde predominan las edificaciones de nueva creación. En esta Ordenanza la densidad permitida es menor.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **D**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

Son **usos compatibles** el residencial en todas sus categorías; el terciario en todas las categorías; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías. En edificios de viviendas los usos terciario y equipamiento se desarrollarán en local independiente de la propia vivienda, acondicionado con previo visado de Proyecto de cambio de uso si fuera necesario y en una superficie máxima de 50,00 metros cuadrados útiles.

Son **usos prohibidos** el industrial y el agropecuario en todas sus categorías; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación aislada.

   Se autoriza la edificación pareada siempre que conste acuerdo con el colindante o responda a un proyecto unitario.

2. Alineaciones y retranqueos:

   a) Alineación exterior: Retranqueo mínimo de 1,50 metros o alineado a vial. En viviendas pareadas por acuerdo entre colindantes, ambas se retranquearán la misma distancia o se alinearán a vial.

   b) Alineación interior: No se establece.

   c) Linderos laterales: Retranqueo mínimo de 1,50 metros.

   d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros.

3. Altura máxima:

   a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1, estando permitida la construcción de espacio bajo cubierta destinada a vivienda o desván vinculado a la planta inmediatamente inferior, siempre dentro de la altura

máxima fijada y de las condiciones establecidas para estos espacios.

b) Altura de cornisa: 7,50 metros.

c) Altura de cumbrera: 10,50 metros. La altura máxima desde el último forjado no podrá ser mayor de 4,50 metros.

4. Cuerpos volados: La longitud máxima ocupada será de un tercio de la longitud de cada una de las fachadas. No se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas ni marquesinas.

Balcones: Hasta 50 centímetros máximo, rematados con moldura con canto inferior a 15 centímetros.

Aleros: Hasta 50 centímetros máximo.

5. Parcela mínima: 200 metros cuadrados o la parcela catastral existente al tiempo de aprobación de estas NUM, si ésta fuese menor.

6. Frente mínimo: 8,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.

7. Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación principal no será superior al 50 por ciento.

En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela, pudiendo ubicarse en cualquier lugar, pero sin estar adosadas a la edificación principal. No computan a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

8. Edificabilidad máxima: 1,50 m^2/m^2.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, así como la construcción de sótanos y semisótanos con uso no vividero.

9. Cubierta: Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.

El resalte interior de cubierta será menor o igual a 1,50 metros.

10. Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

Los garajes en planta baja podrán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4,00 metros.

5. Condiciones estéticas particulares

a. Los balcones se autorizan únicamente en planta primera.

b. No se permiten barandillas de balaustres ni de fábrica opaca ni de celosía de piedra cerámica o de hormigón. Únicamente se permiten de cerrajería a la manera tradicional.

c. Se permiten huecos de ventana o balcón de proporción vertical y de anchura máxima de 1,40 metros en las fachadas que den a la vía pública, pudiendo ser de mayor dimensión en los patios interiores de la parcela. La barandilla de los balcones, en su caso, se podrá prolongar un máximo de 30 centímetros a cada lado y no podrá servir a más de un hueco.

La iluminación y ventilación de la planta bajo cubierta se hará en las fachadas de menor altura mediante huecos de proporción cuadrada de anchura máxima 1,00 metros. Cuando en la planta bajo cubierta aparezcan hastiales (parte superior triangular de la fachada lateral) se permitirá la iluminación de la planta bajo cubierta a través de los huecos de los

hastiales, que cumplirán las condiciones definidas en el párrafo anterior, con anchura máxima de 1,40 metros.

Se autorizan las puertas de cochera en planta baja con una anchura máxima del hueco de 3,25 metros y una altura igual a la del resto de los huecos de la planta baja.

Se autorizará únicamente la carpintería exterior de madera para barnizar o pintar en color marrón de tonos oscuros o de cualquier otro material que por su textura brillo o color se adecue a las condiciones del entorno, debiendo ser en todo caso de color marrón de tonos oscuros o imitación a madera.

Se prohíbe el empleo del aluminio anodinado en su color y el empleo del color blanco en cualquier tipo de material, ya sea PVC, aluminio o madera.

d. Las fachadas principales de las viviendas serán de piedra natural (sillería o mampostería) rejuntada con mortero bastardo o de cal. No se admiten los aplacados imitando la mampostería o sillería de piedra con rejuntados de cemento gris o coloreado, ni el revoco para pintar en tonos ocres o tierras dejando la piedra vista sólo en esquinas, recercados y dinteles. Sólo las fachadas interiores a la parcela podrán utilizar paños enfoscados y pintados en tonos ocres o tierras, combinados con paños de piedra.

Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas a base de enfoscado y pintura en tonos ocres o tierras.

Se permiten las separaciones entre parcelas a base de paramentos ciegos de fábrica hasta una altura máxima de 2,50 metros. El frente de parcela puede realizarse con muro ciego de piedra de mampostería hasta los 2,50 metros en zonas puntuales como los accesos a garajes o portones peatonales. El resto del vallado se realizará con murete de altura máximo 1,00 metros y el resto con deberá ser un cerramiento de celosía o malla metálica, excepto malla de simple torsión, que si podrá usarse en los cerramientos entre parcelas sobre zócalo de 0,50 metros de fábrica u hormigón.

e. La cubierta será, en todo caso, inclinada a fachada y patio, rematada con alero o cornisa y terminación de teja curva cerámica tradicional o en teja cerámica o de mortero del tipo envejecido. Se prohíben los quiebros de la cubierta, las mansardas y las buhardillas, realizándose la ventilación e iluminación de los desvanes o del propio espacio bajo cubierta mediante los huecos en fachadas o lucernarios integrados en el propio faldón.

Los aleros se realizarán con piezas cerámicas voladas o molduras a la manera tradicional de piedra o con canes de madera.

f. Se prohíben los letreros luminosos por encima de la planta baja y, en todo caso, serán a base de letras sueltas y metálicas. Se prohíben los letreros perpendiculares a fachadas, excepto las tradicionales banderolas.

Se permite la colocación de toldos para la protección de huecos, con saliente máximo de ancho de la acera menor a 40 centímetros, sin sobrepasar 2,00 metros. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Se colocarán únicamente en colores oscuros homogéneos no reflectantes sin ningún tipo de dibujo. No se permiten sobre los huecos de planta baja.

No se permite la colocación en las fachadas ni en las cubiertas de máquinas de aire acondicionado. Las máquinas deberán colocarse en las fachadas traseras de las edificaciones en manzanas cerradas en lugares que no puedan ser vistos desde el exterior o en los patios interiores o traseros. En edificaciones aisladas se integrarán en el diseño del edificio, no pudiéndose colocar en ninguna de las fachadas ni cubierta del edificio proyectado. Se deberá presentar plano de ubicación de los aparatos de aire acondicionado que acompañe el correspondiente proyecto o solicitud de licencia urbanística.

Artículo 97. ***Zona E. Industria Urbana***

1. Definición

Comprende el área semiconsolidada con este tipo de uso, situada al Suroeste del casco urbano en la margen derecha de la carretera a Aranda de Duero, englobando las parcelas en las que se desarrollan naves y en las que está permitida la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad, en las condiciones que se establecen en esta Ordenanza. Su objetivo es armonizar estas zonas e integrar las naves dentro de la trama urbana que las soporta.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **E**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria.

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías comercio y servicios, oficina y espectáculos; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el residencial, excepto la vivienda unifamiliar vinculada para personal de vigilancia o mantenimiento y con un máximo de una vivienda por parcela; el terciario en las categorías hostelero y alojamiento turístico; el industrial en la categoría gran industria; el agropecuario en la categoría ganadero; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación aislada.

   No se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones existentes industriales con vivienda, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación.

2. Alineaciones y retranqueos:

   a) Alineación exterior: La marcada en los planos de ordenación, definida por la edificación existente o el vallado de las fincas existentes. Para nuevas construcciones, retranqueo mínimo de 5,00 metros.

   b) Alineación interior: No se establece.

   c) Linderos laterales: Retranqueo mínimo de 3,00 metros.

   d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros.

3. Altura máxima:

   a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.

   b) Altura de cornisa: 7,00 metros.

   c) Altura de cumbrera: 10,00 metros.

4. Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni marquesinas.

   Aleros: Hasta 40 centímetros máximo.

   Las edificaciones con tipología residencial cumplirán con las condiciones de vuelos de la Zona D. Ensanche.

5. Parcela mínima: 750 metros cuadrados o la parcela catastral existente al tiempo de aprobación de estas NUM, si ésta fuese menor. Una

	nave por parcela.
6. Frente mínimo:	15,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
7. Ocupación de la parcela:	La ocupación de la edificación principal no será superior al 80 por ciento. En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela, pudiendo ubicarse en cualquier lugar, excepto al frente de la parcela. Destinadas a usos complementarios justificados y marquesinas de aparcamientos de vehículos o de materiales relacionados con la actividad.
8. Edificabilidad máxima:	1,00 m^2/m^2.
9. Cubierta:	Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.
10. Garajes:	1 plaza privada de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.

5. Condiciones estéticas particulares

a. Se autoriza únicamente la carpintería exterior de aluminio en tonos oscuros (gris antracita, negro) o acero inoxidable. Se prohíbe la carpintería de aluminio o PVC imitación madera.

b. Como materiales de acabado, se autorizan en naves el hormigón armado in situ en tonos ocres, los paneles sándwich y paneles prefabricados de hormigón armado, y en edificios representativos la piedra caliza regular y los muros cortina. No se permite el ladrillo cara vista ni en naves ni en edificios representativos.

c. Las alineaciones de los frentes de parcela se realizarán mediante vallado con zócalo de 80 centímetros de hormigón o fábrica revestido con aplacado de piedra caliza regular y reja traslúcida de barrotes metálicos, chapa perforada u otro elemento que permita la visión entre la cerca del interior de la finca hasta un máximo de 2,00 metros medidos en el punto medio de la fachada en la rasante de la calle. El frente de parcela puede realizarse con muro ciego hasta los 2,50 metros en zonas puntuales como los accesos para vehículos.

d. Se permiten las separaciones entre parcelas a base de paramentos ciegos de fábrica hasta una altura máxima de 2,00 metros o con murete de 0,50 metros de hormigón y de celosía o malla metálica o malla de simple torsión hasta los 2,00 metros.

6. Condiciones de disposición de la vivienda

En parcelas con frente de fachada mayor de 20,00 metros, la vivienda se situará en edificación independiente de la nave, adosada a la nave y alineada o no con ella. En el primer caso, retranqueo a fachada mínimo de 3,00 metros y máximo de 6,00 metros. Las condiciones de estas edificaciones serán las establecidas para la Zona D. Ensanche.

En las parcelas con frente menor o igual a 20.00 metros, la vivienda podrá situarse en edificación independiente, con las mismas condiciones que en el punto anterior, o en la parte alta de la nave, en las crujías delanteras de la edificación. La vivienda se puede disponer sólo en la planta alta de la nave.

En ambos casos, la nave y la vivienda tendrán accesos independientes desde el espacio público o la zona de retranqueo en el interior de la parcela. En ninguna de las dos situaciones están permitidas las escaleras exteriores a la edificación.

No está permitida la segregación de las parcelas de tal forma que alguna de las parcelas resultantes sólo tenga uso residencial.

Artículo 98. ***Zona E1. Polígono Industrial***

1. Definición

Comprende el Sector de Suelo Urbanizable al Oeste del término municipal, paralelo a la carretera BU-910 por el Sur y el río Gromejón por el Norte. Su objetivo fomentar el desarrollo industrial del municipio con unas características de integración mínima con el entorno, evitando crear espacios urbanos degradados de áreas de borde industrial.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **E1**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria.

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías comercio y servicios, oficina y espectáculos; el industrial en la categoría gran industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el residencial en todas sus categorías; el terciario en las categorías hostelero y alojamiento turístico; el agropecuario en la categoría ganadero; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación aislada, pareada o adosada.

2. Alineaciones y retranqueos:

   a) Alineación exterior: Retranqueo mínimo de 10,00 metros a viario principal y de 5,00 metros a viario secundario, conforme a lo establecido en los Planos de Ordenación.

   b) Alineación interior: No se establece.

   Para edificios representativos, 12,00 metros si están adosados a las naves industriales y 15,00 metros en caso de ser exentos con iluminación por ambas bandas.

   c) Linderos laterales: Retranqueo mínimo de 3,00 metros, para edificación aislada.

   d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros, excepto para naves nido.

3. Altura máxima:

   a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.

   Tres plantas, Baja + 2, para edificios representativos.

   b) Altura de cornisa: 9,00 metros.

   c) Altura de cumbrera: 13,00 metros.

4. Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni marquesinas.

   Aleros: Hasta 20 centímetros máximo.

5. Parcela mínima: 500 metros cuadrados. Una nave por parcela.

6. Frente mínimo: 14,00 metros. Los edificios representativos pueden ocupar la totalidad del frente de la parcela. En parcelas en esquina, sólo pueden ocupar el frente de menor longitud.

7. Ocupación de la parcela:	La ocupación de la edificación principal no será superior al 80 por ciento. En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela, destinadas a usos complementarios justificados y marquesinas de aparcamientos de vehículos o de materiales relacionados con la actividad
8. Edificabilidad máxima:	0,88 m^2/m^2.
9. Cubierta:	Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.
10. Garajes:	1 plaza privada de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.

5. Condiciones estéticas particulares

a. Se autoriza únicamente la carpintería exterior de aluminio en tonos oscuros (gris antracita, negro) o acero inoxidable. Se prohíbe la carpintería de aluminio o PVC imitación madera.

b. Como materiales de acabado, se autorizan en naves el hormigón armado *in situ* en tonos ocres, los paneles sándwich y paneles prefabricados de hormigón armado, y en edificios representativos la piedra caliza regular y el muro cortina vidrio. No se permite el ladrillo cara vista ni en naves ni en edificios representativos.

c. Las alineaciones de los frentes de parcela se realizarán mediante vallado con zócalo de 50 centímetros de hormigón o fábrica revestido con aplacado de piedra caliza regular y reja traslúcida de barrotes metálicos, chapa perforada u otro elemento que permita la visión entre la cerca del interior de la finca hasta un máximo de 2,00 metros máximo medidos en el punto medio de la fachada en la rasante de la calle.

d. Los vallados laterales entre parcelas se realizarán con zócalo de fábrica de bloques de hormigón en tonos ocres o tierras o de hormigón *in situ* con una altura 0,50 metros y malla de tela metálica hasta una altura total incluido el zócalo de 2,00 metros.

Artículo 99. *Zona G. Casco Exterior*

1. Definición

Comprende el núcleo situado al Noroeste del conjunto consolidado y exterior al mismo al Oeste del río Gromejón. Su finalidad es consolidar principalmente la Calle Valdeande, que se extiende de Norte a Sur de esta zona de ordenanza.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **G**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en la categoría taller doméstico; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en las categorías pequeña industria y gran industria; el agropecuario en todas sus categorías; y los usos espacios libres y viario.

4. Condiciones de edificación

1. Tipo de edificación:	La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la

edificación en manzana compacta o cerrada y la edificación aislada, pareada o adosada.

2. Alineaciones y retranqueos:

a) Alineación exterior: Retranqueo mínimo de 1,50 metros o alineado a vial.

Se respetarán en general las existentes, configuradas por las edificaciones y cerramientos actuales, o en su caso, por los límites de propiedad.

b) Alineación interior: Fondo edificable máximo de 14,00 metros, para edificación en manzana compacta o cerrada. El resto de terrenos no ocupados por la edificación tendrá la consideración de espacios libres privados.

c) Linderos laterales: Retranqueo mínimo de 1,50 metros o alineado a lindero.

d) Lindero posterior: Retranqueo mínimo de 3,00 metros o alineado a lindero.

3. Altura máxima:

a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.

b) Altura de cornisa: 7,00 metros.

c) Altura de cumbrera: 10,00 metros.

4. Cuerpos volados: La longitud máxima ocupada será de un tercio de la longitud de cada una de las fachadas. No se permiten cuerpos volados cerrados, miradores ni terrazas.

Balcones: Hasta 40 centímetros máximo, rematados con moldura con canto inferior a 12 centímetros.

Aleros: Hasta 50 centímetros máximo.

5. Parcela mínima: 300 metros cuadrados para edificación aislada o pareada.

6. Frente mínimo: 14,00 metros para edificación aislada o pareada.

7. Ocupación de la parcela: La establecida por las alineaciones para edificación en manzana compacta o cerrada.

La ocupación de la edificación principal no será superior al 50 por ciento para edificación principal aislada o pareada.

En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela, pudiendo ubicarse en cualquier lugar, excepto al frente de la parcela, y adosadas a la edificación principal. No computan a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

8. Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, para edificación en manzana compacta o cerrada, no pudiendo superar 2,00 m^2/m^2.

0,75 m^2/m^2 para edificación aislada o pareada.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

9. Cubierta: Pendiente inferior o igual al 40 por ciento.

10. Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior

de la misma.

5. Condiciones estéticas particulares

Se aplicarán las condiciones estéticas de la Ordenanza D. Ensanche.

Artículo 100. ***Zona H. Equipamiento***

1. Definición

Comprende las parcelas así calificadas en los Planos de Ordenación, incluyendo aquéllas en las que actualmente se localizan una residencia de la tercera edad y una instalación turística (hotelera-deportiva), al Oeste del río Gromejón.

Las condiciones de la misma también serán de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestos con uso equipamiento, o aquellos de nueva creación, por aplicación de los usos admisibles en cada zona de Ordenanza.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **H**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el equipamiento en todas sus categorías.

Son **usos compatibles** el residencial en la categoría alojamiento colectivo; el terciario en todas sus categorías; y los usos espacios libres y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el residencial en sus restantes categorías, excepto la vivienda unifamiliar vinculada para personal de vigilancia o mantenimiento y con un máximo de una vivienda por parcela; los usos industrial y agropecuario en todas sus categorías; y el viario.

4. Condiciones de edificación

La tipología y condiciones de edificación serán las mismas que las de la zona de Ordenanza residencial o industrial en que se ubique el equipamiento.

Aquellos equipamientos que se encuentren sobre una manzana completa o en el límite entre zonas diferentes cumplirán con las condiciones siguientes:

1. Tipo de edificación: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación aislada.

2. Alturas máximas:

a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1, estando permitida la construcción de espacio bajo cubierta, siempre dentro de la altura máxima fijada y de las condiciones establecidas para estos espacios.

Tres plantas, Baja + 2, para la instalación turística existente.

b) Altura de cornisa: 7,50 metros.

En el caso de edificaciones con cubierta plana, esta altura se medirá hasta la cara inferior del último forjado.

En los equipamientos deportivos cerrados y en los equipamientos culturales esta altura podrá ser mayor, sólo en los espacios que justificadamente tengan la necesidad de dicha altura para el correcto funcionamiento de los mismos.

10,00 metros para la instalación turística existente.

c) Altura de cumbrera: 10,50 metros.

En los equipamientos deportivos cerrados y en los equipamientos culturales esta altura podrá ser mayor, sólo en los espacios que justificadamente tengan la necesidad de dicha altura para el correcto funcionamiento de los mismos.

13,00 metros para la instalación turística existente.

3. Ocupación máxima: La ocupación de la edificación principal no será superior al 80 por ciento, salvo que se justifique la necesidad de una ocupación mayor para el correcto funcionamiento del equipamiento.

En el resto de la parcela no edificada, se permiten edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela.

4. Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2,00 m^2/m^2.

En el caso de equipamientos deportivos abiertos, o equipamientos asociados al disfrute del medio natural, la edificabilidad será la necesaria para las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad (vestuarios, información, etc.), no superando 0,10 m^2/m^2, salvo justificación adecuada en el proyecto.

3.000 metros cuadrados para la instalación turística existente.

5. Condiciones estéticas particulares

Las condiciones estéticas particulares serán las mismas que las de la zona de Ordenanza residencial o industrial en que se ubique el equipamiento.

Artículo 101. ***Zona I. Espacios Libres Públicos***

1. Definición

Comprende los espacios destinados a zonas verdes y áreas de juego y recreo, y áreas y sendas peatonales, siendo en todo caso de uso y dominio público.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **I**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el de espacios libres con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías comercial y espectáculos; y el equipamiento en la categoría deportivo abierto.

Son **usos prohibidos** los no señalados expresamente como predominante o compatibles.

4. Condiciones de edificación

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de escenarios para espectáculos al aire libre, templetes, pabellones de exposición, invernaderos, servicios de información e higiene y quioscos de hostelería, floristería, prensa, etc.

Además de las condiciones generales de urbanización establecidas la ejecución de la urbanización se realizará de forma que las plantaciones ocupen al menos el 50 por ciento de la superficie y requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas, procurando que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10 por ciento de la superficie total, teniendo que estar equipados del mobiliario adecuad

Para aquellas edificaciones auxiliares permitidas, la tipología de construcción será abierta y aislada. La edificabilidad no sobrepasará 0,04 m^2/m^2, con un máximo de 150 metros cuadrados por hectárea, siendo la altura máxima permitida de 3,00 metros.

Artículo 102. ***Zona J. Viario Público***

1. Definición

Esta Ordenanza está constituida por el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario, siendo en todo caso de uso y dominio público.

2. Delimitación

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como viario.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el de viario.

Son **usos compatibles** el garaje y aparcamiento en la categoría aparcamiento público.

Son **usos prohibidos** los no señalados expresamente como predominante o compatibles.

Los tramos y travesías se regirán además por el régimen específico contemplado en la normativa sectorial de carreteras.

4. Condiciones de diseño urbano

En el Viario Público, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetes, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se incluirá el ambiente urbano de la red viaria mediante: el amueblamiento adecuado, la unidad de criterio en el tipo de plantaciones, la calidad y acabado de materiales de pavimentación, las señalizaciones adecuadas y el mantenimiento correcto. Se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrán en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 103. ***Condiciones generales***

1. El Suelo Urbano No Consolidado de Caleruega se ha dividido en cuatro Sectores con uso residencial. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen la Ordenación

Detallada de dos de los Sectores, por lo que en los mismos queda habilitada la ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Éste sólo será necesario en el caso de modificar la Ordenación Detallada establecida. Cada Sector estará integrado por una o más Unidades de Actuación.

2. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación del artículo 17.2.b.1º de la LUCyL, tendrán derecho a la totalidad del aprovechamiento medio del Sector, al tratarse de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.

3. En el Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 104. *Delimitación de los Sectores*

Se delimitarán los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado incluyendo parcelas completas.

Artículo 105. *Sectores asumidos*

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales asumen íntegramente la Ordenación Detallada aprobada para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado “Cooperativa” mediante la modificación puntual número 5 de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, aprobada por Acuerdo de 27 de febrero del 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (BOCyL de 8 de abril de 2014).

Artículo 106. *Sistemas de gestión*

El sistema de gestión de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado es el que se indica en las correspondientes Fichas, pudiendo los propietarios proponer otro, cumpliendo las determinaciones de la LUCyL y del RUCyL.

Para el desarrollo de cada Sector se exige la realización de un Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada, en el caso de no tenerla. Para modificar ésta se requiere la elaboración de un Estudio de Detalle que establezca la nueva Ordenación Detallada del mismo, manteniendo los índices de ocupación y edificabilidad de la establecida en estas Normas Urbanísticas Municipales.

Si transcurridos ocho años desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales no se hubiese iniciado ningún expediente, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de gestión para poder iniciar la tramitación.

Artículo 107. *Superficies, densidades y usos de los Sectores*

En las Fichas individualizadas para cada uno de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en Anejo a esta Normativa Urbanística, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 44 de la LUCyL, figurando la delimitación en los

Planos de Ordenación, y fijando en las Fichas las densidades máximas de edificación y población y los usos permitidos.

Se han calculado las edificabilidades máximas de cada Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias superficiales, ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para cada uno de los Sectores:

	Sector SU-NC SE1	**Sector SU-NC SE2**	**Sector SU-NC od SE3**	**Sector SU-NC od SE 4**
Superficie Sector	7.414,45 m^2	6.697,50 m^2	9.170,85 m^2	5.545,66 m^2
Densidad de edificación	0,50 m^2/m^2	0,50 m^2/m^2	0,50 m^2/m^2	0,40 m^2/m^2
Edificabilidad máxima	3.707,23 m^2	3.348,75 m^2	4.585,43 m^2	2.218,26 m^2
Densidad de población	20 viv/Ha	20 viv/Ha	23 viv/Ha	23 viv/Ha

Uso predominante	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Ordenanzas	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Cesiones sistemas locales:				
Vías públicas	1.768,93 m^2	2.594,56 m^2	2.528,72 m^2	1.339,24 m^2
Espacios libres públicos	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle	789,46 m^2	239,89 m^2
Equipamientos públicos	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle	541,03 m^2	(1)
Plazas de aparcamiento	Estudio de Detalle	Estudio de Detalle	56	22

(1) Toda la superficie de cesión se materializará mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración de la legislación del Estado, al no poder encontrar la reserva para el sistema local de equipamiento público una ubicación independiente razonable (art. 106.2.b RUCyL).

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 108. *Suelo Urbanizable*

El Suelo Urbanizable de Caleruega comprende un único Sector con uso industrial. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales asumen la Ordenación General y Detallada aprobada para dicho Sector mediante Modificación puntual, por lo que en el mismo queda habilitada la ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Éste sólo será necesario en el caso de modificar la Ordenación Detallada establecida. Cada Sector estará integrado por una o más Unidades de Actuación.

En los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación sin la preceptiva aprobación de la Ordenación Detallada, sin haberse recibido los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y sin haberse aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización, salvo los presupuestos previstos en la propia legislación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 109. *Condiciones del planeamiento de desarrollo*

Los Sectores de Suelo Urbanizable que delimiten las Normas Urbanísticas Municipales se desarrollarán con un Plan Parcial.

Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación.

Los Planes Parciales se someterán en todo momento a la normativa de Usos de estas Normas Urbanísticas Municipales. Las Ordenanzas y Condiciones de la Edificación en los Planes Parciales serán las mismas que las definidas para el Suelo Urbano.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 110. *Condiciones generales*

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán derecho a promover la urbanización, debiendo presentar un Plan Parcial que establezca la Ordenación Detallada. Aprobado definitivamente el mismo, en aplicación del artículo 17.2.c de la LUCyL tendrán derecho al 85 por ciento del aprovechamiento medio del Sector.

2. En el Suelo Urbanizable, los propietarios deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, y los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 111. *Delimitación de los Sectores*

Se delimitarán los Sectores de Suelo Urbanizable incluyendo parcelas completas.

Artículo 112. *Sectores asumidos*

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales asumen íntegramente la Ordenación Detallada aprobada para el Sector de Suelo Urbanizable "El Prado" mediante la modificación puntual número 6 de las anteriores Normas Urbanísticas Municipales, aprobada por Acuerdo de 11 de noviembre del 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos (BOCyL de 17 de diciembre de 2014).

Artículo 113. *Superficies, densidades y usos de los Sectores*

En la Ficha individualizada del Sector de Suelo Urbanizable, en Anejo a esta Normativa Urbanística, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en la Ficha las densidades máximas de edificación y población y los usos permitidos, asumiendo la Modificación puntual aprobada.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos asumidos para el Sector asumido:

	Sector "El Prado"
Superficie Sector	66.979,56 m^2
Densidad de edificación	0,50 m^2/m^2
Edificabilidad máxima	31.285,48 m^2
Densidad de población	-

Uso predominante	Industrial
Ordenanza	Zona E1. Polígono Industrial

Cesiones sistemas locales:	
Vías públicas	20.484,57 m^2
Espacios libres públicos	5.867,67 m^2
Equipamientos	5.120,45 m^2

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 114. *Suelo Rústico*

Según la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas, cinegéticos y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en el RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.

En el presente Título se establecen las condiciones particulares de protección para las diferentes categorías definidas de Suelo Rústico, referidas siempre a las determinaciones de la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Artículo 115. *Concepto y categorías de Suelo Rústico*

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas de alta tensión, antenas de telecomunicaciones, dominio público hidráulico, montes de utilidad pública, áreas naturales protegidas, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Asimismo, forman parte del Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000.

2. El régimen del Suelo Rústico se ajustará a la legislación de suelo estatal, a la legislación urbanística autonómica y a las determinaciones de aplicación plena y básica del PRVD, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en esta clase de suelo. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

3. Se definen seis categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica. Son:

- Suelo Rústico Común (SR-C).
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).

4. Al amparo de lo señalado en el artículo 39 del RUCyL las delimitaciones de estas categorías de Suelo Rústico pueden superponerse entre sí y con otras protecciones sectoriales también grafiadas en los Planos de Ordenación, a excepción del Suelo Rústico Común. De ello resultará una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver en favor de la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo prevaleciendo aquél que otorgue una mayor protección.

Artículo 116. *Condiciones generales del Suelo Rústico*

1. Se definen con carácter genérico y para todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico en el término municipal de Caleruega las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. El Suelo Rústico con Protección deberá, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

2. El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico será el definido por el artículo 24 de la LUCyL, y desarrollado en el RUCyL, con las particularidades definidas a continuación.

3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Las actividades autorizables en ningún caso conducirán a la formación de núcleo de población.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 117. *Régimen general de los usos en Suelo Rústico*

Con carácter general, se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico los agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, así como las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico.

Artículo 118. *Protección de caminos públicos, vías pecuarias e infraestructuras*

1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con los caminos públicos, las vías pecuarias y las infraestructuras, la presente Normativa Urbanística establece:

a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Caleruega, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y en la Concentración Parcelaria, y plasmados en los Planos de Ordenación del término.

   En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 5 metros desde el límite exterior de los caminos públicos cuando exista cerramiento o de 10 metros desde el eje del camino, cuando no existan cerramientos. Los cierres de parcela deberán situarse siempre alineados con los

cerramientos colindantes o, en el caso de no existir éstos, a una distancia mínima de 5 metros respecto al eje del camino público.

b) La adecuada conservación de las vías pecuarias del municipio de Caleruega, que mantendrán la continuidad de su trazado con prioridad al tránsito ganadero y a los usos compatibles y complementarios contemplados en la normativa sectorial, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de las vías pecuarias reconocidas como tales en el acto de clasificación vigente y plasmadas en los Planos de Ordenación del término.

   En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 10 metros desde el límite exterior de las vías pecuarias, fijado por la administración competente mediante deslinde o delimitación de la colindancia. En el ámbito de las vías pecuarias, de forma previa a cualquier ocupación temporal o actuación que las afecte debe obtenerse la oportuna autorización del Órgano competente. Estos terrenos forman parte del dominio público y deben ser preservados conforme a la legislación sectorial.

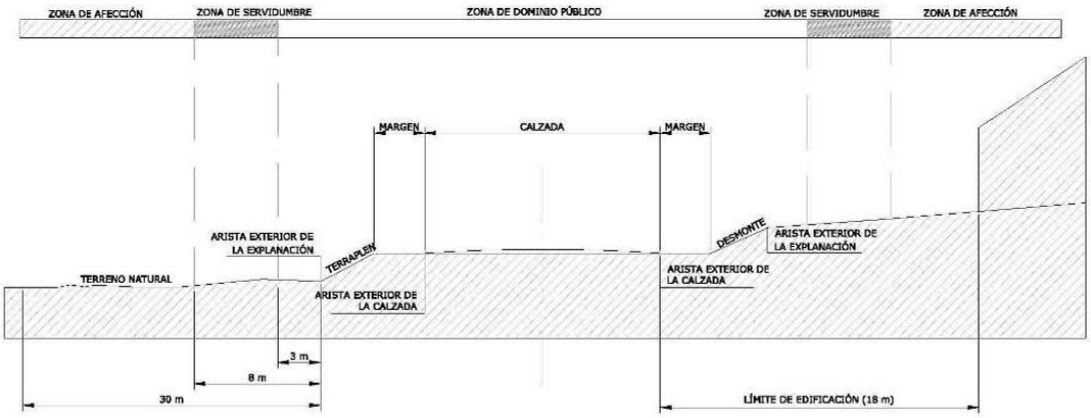
c) El mantenimiento en buen estado de uso de las infraestructuras agrarias (caminos, sistemas de riego, desagües, etc.), así como del acceso a las fincas e instalaciones agrarias.

d) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:

- Zona de dominio público de las carreteras: bandas libres de toda construcción o instalaciones en las franjas de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las aristas exteriores de la explanación. Los cerramientos diáfanos, formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, en el caso de no existir cerramientos colindantes autorizados por el Órgano titular de la carretera, deberán situarse exteriores a esta zona de dominio público. También se situarán fuera de la misma las conducciones subterráneas, excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirla siempre lo más alejado posible de la calzada, y en donde existan aceras las conducciones podrán instalarse por debajo de éstas. Y se prohíben expresamente los vertederos.
- Zona de servidumbre de las carreteras: bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con la seguridad vial, y previa autorización del órgano titular de la carretera, en las franjas de 8 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación. Los cerramientos semi-diáfanos, formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 centímetros de altura, en el caso de no existir cerramientos colindantes autorizados por el Órgano titular de la carretera, deberán situarse exteriores a esta zona de servidumbre. También se situarán fuera de la misma las conducciones subterráneas de interés privado. Sólo se admitirán en esta zona las plantaciones que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial, y se prohíben expresamente los vertederos.
- Zona de afección de las carreteras: bandas sometidas a previa autorización del órgano titular de la carretera, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, en las franjas de 30 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación. En las mismas se

admitirán las plantaciones que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial, y se prohíben expresamente los vertederos.

- Límite de edificación en carreteras: bandas libres de edificación en las franjas de 18 metros a cada lado de la vía, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Las nuevas edificaciones y los cerramientos no diáfanos, en el caso de no existir cerramientos colindantes autorizados por el Órgano titular de la carretera, deberán situarse exteriores a esta línea límite de edificación. También se situarán preferentemente fuera de la misma los tendidos aéreos, y sus apoyos en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

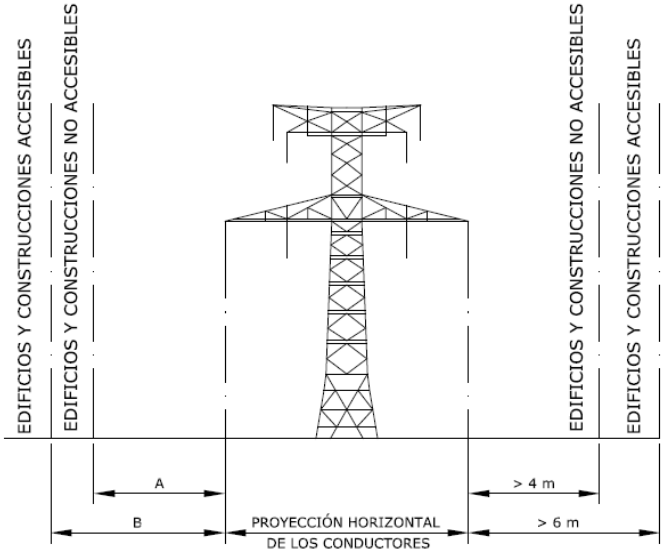


- Nuevos accesos desde carreteras y reordenación de los existentes: deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras sobre autorizaciones de acceso a carreteras regionales, o disposición que la sustituya. Su realización requiere la previa autorización de la administración titular de la carretera.

- Servidumbre de paso de líneas eléctricas aéreas: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables (servidumbre de vuelo), incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de la proyección (servidumbre de paso), de ancho variable según el tipo y la tensión del tendido y de acuerdo con la legislación sectorial, y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones e implantación de instalaciones. Deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Tensión nominal de la red U_n **(kV)**	**Tensión más elevada de la red U_s** **(kV)**	**Distancia eléctrica D_{el}** **(m)**
3	3,6	0,08
6	7,2	0,09
10	12	0,12
15	17,5	0,16
20	24	0,22
25	30	0,27
30	36	0,35

Tensión nominal de la red U_n (kV)	Tensión más elevada de la red U_s (kV)	Distancia eléctrica D_{el} (m)
45	52	0,60
66	72,5	0,70
110	123	1,00
132	145	1,20
150	170	1,30
220	245	1,70
400	420	2,80



$A = 3,3 + D_{el}$ m.,CON UN MÍNIMO DE 4 m.

$B = 5,5 + D_{el}$ m., CON UN MÍNIMO DE 6 m.

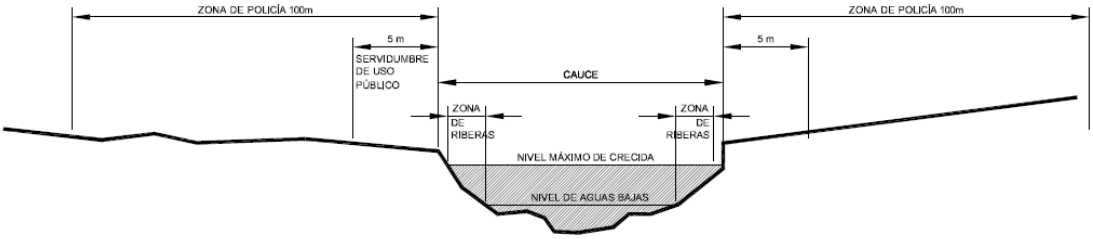
- Infraestructuras de radiocomunicación: se ubicarán preferiblemente en zonas industriales o degradadas paisajísticamente, sin interferir con las visuales de los bienes de interés cultural y los espacios naturales protegidos, e incorporando técnicas de mimetización que las integren en el paisaje, recomendando asimismo compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas y centros de transformación) con cualquiera de las ya existentes en un radio de 2 kilómetros.
- Cementerios: las edificaciones de uso residencial autorizables en Suelo Rústico deberán respetar una distancia mínima de 15 metros a los mismos.

2. Serán de aplicación con carácter subsidiario todas las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 119. ***Protección de los cauces superficiales***

1. Sin perjuicio de la normativa sectorial de aguas, la presente Normativa Urbanística establece la aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección de cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:

- Zona de servidumbre de los cauces: bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con el paso, previa autorización del Organismo de cuenca, en las franjas de 5 metros a cada lado de las márgenes.
- Zona de policía de los cauces: bandas sometidas a previa autorización del Organismo de cuenca, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales en las franjas de 100 metros a cada lado de las márgenes.



- Zonas inundables: bandas libres de edificación o instalaciones correspondientes a las líneas de máxima crecida de 500 años, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones fijas, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. Queda prohibido efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo, y en particular la realización de cualquier actuación que provoque el relleno o aterramiento del dominio público hidráulico, impida el normal curso de las aguas por los cauces de los ríos y arroyos, como acumulación de materiales o movimientos de tierras, suponga una alteración apreciable en la red natural de drenaje o conlleve la destrucción de la vegetación natural de ribera, independientemente de la clasificación urbanística que reciba ésta en cada caso. Asimismo, se prohíbe cualquier tipo de actuaciones de dragado o rectificación de los cauces que alteren su perfil y sinuosidad, excepto en las situaciones y condiciones señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 120. *Condiciones en las zonas inundables*

1. En aquellas zonas que, en los Planos de Ordenación, en las determinaciones del Organismo de cuenca o de acuerdo a los estudios específicos que en cada caso se realicen vengan señaladas como zonas inundables queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones o implantación de instalaciones fijas. Podrán habilitarse en las mismas equipamientos deportivos abiertos y áreas recreativas con instalaciones fácilmente evacuables, compatibles con la categoría de Suelo Rustico en cada caso, al margen de los usos agropecuarios y forestales. Los proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.

2. Con carácter excepcional, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento en Suelo Rústico de los equipamientos e infraestructuras públicas autorizables conforme a las presentes Normas Urbanísticas Municipales, siempre que se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones. Las edificaciones se dispondrán a una cota tal que no se vean afectadas por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de semisótanos siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

3. De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter de la LUCyL, las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente en Suelo Rústico son declaradas

expresamente fuera de ordenación por las Normas Urbanísticas Municipales, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación. Las restantes edificaciones y construcciones existentes en las zonas inundables quedarán disconformes con el planeamiento hasta que se lleven a cabo medidas de protección adecuadas al riesgo en cada caso, como pequeños diques o muretes, o la actuación sobre ciertas obras de fábrica para mejorar su capacidad de desagüe. Los correspondientes proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.

Artículo 121. ***Protección de las aguas subterráneas***

1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales promueven la conservación y recuperación de las aguas subterráneas integradas en los acuíferos superficiales de los ríos Gromejón, Bañuelos y Aranzuelo, sus llanuras de inundación y sus arroyos afluentes, por su elevada vulnerabilidad a la contaminación y su estrecha relación con la calidad de las fuentes y manantiales donde aquéllas alumbran.

2. Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales u otros productos que puedan producir la contaminación de las aguas subterráneas.

3. Para su autorización, las actividades clasificadas potencialmente contaminantes del suelo con arreglo a legislación de residuos y suelos contaminados, deberán incorporar en la documentación que acompaña la solicitud de licencia urbanística un estudio hidrogeológico específico que prevea la afección de las mismas sobre los flujos de aguas subterráneas y sus consecuencias, considerando las situaciones accidentales, y las medidas correctoras a ejecutar para prevenir una posible contaminación.

Se exceptúan de este requisito aquellas actividades que ya hayan incorporado este estudio previamente en la tramitación de la autorización o licencia ambiental o, en su caso, la evaluación de impacto ambiental.

Artículo 122. ***Protección de vistas del núcleo***

1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales consideran una prioridad la protección de las vistas y el paisaje en el entorno de Caleruega, frente a la intrusión de elementos de gran visibilidad por sus dimensiones y localización como las explotaciones mineras o las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones.

2. Para su implantación, las actividades citadas que se sitúen próximas a las cornisas de los páramos a los que se dé vista desde el núcleo de población deberán incorporar en la documentación que acompaña la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico, licencia urbanística o declaración responsable, según corresponda, un estudio del impacto paisajístico, que incluya las cuencas visuales de las instalaciones citadas (canteras, aerogeneradores, torres eléctricas, antenas) con un radio mínimo de 5 kilómetros, así como perfiles longitudinales trazados desde la población de Caleruega, que demuestren que no puedan ser visibles desde la misma. En caso contrario, estos elementos deberán retranquearse hasta que no sean percibidos desde el núcleo de población, o en el caso de las antenas y los equipos de telecomunicaciones imprescindibles para garantizar el servicio en aquél, deberán incorporar técnicas de mimetización que los integren en el paisaje.

Se exceptúan de este requisito aquellas actividades que ya hayan incorporado este estudio previamente en la tramitación de la autorización o licencia ambiental o, en su caso, la evaluación de impacto ambiental.

3. En general, estas Normas Urbanísticas Municipales prohíben cualquier edificación de más de 3,50 metros de altura a una distancia inferior a 10 metros de la cornisa del páramo.

Artículo 123. ***Protección del arbolado disperso***

1. Algunos sectores del municipio se encuentran ocupados por espacios agrícolas con elementos de vegetación natural forestal de reducida entidad y muy puntuales y dispersos. Se trata normalmente de estrechos bordes arbolados que definen parcelas, así como ejemplares arbóreos aislados. Estos fragmentos de vegetación, modelados por la actividad agrícola, aparecen asociados a las masas de encinar, quejigal y sabinar presentes en el municipio, y presentan una destacable función como elementos enriquecedores del paisaje y como refugios para la fauna. Por tanto, resulta adecuado preservarlos en lo posible.

2. En la autorización de usos constructivos en Suelo Rústico, se deberá respetar la presencia de los elementos puntuales de vegetación natural que pudieran existir, acomodando en lo posible la ocupación en planta al mantenimiento de dichos elementos.

3. La eliminación de arbolado como consecuencia de la implantación de una construcción o instalación permitida o autorizable en el Suelo Rústico, estará sujeta a la obtención de los permisos que le sean de aplicación por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 124. ***Parcelaciones en Suelo Rústico***

1. En Suelo Rústico solo podrán llevarse a cabo parcelaciones ajustadas a la legislación agraria o a la legislación forestal. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.

2. No se podrán conceder, en ningún caso, licencias de segregación, división o parcelación de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria, con las excepciones previstas en la normativa sectorial. De acuerdo con el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en Caleruega dicha unidad mínima es de 2 hectáreas para fincas de regadío y 6 hectáreas para fincas de secano.

3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.

Artículo 125. ***Edificaciones autorizables en Suelo Rústico***

1. Sin perjuicio de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán edificaciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

a) Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Obras públicas e infraestructuras en general.

2. Previa justificación de su interés público, su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes:

a) Actividades extractivas.

b) Asentamientos tradicionales.

c) Equipamientos y servicios urbanos.

d) Actividades comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculadas al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

3. De acuerdo con lo establecido en la LUCyL, en Suelo Rústico Común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada siempre que resulten necesarios para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en esta clase de suelo. Asimismo, podrán autorizarse las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

4. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación las condiciones particulares que se establecen en los artículos siguientes y, subsidiariamente y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación definidas en esta Normativa Urbanística para el Suelo Urbano.

5. Conforme al modelo territorial adoptado, se prohíben en todas las categorías de Suelo Rústico los usos comerciales, industriales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria, que deberán emplazarse en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, dada la disponibilidad ordenada de suelo industrial urbanizado en ambas clases de suelo con la finalidad de evitar la proliferación de usos constructivos en Suelo Rústico.

6. Toda construcción o instalación en Suelo Rústico deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno inmediato, en cuanto a ubicación, volumetría, configuración, materiales, acabados y tratamiento de cualquier elemento que pueda incidir en el paisaje, la vegetación, los cauces o los perfiles naturales del terreno, debiendo cumplir las condiciones estéticas aplicables contenidas en el Capítulo 5 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

7. En el Suelo Rústico todos los cierres de parcela serán transparentes o vegetales, sin zócalo y, en el primer caso, con mallado abierto que permita el paso de la fauna silvestre, no gancheado en la parte inferior ni con alambre de espino en la superior, hasta una altura máxima en total de 2,00 metros. En los frentes de carreteras y caminos se situarán alineados con los cerramientos colindantes.

Artículo 126. *Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias*

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2. Según su tipología, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

A) Casetas destinadas a aperos

a) Retranqueos mínimos: 5,00 metros a fachada y a linderos.

b) Parcela mínima: catastral existente.

c) Superficie construida: menor de 10 metros cuadrados.

d) Altura máxima: 3,50 metros a cornisa y 4,50 metros a cumbrera.

Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria.

B) Invernaderos y viveros

Cumplirán las condiciones a) y d) del apartado anterior, sin limitación en la ocupación de la finca ni en la superficie construida. La parcela mínima será de 2.500 metros cuadrados.

Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, sin obra de fábrica, cubierta con materiales traslúcidos.

C) Naves agropecuarias

a) Retranqueos mínimos: 5,00 metros a fachada y a linderos.

b) Separación mínima del Suelo Urbano: 200 metros sólo en el caso de las naves ganaderas, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia, sin perjuicio de los mayores requerimientos de la regulación sectorial.

c) Parcela mínima: 2.500 metros cuadrados.

d) Ocupación máxima: 25 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados por edificación en planta. En las explotaciones ganaderas se podrá llegar hasta el 80 por ciento de ocupación de la superficie de parcela con el resto de elementos construidos de la instalación (balsas, estanques, rediles…) siempre que éstos no tengan cerramientos verticales opacos ni cubiertas, salvo por necesidades técnicas justificables e imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

e) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa y 13,00 metros a cumbrera, salvo elementos técnicos necesarios para la instalación (chimeneas, silos, secaderos, cámaras, depósitos de agua, etc.) debidamente justificados.

f) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso agropecuario.

3. Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación. El tratamiento de purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) se realizará conforme a lo previsto en la normativa sectorial, evitando la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos ordinarios o autorizables en Suelo Rústico.

Artículo 127. *Construcciones vinculadas a actividades extractivas*

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera, aguas minerales y termales, minería energética y demás actividades extractivas.

2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

a) Retranqueos mínimos: 20,00 metros a fachada y a linderos.

b) Separación mínima del Suelo Urbano: 500 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

d) Parcela mínima: 7.000 metros cuadrados.

e) Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta.

f) Altura máxima: 8,00 metros a cornisa y 11,00 metros a cumbrera, salvo elementos técnicos necesarios para la instalación debidamente justificados.

g) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

h) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso industrial.

3. La implantación de cualquier edificación o instalación minera deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluida la legislación sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.

Artículo 128. *Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras*

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras en general, entendiendo como tales:

a) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

b) La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

c) La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

d) El saneamiento y depuración de aguas residuales.

e) La recogida y tratamiento de residuos.

f) Las telecomunicaciones.

g) Las instalaciones de regadío.

h) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

2. Exceptuando los parques de obras de propiedad pública, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

a) Retranqueos mínimos: 6,00 metros a fachada y a linderos.

b) Parcela mínima: la necesaria para la obra pública o infraestructura a que sirva.

c) Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta.

d) Altura máxima: 6,00 metros a cornisa y 7,50 metros a cumbrera, salvo elementos técnicos necesarios para la instalación debidamente justificados.

e) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

3. Los proyectos de edificación vinculadas a las obras públicas cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, por lo que serán sometidos a informe de la Administración titular de la obra pública a que van vinculada.

Artículo 129. *Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada*

1. La vivienda unifamiliar debe recibir ocupación principal y resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos o autorizables en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria.

2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

a) Retranqueos mínimos: 6,00 metros a fachada y a linderos.

b) Separación mínima del Suelo Urbano: 500 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia, salvo en el caso de las edificaciones a las que la vivienda esté vinculada.

d) Parcela mínima: 2.500 metros cuadrados.

e) Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela, con un máximo de 250 metros cuadrados construidos, sin incluir la superficie de construcciones anejas como merenderos, cuartos de aperos o similares. Esta ocupación computará a efectos de la máxima señalada para las edificaciones a las que se vincule.

f) Altura máxima: 6,00 metros de cornisa y 7,50 metros de cumbrera.

g) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

h) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso residencial.

3. Los proyectos de edificación asegurarán con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus accesos, suministros de servicios básicos y vertidos, que deberán ser exclusivos.

Artículo 130. ***Construcciones vinculadas a actividades de interés público***

1. Corresponden a aquellas construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales y de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan ser considerados de interés público por estar vinculados a la producción agropecuaria o a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico. Las construcciones e instalaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria deberán emplazarse en Suelo Urbano o Urbanizable, estando prohibidas en Suelo Rústico.

2. Según su tipología, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

A) Equipamientos y servicios urbanos

a) Retranqueos mínimos: 6,00 metros a fachada y a linderos.

b) Parcela mínima: 7.000 metros cuadrados. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, podrá suprimirse la parcela mínima.

c) Ocupación máxima: 30 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la ocupación podrá ampliarse hasta el 70 por ciento de la superficie de la parcela.

d) Altura máxima: 8,00 metros a cornisa y 11,00 metros a cumbrera.

e) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

f) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso equipamiento.

B) Usos comerciales, industriales y de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria, incluidas las instalaciones de almacenamiento y comercialización de productos agrarios y de insumos para las explotaciones agropecuarias, y las industrias agroalimentarias artesanales y de primera transformación.

a) Retranqueos mínimos: 6,00 metros a fachada y a linderos.

b) Parcela mínima: 7.000 metros cuadrados.

c) Ocupación máxima: 30 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta.

d) Altura máxima: 8,00 metros a cornisa y 11 metros a cumbrera, salvo elementos técnicos necesarios para la instalación (chimeneas, silos, secaderos, cámaras, depósitos de agua, etc.) debidamente justificados.

e) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

f) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso industrial.

C) Actividades vinculadas al ocio.

a) Retranqueos mínimos: 6,00 metros a fachada y a linderos.

b) Parcela mínima: 7.000 metros cuadrados.

c) Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta.

d) Altura máxima: 8,00 metros a cornisa y 11,00 metros a cumbrera.

e) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones generales de la legislación sectorial.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 131. *Suelo Rústico Común (SR-C)*

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta Normativa Urbanística. Corresponde en particular a la superficie del páramo, los vallejos menores y las campiñas meridional y septentrional, ocupados por cultivos herbáceos en secano y pastizales pobres, así como a las instalaciones ganaderas e industriales del entorno del núcleo no clasificables como Suelo Urbano ni Urbanizable.

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico Común:

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

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico Común:

a) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

c) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

d) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

e) Los equipamientos y los servicios urbanos.

f) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento de interés público vinculados a la producción agropecuaria.

g) Los usos de interés público ligados al ocio de la población.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico Común los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 132. *Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)*

1. Se incluyen en esta categoría las tres áreas de bodegas del núcleo de Caleruega, incluida la integrada en el suprimido Sector Urbanizable "La Nevera", anteriormente clasificadas como Suelo Rústico de Entorno Urbano, con la finalidad de preservar su fisonomía tradicional y evitar la transformación urbana de las mismas.

2. Forman parte del Catálogo Arquitectónico las entradas tradicionales de las bodegas y las chimeneas. En los elementos catalogados las alineaciones, ocupación y alturas serán las existentes. La sustitución, mejora o consolidación de las entradas a las bodegas se harán con los materiales tradicionales (piedra, teja cerámica vieja y carpinterías de madera).

3. Son usos permitidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional las obras de mejora, consolidación y rehabilitación de las bodegas y construcciones existentes.

4. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional:

a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

b) Las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Los equipamientos y los servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

d) La construcción de un merendero en el exterior de las bodegas, adosado al primitivo acceso de un máximo de 15 metros cuadrados, una altura máxima en el frente de 1,80 metros, una cubierta inclinada como continuación de la ladera con terminación de tierra y un material de fachada a base de piedra natural.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 133. *Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)*

1. Se incluyen en esta categoría las vegas de los ríos Gromejón, Bañuelos y Aranzuelo, hasta el arranque de las cuestas de los páramos. Estas áreas concentran los mejores suelos agrícolas y los escasos terrazgos de regadío e integran la zona inundable de los cursos de agua citados. La protección otorgada a estos terrenos responde a criterios productivos, paisajísticos y de prevención de riesgos naturales (inundabilidad).

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:

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

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:

a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

b) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

c) Los equipamientos y los servicios urbanos.

d) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento de interés público vinculados a la producción agropecuaria.

e) Los usos de interés público ligados al ocio de la población.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 134. *Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)*

1. Se incluyen en esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal, así como las bandas de seguridad de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión que atraviesan el municipio y las estaciones base de radiocomunicación situadas en el término. Las bandas de seguridad de las líneas eléctricas se superponen a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

2. A los efectos de su delimitación, prevalece la definición legal del dominio público incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa. Las bandas de seguridad de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión se delimitan conforme al artículo 18.6 del RUCyL.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:

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

b) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

c) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no

estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

d) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

e) Los equipamientos y los servicios urbanos.

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

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 135. *Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)*

1. Se incluye en esta categoría el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano y Urbanizable en el término municipal, de acuerdo con la legislación sectorial. El Suelo Rústico con Protección Cultural se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

2. A los efectos de su delimitación, prevalece la detallada en el Catálogo Arqueológico incluido en las presentes Normas Urbanísticas Municipales sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Cultural, previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:

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

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

c) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

d) Los equipamientos y los servicios urbanos públicos.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Cultural los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 136. *Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)*

1. Se incluyen en esta categoría el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales, ampliados a las riberas arboladas, así como los dos montes catalogados de utilidad pública, todas las cuestas del término municipal, por su carácter de corredores ecológicos y para prevenir riesgos naturales como los deslizamientos, así como todas las vías pecuarias en Suelo Rústico. También se incluyen las restantes manchas arboladas de frondosas y coníferas en la superficie de los páramos y los demás terrenos de monte, por su valor ecológico y paisajístico.

2. Las Normas Urbanísticas Municipales definen cuatro subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural, para adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger y de la normativa sectorial:

a) Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR). Corresponde al dominio público hidráulico y zona de servidumbre de los cauces naturales, a las riberas arboladas y a las choperas.

b) Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP). Corresponde a la Cañada Real Segoviana y otras vías pecuarias clasificadas en el municipio.

c) Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM). Corresponde a las cuestas de los páramos, a las restantes manchas arboladas de frondosas y coníferas y al resto de terrenos forestales.

d) Suelo Rústico con Protección Natural Le Peña (SR-PN LP). Corresponde a la Peña de San Jorge, mirador privilegiado de la Villa de Caleruega.

3. A los efectos de su delimitación, en el caso de los terrenos incluidos de acuerdo a la legislación sectorial (aguas, vías pecuarias, montes) prevalece la definición legal de su ámbito incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

4. En el Suelo Rústico con Protección Natural sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas extensivas tradicionales que no lesionen los valores que se pretenden proteger, sin ningún tipo de edificación o construcción asociada. No obstante, se permite la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas, en especial los corrales ganaderos, vinculados a la red de vías pecuarias.

5. El Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas (SR PN CR) y el Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP) se rigen por el régimen establecido en la legislación de aguas y vías pecuarias, respectivamente.

6. En el Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM) son usos sujetos a autorización de uso excepcional, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética.

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando deban transcurrir necesariamente por estos espacios.

c) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

d) Los equipamientos y los servicios urbanos públicos, cuando deban implantarse necesariamente en estos espacios.

e) Los usos ligados al ocio de la población.

7. En el Suelo Rústico con Protección Natural La Peña (SR-PN LP) son usos sujetos a autorización de uso excepcional, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética, con las condiciones de edificación establecidas para las casetas destinadas a aperos.

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando deban transcurrir necesariamente por este espacio.

c) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con la educación ambiental.

d) Los equipamientos y los servicios urbanos públicos, cuando deban implantarse necesariamente en este espacio.

e) Las pequeñas actuaciones relacionadas con la educación ambiental, como casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, con una superficie máxima construida de 30 metros cuadrados.

8. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Natural los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 137. *Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico*

Se adjunta una tabla resumen con las condiciones de edificación establecidas para los principales usos regulados, a los solos efectos de facilitar la consulta y aplicación de las mismas, por lo que deberán consultarse siempre los artículos relativos a cada tipo de edificación y categoría de Suelo Rústico, ya que la tabla resulta incompleta en varios de sus parámetros.

	Retranqueo mínimo	Separación a núcleo	Separación a edificación	Parcela mínima	Ocupación máxima	Superficie construida	Altura al alero[1]	Altura a cumbrera[1]	Categoría[2]									
									C	AT	PA	PI	PC	CR	VP	CM	LP
Casetas de aperos	5 m.	—	—	—	—	10 m^2	3,50 m.	4,50 m.	P		P	A	A	Según legislación sectorial	Según legislación sectorial	A	A
Invernaderos y viveros	5 m.	—	—	2.500 m^2	—	—	3,50 m.	4,50 m.	P		P	A	A			A	
Naves agrícolas	5 m.	—	—	2.500 m^2	25%	2.000 m^2	9,00 m.	13,00 m.	P		P	A	A			A	
Naves ganaderas[3]	5 m.	200 m.	—	2.500 m^2	25%	2.000 m^2	9.00 m.	13.00 m.	P		P		A			A	
Actividades extractivas[4]	6 m.	500 m.	200 m.	7.000 m^2	30%	2.000 m^2	8,00 m.	11,00 m.	A	A*		A					
Obras públicas[4]	6 m.	—	—	—	10%	—	6,00 m.	7,50 m.	P*	A*	A*	A	A			A*	A*
Vivienda unifamiliar[4,5]	6 m.	500 m.	200 m.	2.500 m^2	10%	250 m^2	6,00 m.	7,50 m.	A		A						
Dotaciones públicas[4]	6 m.	—	—	—	70%	2.000 m^2	8,00 m.	11,00 m.	A	A*	A	A	A*			A*	A*
Dotaciones privadas[4]	6 m.	—	—	7.000 m^2	30%	2.000 m^2	8,00 m.	11,00 m.	A		A	A					
Industria agropecuaria[4,6]	6 m.	—	—	7.000 m^2	30%	2.000 m^2	8,00 m.	11,00 m.	A		A	A*					
Actividades de ocio[4]	6 m.	—	—	7.000 m^2	10%	2.000 m^2	8,00 m.	11,00 m.	A	A*	A					A	A*

[1] Salvo elementos puntuales debidamente justificados (Naves agrícolas, Naves ganaderas, Actividades extractivas, Obras públicas e Industria agropecuaria)

[2] **C**: Común; **AT**: Asentamiento Tradicional; **PA**: Protección Agropecuaria; **PI**: Protección de Infraestructuras; **PC**: Protección Cultural; **CR**: Protección Natural Cauces y Riberas; **VP**: Protección Natural Vías Pecuarias; **CM**: Protección Natural Cuestas y Montes; P: Uso permitido; A: Uso autorizable; *Limitado a la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento (Actividades extractivas), a las obras públicas, infraestructuras y dotaciones públicas previstas en la planificación o que deban transcurrir o implantarse necesariamente en estos espacios, a los usos industriales, comerciales y de almacenamiento vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras (Industria agropecuaria), a la construcción de un merendero en el exterior de las bodegas, adosado al primitivo acceso de un máximo de 15 m^2, una altura máxima en el frente de 1,80 m., una cubierta inclinada como continuación de la ladera con terminación de tierra y un material de fachada a base de piedra natural y a las pequeñas actuaciones relacionadas con la educación ambiental, como casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, con una superficie máxima de 30 m^2 (Actividades de ocio); En blanco: Uso prohibido. En todas las categorías de Suelo Rústico, son usos autorizables las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes

[3] La ocupación máxima se amplía hasta el 80% para construcciones auxiliares (balsas, estanques, rediles…)

[4] La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal

[5] Debe recibir ocupación principal y resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria

[3] Incluye instalaciones de almacenamiento y comercialización de productos agrarios e insumos para las explotaciones agropecuarias, e industrias agroalimentarias artesanales y de primera transformación

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 138. *Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística*

En el caso de alguna Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales o de la redacción de algún Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada, los Instrumentos para su desarrollo y ejecución se ajustarán, tanto en objetivos como en contenidos y documentación, a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL.

En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el Título IV, o no tengan adquirida la condición de solar (según establece la LUCyL) se deberá presentar previa o conjuntamente al proyecto de edificación, un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

Artículo 139. *Proyectos de Normalización*

Las Unidades de Normalización se desarrollarán con Proyectos de Normalización según están definidos, y con las excepciones que se detallan, en la LUCyL y en el RUCyL, artículos 216 y siguientes, siendo instrumentos de gestión urbanística.

Conjuntamente con el Proyecto de Normalización se deberá presentar el Proyecto de Urbanización del área incluida dentro de la Unidad de Normalización.

Artículo 140. *Estudios de Detalle*

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuando no esté establecida su Ordenación Detallada, se desarrollarán con Estudios de Detalle.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se deberán presentar proyecto de segregación y reparcelación y proyecto de urbanización del área incluida dentro del Sector.

Cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado con Ordenación Detallada se redactará un Estudio de Detalle para tal fin.

Artículo 141. *Planes Parciales*

Los Sectores de Suelo Urbanizable se desarrollarán con Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación (ámbitos de gestión urbanística).

Artículo 142. *Planes Especiales*

1. Se podrán redactar Planes Especiales según regulan la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos. Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto del mismo. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales prevén la redacción de un Plan Especial de Protección de la Cañada Real Segoviana.

2. El Plan Especial de Protección de la Cañada Real Segoviana abarca el ámbito clasificado en el municipio de la vía pecuaria, reflejado con carácter orientativo en los Planos de Ordenación. La actividad ganadera trashumante en la Cañada Real Segoviana tiene su origen hace varios cientos de años, cobrando su mayor apogeo en las últimas décadas del siglo XIX. En la actualidad el uso ganadero es marginal.

Este Plan Especial persigue establecer las pautas básicas de gestión para permitir la funcionalidad de la vía pecuaria como elemento vinculado a la ganadería extensiva y la integración de otros usos compatibles y complementarios, garantizando mediante su puesta en valor la preservación de este importante elemento del territorio municipal. Las pautas para la redacción del Plan Especial de Protección de la Cañada Real Segoviana son las siguientes:

a) Los usos permitidos en la vía pecuaria serán los previstos en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Por tanto, se permitirán los usos de carácter compatible con la actividad pecuaria (usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero; y las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados) así como los de carácter complementario (paseo, senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero). Los usos que se desarrollen en el entorno de la vía pecuaria deben garantizar la continuidad física de esta estructura territorial.

b) Se considera adecuado incrementar la señalización, mediante amojonamiento, de los límites de la vía pecuaria, lo cual ha de ser llevado a cabo en coordinación con la Junta de Castilla y León. De esta forma se evitará la ocupación por parte de los usos agrícolas y forestales colindantes.

c) Deben identificarse y señalizarse los restos de los usos ganaderos que aún pudieran existir en el entorno de la Cañada (corrales, rediles y muros de piedra, chozos y paravientos, etc.).

d) También se considera de interés la instalación de algún cartel informativo en algún punto de su recorrido en el que se informe de su presencia, recogiendo aspectos tales como los siguientes: nombre de la vía pecuaria, síntesis de los usos permitidos y los usos prohibidos, descripción general del trazado de la vía pecuaria, etc. La disposición de carteles informativos puede completarse con paneles interpretativos en distintos puntos del recorrido destinados a fomentar el uso turístico-naturalista de la vía pecuaria, mediante la exposición de contenidos relativos a la flora y fauna presentes, la evolución del paisaje local, aspectos etnográficos, o el significado y el interés de la actividad trashumante. El fomento del uso turístico en el entorno de la vía pecuaria puede impulsarse también mediante la creación de alguna pequeña área de descanso o merendero, para lo cual se ha de instalar un mobiliario básico, así como el arbolado adecuado para sombra.

e) Debe potenciarse el valor de la vía pecuaria como refugio de biodiversidad y corredor ecológico. En la actualidad, la Cañada Real se presenta como un camino de uso agrícola que mantiene franjas laterales ocupadas por matorrales y pastizales, y en algunos ámbitos abundante arbolado; estas franjas presentan, en general, una destacable entidad. La implantación de más arbolado contribuiría a garantizar la preservación de las franjas de la vía pecuaria y a incrementar el valor paisajístico de este elemento. Con carácter singular deben fomentarse los ejemplares arbóreos aislados de grandes dimensiones que, conocidos como “atalayas”, contribuían a la referenciación visual en la extensa superficie del páramo.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 143. ***Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales***

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística y de procedimiento administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Normalización, Sector o unidad de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el artículo 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

Artículo 144. ***Deber de conservación de los inmuebles***

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles, recogido en el artículo 8 de la LUCyL, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

1. Urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

2. Construcciones.

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las

instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento

3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

Artículo 145. ***Ruina en las edificaciones***

Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado artículo 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo 107:

a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.

b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, según estable el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.

ANEJO 1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Ayuntamiento de Caleruega

APROBACIÓN DEFINITIVA

GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Diciembre 2024

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACIÓN: 09064RNUM_CALERUEGA
FECHA DE METADATOS: 02/12/2024
TIPO DE PLANEAMIENTO: NUM
TRAMITACIÓN: REVISIÓN

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
PROVINCIA: BURGOS
MUNICIPIO: CALERUEGA
CÓDIGO INE: 09064
HABITANTES (SEGÚN ÚLTIMO PADRÓN): 393

CARTOGRAFÍA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCIÓN: EUROPEAN TERRESTRIAL REFERENTE SYSTEM 1989 UTM
CARTOGRAFÍA: C.I.T. ESCALAS 1:1.000 Y 1:10.000

PROMOTOR/ES

AYUNTAMIENTO DE CALERUEGA

REDACTOR/ES

MARÍA DEL MAR AYLLÓN RODRÍGUEZ, Arquitecto Urbanista

LUIS SANTOS Y GANGES, Geógrafo, Doctor Urbanista

MIGUEL ÁNGEL CEBALLOS AYUSO, Geógrafo, Técnico Urbanista. RESPONSABLE DE LOS METADATOS

PALABRAS CLAVE

Disciplina: Urbanismo
Lugar: Caleruega, Ribera del Duero, páramos calizos, río Gromejón, Monasterio de Santo Domingo de Guzmán, Cañada Real Segoviana
Temporal: 15/12/2022 (Aprobación Provisional)
Tema: Normas Urbanísticas Municipales

DISTRIBUCIÓN

Documento de Aprobación Provisional
Documentación escrita: formatos doc y pdf
Documentación gráfica: formatos shp y pdf

IDENTIFICACIÓN

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Caleruega adapta el planeamiento general del municipio a la legislación estatal y autonómica de suelo y al Plan Regional del Valle del Duero. Incluye la delimitación de ocho Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, cuatro Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y un Sector de Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada asumido

CALIDAD

GAMA, S.L.

Diciembre de 2024

ANEJO 2. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SU-C

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Ayuntamiento de Caleruega

APROBACIÓN DEFINITIVA

gama alternativas medioambientales

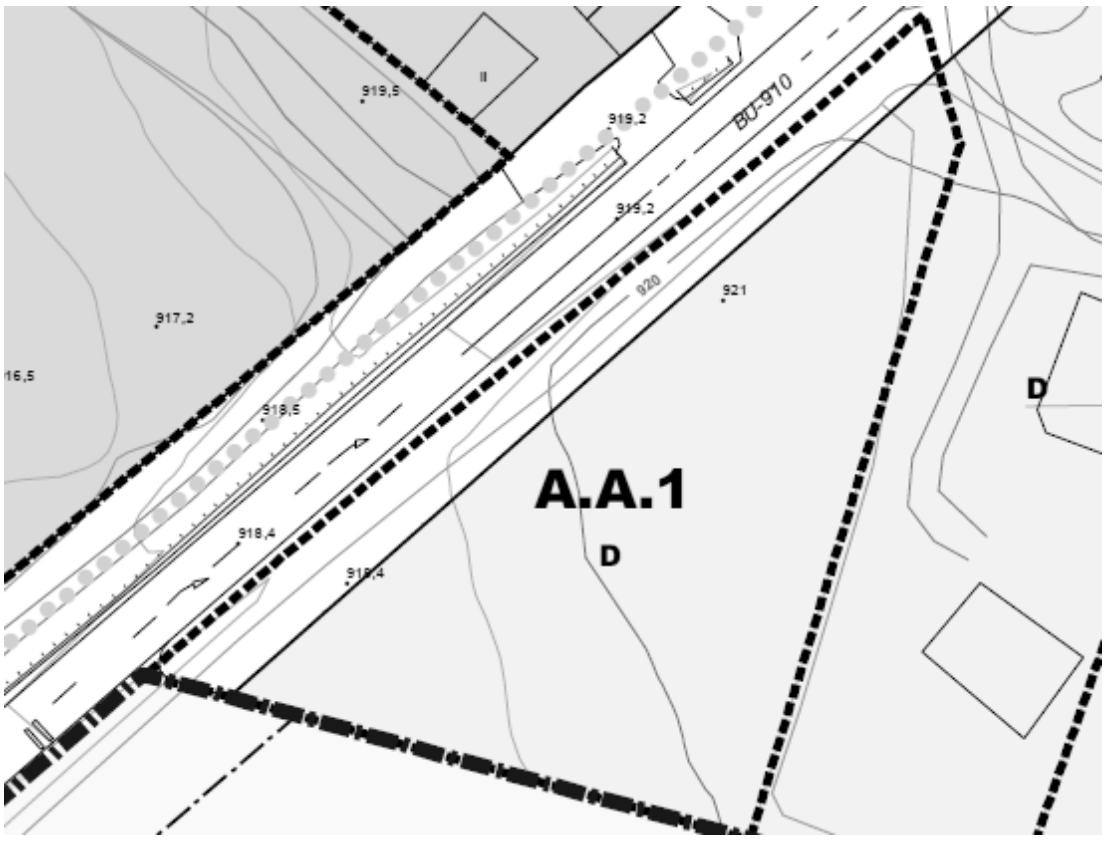
GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Diciembre 2024

ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.1**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**3.877,12 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	798,99 m²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.000



ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.2**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**3.392,09 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	351,75 m²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.250

ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.3**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**404,94 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	RESIDENCIAL	Reparcelación
Cesiones:		
Vías Públicas	0,00 m²	
Ordenanza de aplicación:		
Zona C. Borde de Carretera		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.000

ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.4**
Suelo Urbano Consolidado	

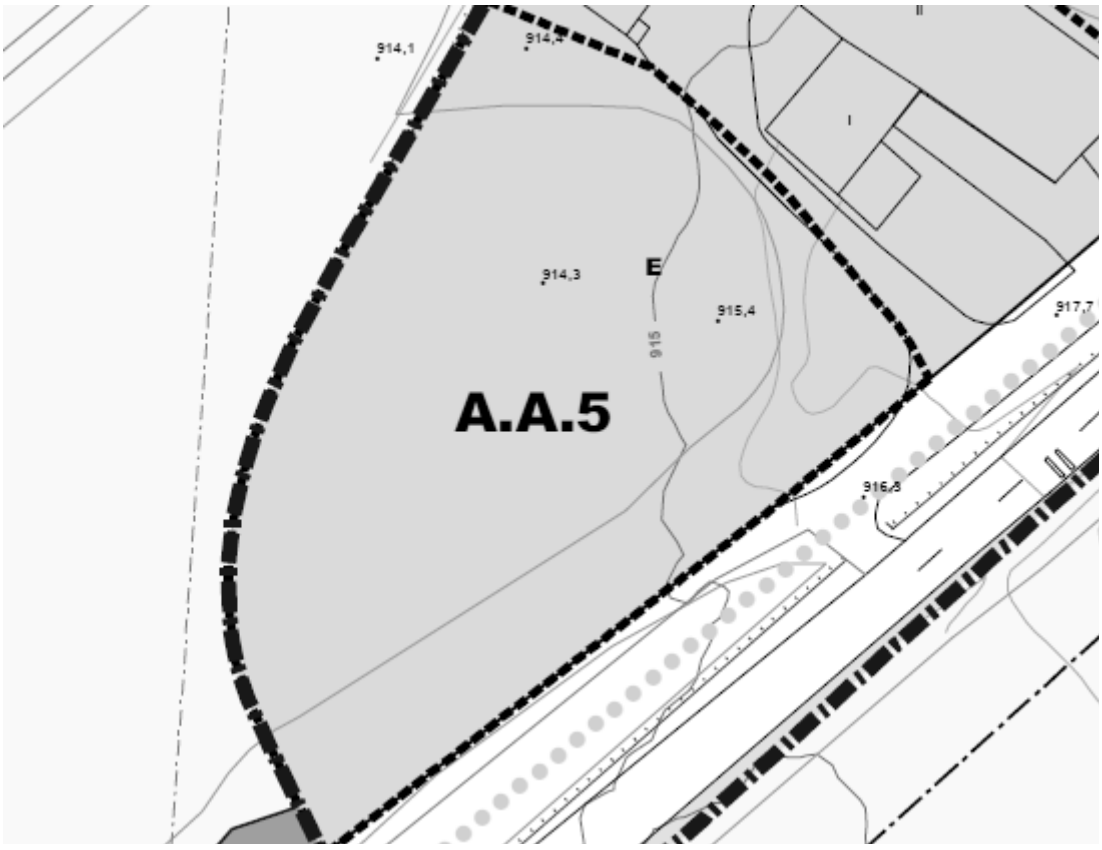
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**8.916,25 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	INDUSTRIAL	Reparcelación
Cesiones:		
Vías Públicas	0,00 m²	
Ordenanza de aplicación: **Zona E. Industrial**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.250

ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.5**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**4.309,83 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	INDUSTRIAL	Completar los servicios urbanos
Cesiones:		Reparcelación
Vías Públicas	0,00 m²	
Ordenanza de aplicación: **Zona E. Industrial**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

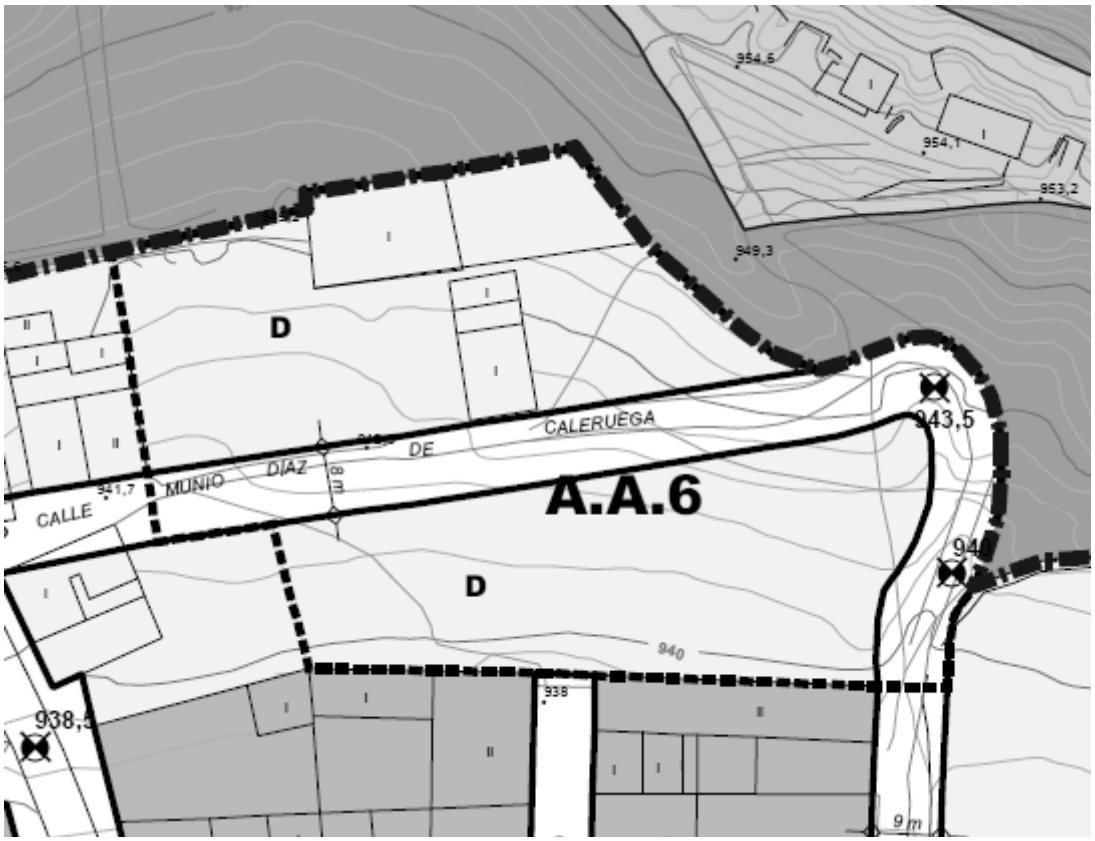
PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.000



ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.6**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**4.511,02 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	1.046,12 m²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.000



ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.7**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**2.136,52 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	1.243.71 m²	
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.000

ACTUACIÓN AISLADA	**SU-C A.A.8**
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Superficie	**7.989,79 m²**	**Objeto de la Actuación Aislada**
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	1.055.35 m²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.250

ANEJO 3. FICHAS DE SECTORES DE SU-NC

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Ayuntamiento de Caleruega

APROBACIÓN DEFINITIVA

gama alternativas medioambientales

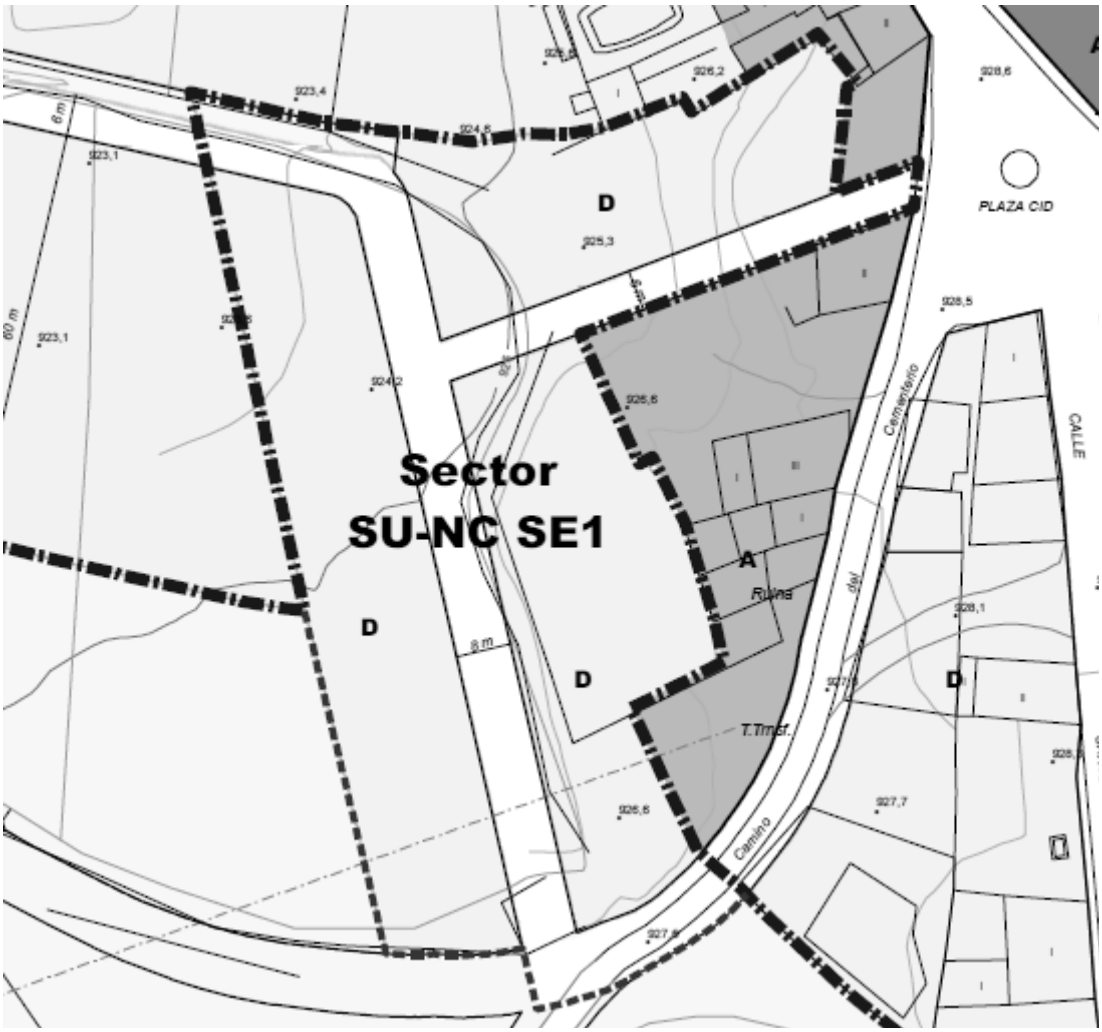
GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Diciembre 2024

SECTOR "HERRENAL DEL CUBILLO"	**SU-NC SE1**
Suelo Urbano No Consolidado	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie	**7.414,45 m²**	Uso predominante	RESIDENCIAL
		Usos compatibles	equipamiento,
Densidad de edificación	**0,50 m²/m²**		espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	3.707,23 m²	Usos prohibidos	según Normativa
Densidad de población	20 viv./Ha		
		Índice de integración social	30%
Cesiones mínimas según legislación (1)		Plazo máximo de ejecución	8 años

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.250



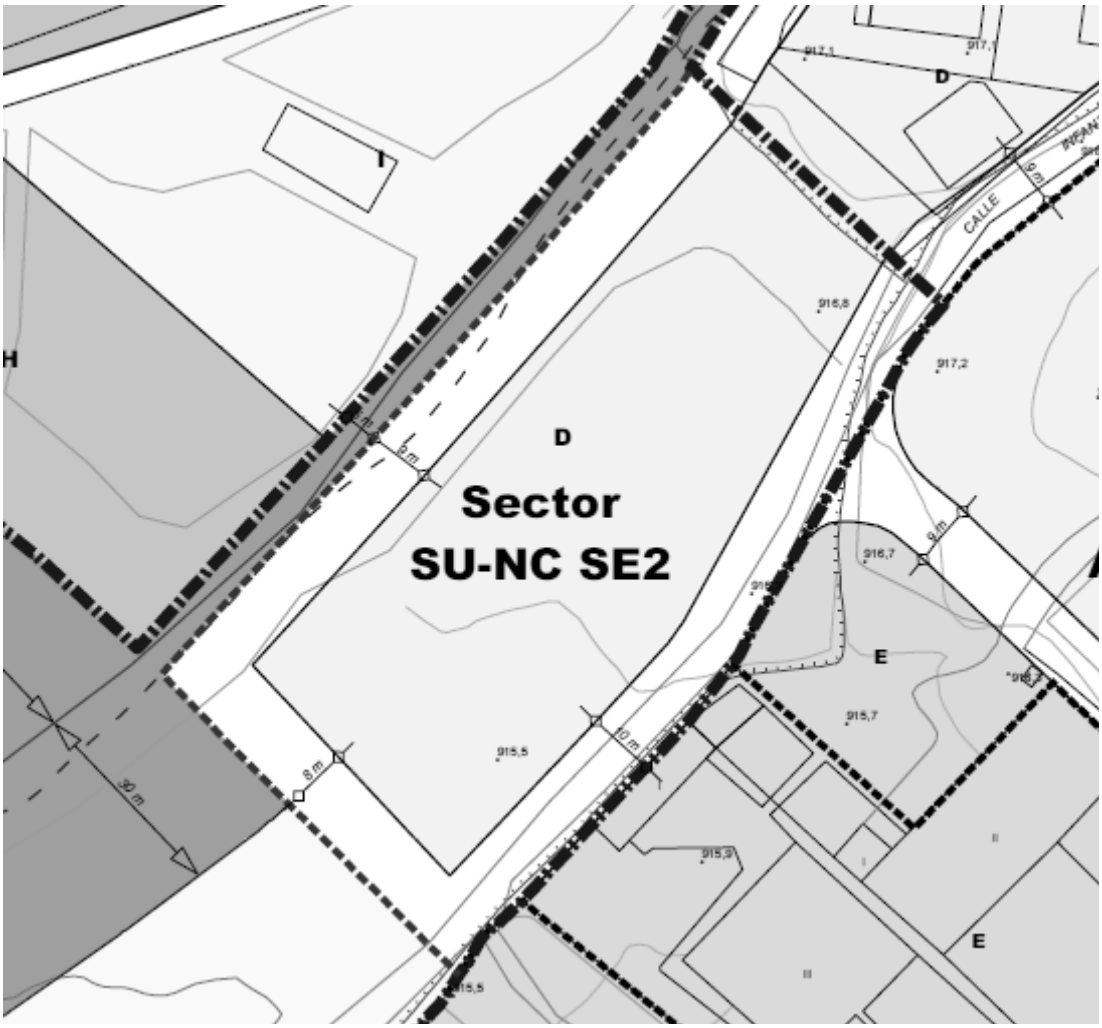
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**	
Instrumento de planeamiento de desarrollo:	**ESTUDIO DE DETALLE**

OTRAS CONDICIONES
(1) El trazado y anchura de las vías públicas y del espacio libre público del regato es vinculante

SECTOR "RESIDENCIAL EL PRADO"	**SU-NC SE2**
Suelo Urbano No Consolidado	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie	**6.697,50 m²**	Uso predominante	RESIDENCIAL
		Usos compatibles	equipamiento,
Densidad de edificación	**0,50 m²/m²**		espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	3.348,75 m²	Usos prohibidos	según Normativa
Densidad de población	20 viv./Ha		
		Índice de integración social	30%
Cesiones mínimas según legislación (1)		Plazo máximo de ejecución	8 años

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.250



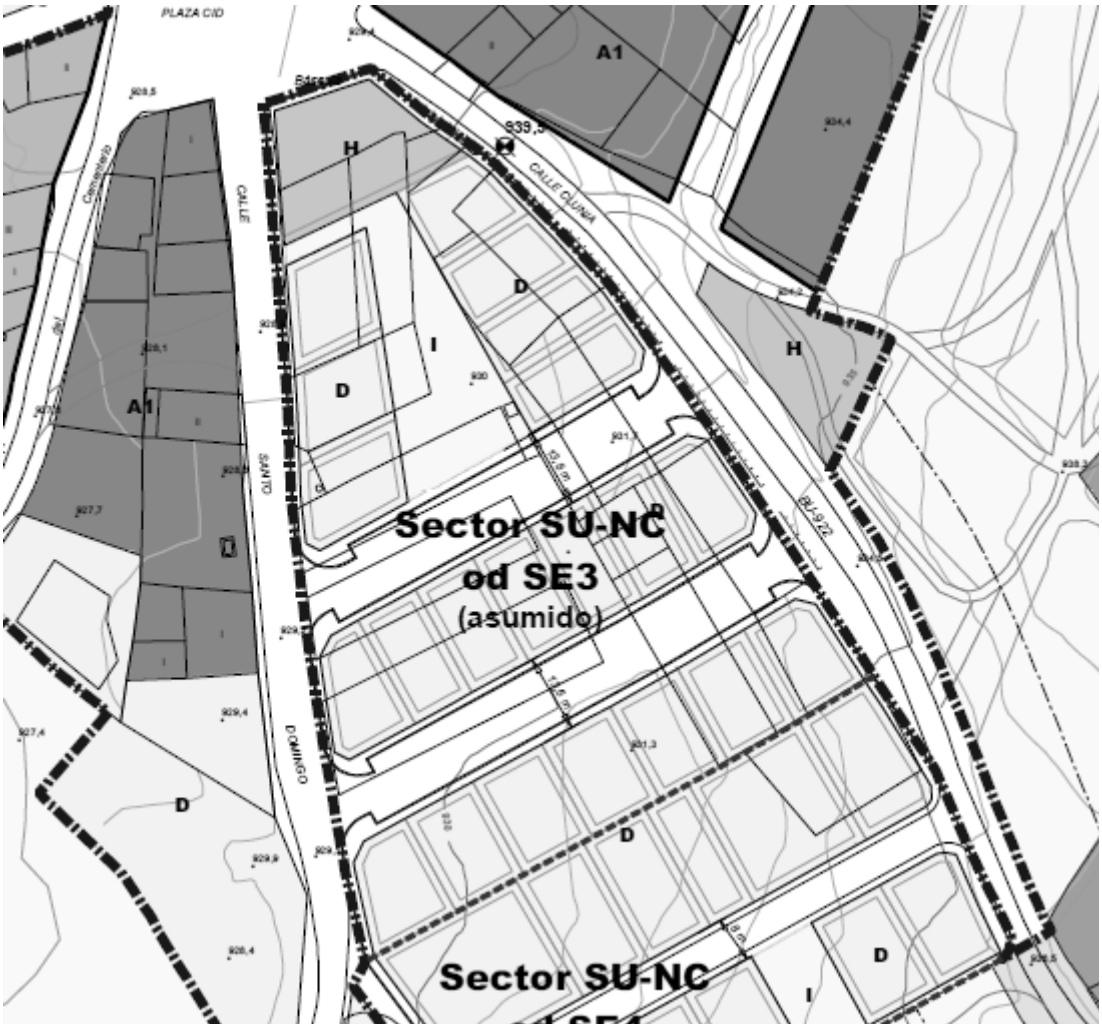
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**	
Instrumento de planeamiento de desarrollo:	**ESTUDIO DE DETALLE**

OTRAS CONDICIONES
(1) El trazado y anchura de las vías públicas es vinculante

SECTOR "COOPERATIVA"	**SU-NC od SE3**
Suelo Urbano No Consolidado	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie	**9.170,85 m²**	Uso predominante	RESIDENCIAL
		Usos compatibles	equipamiento,
Densidad de edificación	**0,50 m²/m²**		espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	4.585,43 m²	Usos prohibidos	según Normativa
Densidad de población	23 viv./Ha		
		Índice de integración social	30%
Cesiones mínimas según legislación		Plazo máximo de ejecución	8 años

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.500



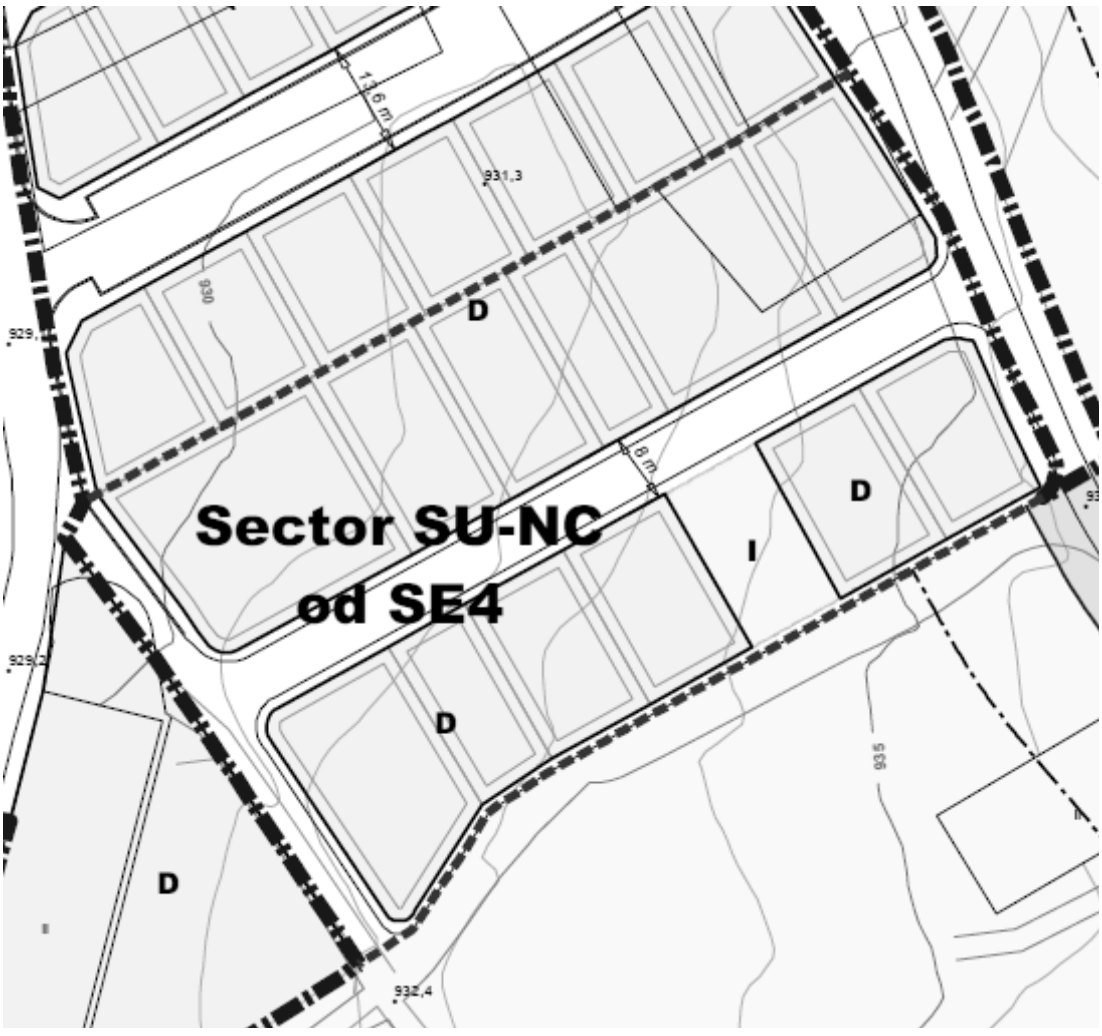
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA			
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**			
Aprovechamiento medio	**0,50 m²/m²**	**Sistemas locales**	
Aprovechamiento lucrativo total	**4.585,43 m²**		
		Vías públicas	2.528,72 m²
Número total de viviendas	**21**	Servicios urbanos	no se establece
		Espacios libres públicos	789,46 m²
Número de Unidades de Actuación	1	Equipamientos públicos	541,03 m²
Plazo máximo de ejecución	8 años	Plazas de aparcamiento	56

OTRAS CONDICIONES
Se asume la ordenación detallada aprobada por Acuerdo de 27 de febrero de 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos, por el que se aprueba definitivamente la Modificación puntual nº 5 de las NUM de Caleruega (BOCyL de 8 de abril de 2014).
Las pequeñas diferencias en las superficies corresponden a ajustes cartográficos mínimos.

SECTOR "LAS ERAS"	**SU-NC od SE4**
Suelo Urbano No Consolidado	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie	**5.545,66 m²**	Uso predominante	RESIDENCIAL
		Usos compatibles	equipamiento,
Densidad de edificación	**0,40 m²/m²**		espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	2.218,26 m²	Usos prohibidos	según Normativa
Densidad de población	23 viv./Ha		
		Índice de integración social	(1)
Cesiones mínimas según legislación		Plazo máximo de ejecución	8 años

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:1.000



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA			
Ordenanza de aplicación: **Zona D. Ensanche**			
Aprovechamiento medio	**0,40 m²/m²**	**Sistemas locales**	
Aprovechamiento lucrativo total	**2.218,26 m²**		
		Vías públicas	1.339,24 m²
Número total de viviendas	**12**	Servicios urbanos	no se establece
		Espacios libres públicos	239,89 m²
Número de Unidades de Actuación	1	Equipamientos públicos	(2)
Plazo máximo de ejecución	8 años	Plazas de aparcamiento	22

OTRAS CONDICIONES
(1) Se excusa la reserva para la construcción de viviendas con protección pública, para posibilitar que todos los propietarios del Sector accedan a una vivienda cumpliendo los requisitos de parcela mínima y frente mínimo de la Ordenanza de aplicación (art. 122.2.e.1º RUCyL), asumiendo el Proyecto de Actuación del Sector presentado en el Ayuntamiento por la comunidad de propietarios en proindiviso.
(2) Toda la superficie de cesión se materializará mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración de la legislación del Estado, al no poder encontrar la reserva para el sistema local de equipamiento público una ubicación independiente razonable (art. 106.2.b RUCyL).

ANEJO 4. FICHAS DE SECTORES DE SUR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Ayuntamiento de Caleruega

APROBACIÓN DEFINITIVA

gama alternativas medioambientales

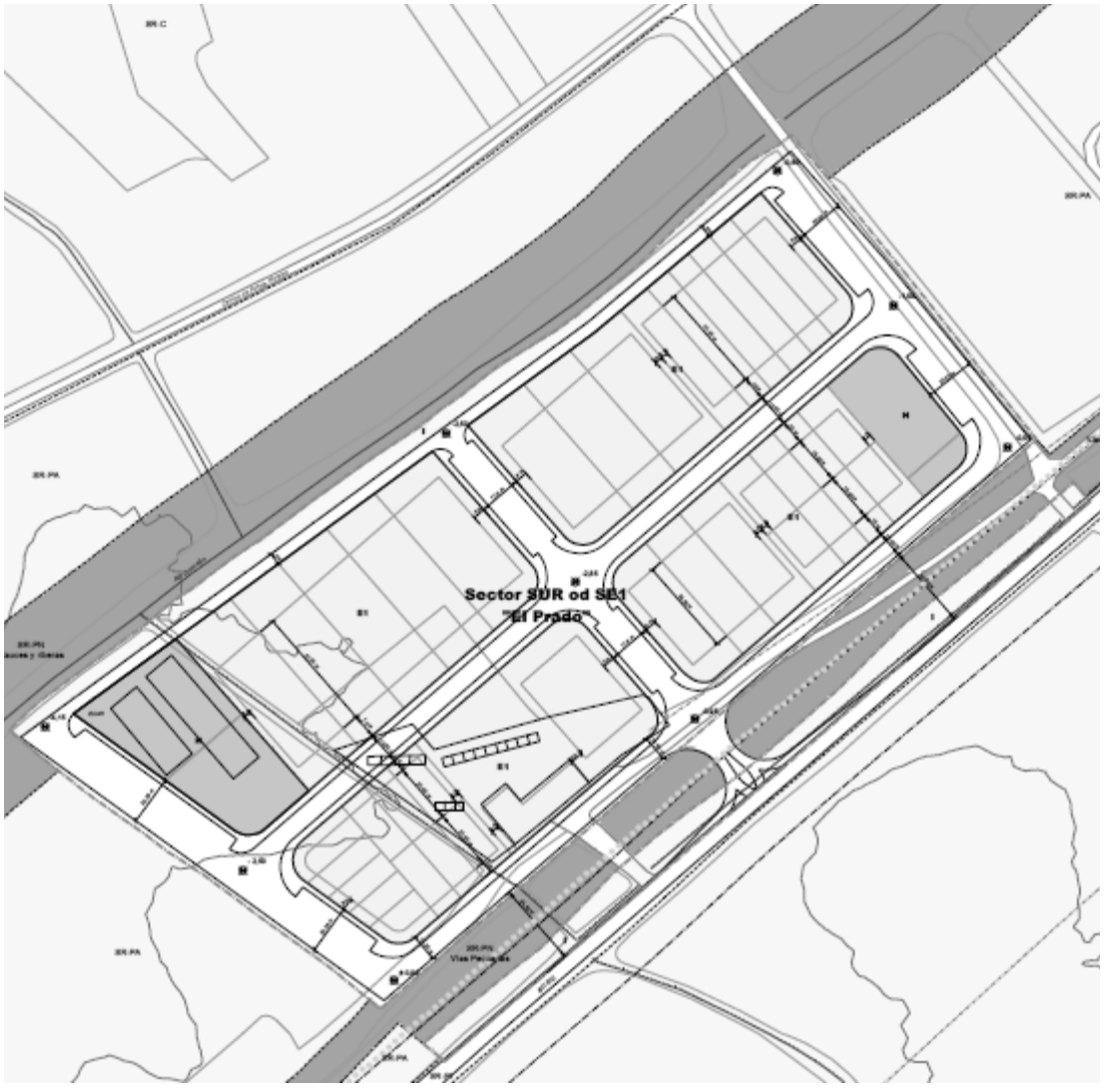
GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Diciembre 2024

SECTOR "EL PRADO"	**SUR od SE1**
Suelo Urbanizable	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie	**66.979,56 m²**	Uso predominante	INDUSTRIAL
		Usos compatibles	terciario, equipamiento,
Densidad de edificación	**0,50 m²/m²**		espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	31.285,48 m²	Usos prohibidos	según Normativa
Cesiones mínimas según legislación		Plazo máximo de ejecución	8 años

PLANO DE ORDENACIÓN Escala 1:3.500



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA			
Ordenanza de aplicación: **Zona E1. Polígono Industrial**			
Aprovechamiento medio	**0,50 m²/m²**	**Sistemas locales**	
Aprovechamiento lucrativo total	**31.285,48 m²**		
		Vías públicas	20.484,57 m²
Número total de viviendas	**-**	Servicios urbanos	no se establece
		Espacios libres públicos	5.867,67 m²
Número de Unidades de Actuación	2	Equipamientos públicos	5.120,45 m²
Plazo máximo de ejecución	8 años	Plazas de aparcamiento	327

OTRAS CONDICIONES

Se asume la ordenación del Acuerdo de 11 de noviembre de 2014, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos, por el que se aprueba definitivamente la Modificación puntual nº 6 de las NUM de Caleruega (BOCyL de 17 de diciembre de 2014), conforme a las siguientes condiciones:

a) Se recomienda elevar algo la cota del terreno y respetar una banda al lado del cauce de al menos 20 metros.

b) La ocupación efectiva del polígono industrial estará condicionada a que la EDAR prevista esté construida y operativa y a que se obtenga o solicite la preceptiva concesión de aguas, no teniendo ningún derecho al aprovechamiento de las aguas hasta su otorgamiento.

Las pequeñas diferencias en las superficies corresponden a ajustes cartográficos mínimos.

Se cumplirán las condiciones de la declaración de impacto ambiental publicada por Resolución de 10 de septiembre de 2014 (BOCyL de 30 de septiembre de 2014).

Se evitará que las elevaciones de la cota del terreno señaladas sean de tipo mota o modifiquen la dinámica fluvial, elevando en todo caso las construcciones, lo más alejadas del cauce, y promoviendo la mejora de la vegetación riparia para conseguir parapetos naturales en las previsibles crecidas.

ANEJO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CALERUEGA (BURGOS)

Ayuntamiento de Caleruega

APROBACIÓN DEFINITIVA

gama alternativas medioambientales

GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Diciembre 2024