



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA ALMAZÁN

APROBACIÓN DEFINITIVA
(TEXTO REFUNDIDO)

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE ALMAZÁN. SORIA



Elaborado por
 **cotesa**



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	4
I. CAPÍTULO I. Naturaleza Ámbito y Vigencia	4
I. CAPÍTULO II. Normativa y Parte Gráfica	5
TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	7
II. CAPÍTULO I. Objetivos y propuestas generales	7
II. CAPÍTULO II. Clasificación y Régimen de Suelo	8
II. CAPÍTULO III. Otras Determinaciones de Ordenación General	8
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	14
III. CAPÍTULO I. Normas Generales	14
III. CAPÍTULO II. Regulación de Usos	16
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	31
IV. CAPÍTULO I. Condiciones Generales de la Edificación	31
IV. CAPÍTULO II. Disconformidad con el Planeamiento	54
IV. CAPÍTULO III. Fuera de Ordenación	55
TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	56
V. CAPÍTULO I. Red viaria	56
V. CAPÍTULO II. Espacios Libres	61
V. CAPÍTULO III. Servicios Urbanos	62
TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	66
VI. CAPÍTULO I. Ordenanza R 1, Casco Antiguo Urbano	66
VI. CAPÍTULO II. Ordenanza R 2, Casco Antiguo Popular	71
VI. CAPÍTULO III. Ordenanza R 3, Edificación Cerrada de Ensanche	75
VI. CAPÍTULO IV. Ordenanza R 4, Edificación Abierta	78
VI. CAPÍTULO V. Ordenanza R 5, Unifamiliar	80
VI. CAPÍTULO VI. Ordenanza R 6, Unifamiliar Tradicional Mixta	82
VI. CAPÍTULO VII. Ordenanza R 7, Edificación Rural	84
VI. CAPÍTULO VIII. Ordenanza L 1, Espacio Libre Público	86
VI. CAPÍTULO IX. Ordenanza L 2, Espacio Libre Privado	88
VI. CAPÍTULO X. Ordenanza I 1, Industrial Intensiva	89
VI. CAPÍTULO XI. Ordenanza I 2, Industrial Extensiva	91
VI. CAPÍTULO XII. Ordenanza I 3, Industrial Polígono	94
VI. CAPÍTULO XIII. Ordenanza I 4, Agroindustrial	97
VI. CAPÍTULO XIV. Ordenanza E 1, Equipamiento Público	100
VI. CAPÍTULO XV. Ordenanza E 2, Equipamiento Privado	102
VI. CAPÍTULO XVI. Condiciones Específicas en Suelo Urbano No Consolidado	104
VI. CAPÍTULO XVII. Tabla síntesis	106
TITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	107
VII. CAPÍTULO I. Condiciones del Planeamiento de Desarrollo	107
VII. CAPÍTULO II. Condiciones específicas de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.	113
VII. CAPÍTULO III. Tabla Síntesis	116
TITULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	119
VIII. CAPÍTULO I. Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico	119
VIII. CAPÍTULO II. Condiciones generales de la edificación en Suelo Rústico	122
VIII. CAPÍTULO III. Condiciones específicas para categorías de Suelo Rústico	128



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

VIII. CAPÍTULO IV. Tabla síntesis.....	130
TITULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN	131
IX. CAPÍTULO I. Instrumentos de Planeamiento.....	131
IX. CAPÍTULO II. Gestión Urbanística.....	131
IX. CAPÍTULO III. Gestión de los Sistemas Generales	132
TITULO X. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.....	134
X. CAPÍTULO I. Licencias urbanísticas	134
X. CAPÍTULO II. Fomento de la conservación y rehabilitación	137
X. CAPÍTULO III. Protección de la legalidad	139
TITULO XI. ANEXOS	140
XI. CAPÍTULO I. Fichas de sectores de suelo Urbano No Consolidado	140
XI. CAPÍTULO II. Fichas de sectores de suelo Urbanizable Delimitado	140
XI. CAPÍTULO III. Fichas de áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado	140
XI. CAPÍTULO IV. Otras Fichas	140
XI. CAPÍTULO V. Listado de abreviaturas y acrónimos.....	141
ÍNDICE DE ARTÍCULOS	143



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

I. CAPÍTULO I. Naturaleza Ámbito y Vigencia

Artículo 1. Objeto y Ámbito

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana es la ordenación general del término municipal de Almazán, así como la ordenación detallada para las áreas concretas en el establecidas, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.
2. El Plan General ha sido redactado de acuerdo con la normativa urbanística vigente, en sustitución a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, debido a su antigüedad, obsolescencia y necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico al nuevo marco legal.
3. El presente Plan General y la Normativa en él incorporada derogan los anteriores instrumentos de planeamiento general y de desarrollo excepto en todos aquellos aspectos o situaciones en los que se remita expresamente para su regulación en la normativa anterior o en aquellos en los que no se hubiera habilitado una regulación sustitutoria.

Artículo 2. Vigencia.

1. El Plan General de Ordenación Urbana entra en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia.
2. El acuerdo de aprobación definitiva publicado en el Boletín Oficial de la Provincia irá acompañado de la memoria vinculante, de la normativa del Plan y de una relación de los documentos que forman el Plan General.
3. La vigencia del Plan General será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Artículo 3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan General le conferirá los efectos de ejecutividad, obligatoriedad y supondrá la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, tal y como regula el Capítulo VI del Título II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 4. Modificaciones del Plan General

1. Las modificaciones del Plan General que no supongan la Revisión del mismo, se realizarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 58 LUCyL y 169 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Toda modificación se producirá con grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisarlo.

Artículo 5. Afecciones y normativa complementaria.

1. En todo lo no regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.
2. Con carácter básico será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística constituida por la Ley estatal 6/1998, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, los artículos aún vigentes del Texto Refundido de 1992 y del Texto Refundido de 1976, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de Suelo y por el Real Decreto 1093/1997, del Reglamento estatal de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y Reglamentos.



3. Como normativa sectorial serán de aplicación la legislación y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

I. CAPÍTULO II. Normativa y Parte Gráfica

Artículo 6. *Contenido documental*

1. Las determinaciones del Plan General están desarrolladas en los siguientes documentos:
 - a. Documentos de información, análisis y diagnóstico.
 - b. Memoria vinculante.
 - c. Normativa.
 - d. Planos de Ordenación
 - e. Catálogo.
 - f. Estudio económico
2. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo que se regula en los artículos 111 y siguientes del RUCyL.

Artículo 7. *Interpretación del planeamiento*

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la normativa (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre estas.
4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajísticos, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de esta a los intereses públicos.
5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable:
 - a. Al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas.
 - b. Al aumento de la proporción de espacios libres públicos.
 - c. A la mejor conservación del patrimonio urbano protegido.
 - d. Al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje urbano.
 - e. A la menor transformación de usos y actividades.
 - f. Al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la Memoria del Plan de Ordenación Municipal.
6. La competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento de Almazán.



Artículo 8. Información urbanística.

1. Cualquier interesado podrá consultar el planeamiento urbanístico de Almazán. A tales efectos, existirá una copia del Plan General de Ordenación Urbana y de cualquier otro instrumento de planeamiento en las dependencias municipales destinada a su consulta pública.
2. La obtención de copia total o parcial de los expedientes administrativos se regirá por lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.





TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

II. CAPÍTULO I. *Objetivos y propuestas generales*

1. El Plan General de Ordenación Urbana tiene como principal objeto la ordenación general del término municipal completo de la villa de Almazán, sin perjuicio que también se han establecido condiciones de ordenación detallada para ámbitos concretos.
2. El Plan General de Ordenación Urbana se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Almazán según lo dispuesto en la legislación vigente, sin perjuicio del proceso de control administrativo que debe desarrollar los departamentos competentes de la Junta de Castilla y León.
3. La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios según lo establecido en la legislación administrativa y urbanística vigente, sin perjuicio de las responsabilidades y capacidades de las demás Administraciones públicas y sus entidades dependientes.
4. Este documento sustituye en todas sus determinaciones a la Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 24 de mayo de 1989 y publicadas en el BOCyL de 16 de septiembre de 1989.
5. El Plan General de Ordenación Urbana tiene como objetivos y propuestas generales:
 - a. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
 - b. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:
 - El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
 - La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
 - La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
 - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
 - La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
 - La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
 - c. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.



- d. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
 - e. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
 - f. Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística, desarrollados en los artículos siguientes.
6. En función de sus objetivos las diferentes determinaciones se legitiman según lo dispuesto en el artículo 75 del RUCyL.

II. CAPÍTULO II. Clasificación y Régimen de Suelo

Artículo 9. Clasificación del Suelo

1. A los efectos de precisar los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión, y de conformidad con las disposiciones legales, la totalidad del territorio municipal se considera dividida por asignación a alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
 - a. Suelo Urbano, en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado (SU-C) y Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC).
 - b. Suelo Urbanizable, en sus categorías de Suelo Urbanizable Delimitado (SUR-D) y Suelo Urbanizable No Delimitado (SUR-N).
 - c. Suelo Rústico, en sus categorías de Suelo Rústico Común (SR-C), Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU), Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC), Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA), Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI) y Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE).
2. El Suelo Rústico de Protección Agropecuaria se divide en las subcategorías Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de explotaciones agrarias (SR-PA ag), Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de explotaciones agropecuarias (SR-PA ap) y Suelo Rústico de Protección Agropecuaria de huertos familiares (SR-PA hu).
3. El Suelo Rústico de Protección Natural se divide en Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias (SR-PN vp), Suelo Rústico de Protección Natural LIC Río Duero (SR-PN li) y Suelo Rústico de Protección Natural sin subcategoría específica.

II. CAPÍTULO III. Otras Determinaciones de Ordenación General

Sección 1ª. Protección Medio Ambiental

Artículo 10. Alcance y contenido

Esta normativa regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- a. Vertidos sólidos (Basuras).
- b. Vertidos líquidos (aguas residuales).
- c. Vertidos gaseosos.
- d. Contaminación acústica y vibratoria.



- e. Protección contra incendios.
- f. Desarrollo de actividades diversas.

Artículo 11. Vertidos Sólidos (Basuras)

A efectos de orientar su vertido, los residuos sólidos se clasifican en:

- a. Residuos de tierra. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc... pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c. Residuos Orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y programas coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Junta de Castilla y León, planes sectoriales y legislación sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Artículo 12. Vertidos Líquidos (Basuras)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización, sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido. En suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

El Control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 245.2. final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (R.D. 606/2003 de 23 de mayo, BOE 6 de junio). Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, BOE 23/06/2003).

Artículo 13. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, así como el Decreto 2414/1961, así como la orden del Ministerio de Industria del 18 de octubre de 1976 o cualquier otra legislación específica sobre vertidos gaseosos.

Artículo 14. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA 88 sobre condiciones acústicas en los edificios y las normas técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y las que se establecen en el IV. CAPÍTULO I. Sección 6ª.



Artículo 15. *Protección Contra Incendios*

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la norma NBE-CPI 96 y las posibles diversas normas específicas de prevención por tipo de actividad.

Artículo 16. *Desarrollo de actividades diversas*

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

Artículo 17. *Protección del Dominio Público Hidráulico*

El término municipal de Almazán es atravesado por los cauces públicos del río Duero, el río Morón y una red menor de arroyos y riachuelos.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 metros desde el margen, establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la planificación y posterior realización de obras en el ámbito del Dominio Público Hidráulico se tendrá en cuenta lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título segundo. Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa otorgada por la Confederación Hidrográfica.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, firmado por técnico competente y visado en colegio profesional correspondiente, que analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulante, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección a las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente Instrucción de Carreteras 5.2-IC “Drenaje superficial” aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (BOE 21/05/1990) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

En lo relativo a posibles usos del suelo admisibles en las zonas inundables, y a falta de una normativa de obligado cumplimiento, la Confederación Hidrográfica del Duero estima que se deberá cumplir lo recogido en el capítulo 3.12.3.2. “Criterios Técnicos” y en el apartado 3.12.4.2.1. “Ordenación de zonas inundables” del “Libro Blando del Agua”, publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 1998.



Sección 2º. Protección paisajística de la escena urbana

Artículo 18. Protección del Perfil en el Casco Antiguo

- 1- Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del casco antiguo de manera que este no se altere por interposición de edificaciones o elementos disonantes, ya sea por su volumen o dimensiones, como por el tipo de materiales, colores o texturas.
- 2- Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 19. Protección del Paisaje

- 1- Con el fin de lograr la conservación de los valores de la estructura paisajista tradicional estarán sujetas a licencia todas las actuaciones sobre los diversos elementos o sistemas que configuran esta y, en concreto, las siguientes:
 - a. Desmontes o actuaciones que alteren las características morfológicas de los terrenos.
 - b. Actuaciones sobre cauces naturales y del arbolado correspondiente así como de acequias y canales de riego.
 - c. Actuaciones sobre plantaciones y masas forestales.
 - d. Actuaciones sobre caminos de acceso, cañadas, veredas, etc...
 - e. Actuaciones sobre construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc...
- 2- La autorización para alternar alguno de los anteriores elementos o sistemas deberá contemplar las medidas y compromisos de recuperación o recomposición del equilibrio paisajístico.

Artículo 20. Conservación del Trazado

- 1- Con carácter general se conservará la estructura general de trazado en el casco antiguo, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Solo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos y se justifique convenientemente su necesidad.
- 2- Cuando el trazado original de casco haya sufrido alteraciones reversibles se adoptarán medidas tendentes a la reposición de las condiciones originales.

Artículo 21. Protección de Vistas

- 1- Se protegerá con carácter general las vistas teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:
 - a. Vistas del entorno desde el casco urbano.
 - b. Vistas del casco desde el entorno.
 - c. Vistas interiores del casco.
- 2- Los dos primeros están vinculados a las protecciones del paisaje. El tercero se refiere tanto a vistas sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.

Artículo 22. Conservación de los Espacios Libres

- 1- Los espacios libres privados, incluso los de propiedad privada y uso público (interiores de parcelas, patios de manzana pro indiviso, espacios abiertos pro indiviso, incluso los de la propiedad privada y uso publico.) deberán ser conservados y cuidados por los propietario particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- 2- Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento y, excepcionalmente, por los particulares de la zona; en cuyo caso se llegará a un acuerdo entre aquel y estos para la creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento.

Artículo 23. Arbolado y Vegetación

- 1- El arbolado existente en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total.



- 2- Será precisa, para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos componentes.
- 3- Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Artículo 24. Cerramiento de Solares

- 1- Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de fábrica resistente, de 2 m. de altura de material y textura que no desentonen de los habituales de la zona.
- 2- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
- 3- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto simultáneamente a las operaciones de derribo.

Artículo 25. Anuncios

- 1- El ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- 2- Con fines provisionales y excepcionalmente, para actividades como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.
- 3- Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
 - a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o señalados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, por encima de los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
 - b. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias.
 - c. Se prohíbe la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
 - d. Se prohíbe la publicidad acústica.
 - e. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
 - f. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública salvo autorización expresa.
- 4- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

Artículo 26. Señalización de Tráfico

- 1- No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que solo podrá atender a problemas de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.



- 2- En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 27. *Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.*

- 1- Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.
- 2- En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Artículo 28. *Obras de Urbanización para mejora de la escena y ambientes Urbanos*

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenación especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 29. *Servidumbres Urbanas*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso.



TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

III. CAPÍTULO I. Normas Generales

Sección 1ª. Determinaciones Generales

Artículo 30. Definición

Las condiciones generales de los usos en Suelo Urbano con aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 31. Clasificación

A los efectos de esta normativa se consideran las siguientes clases de usos:

- a. Residencial
- b. Industrial
- c. Servicios Terciarios
- d. Equipamiento y servicios comunitarios
- e. Espacios Libres

Artículo 32. Simultaneidad De Usos

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el Artículo 31, y siempre que fueren compatibles entre si, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

Artículo 33. Ámbito De Aplicación

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.

Artículo 34. Obras en Edificios Existentes

Solo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

Artículo 35. Ventilación e Iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 36. Locales en Sótano

- 1- Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado, al menos por una zona de contacto de superficie mínima de 10 m².
- 2- A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

Artículo 37. Actividades Permisibles

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de



Ordenanza General de Seguridad e Higiene del trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en esta normativa.





III. CAPÍTULO II. Regulación de Usos

Sección 1º. Uso Residencial

Artículo 38. Definición y Clases

- 1- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- 2- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a. Vivienda. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
 - Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la ley de Propiedad Horizontal.
 - b. Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas la casa de huéspedes.

Artículo 39. Condiciones de Situación

- 1- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos con la excepción que se dice en el Artículo 169.
- 2- Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplirse en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el Artículo 171; debiendo tener además al menos uno de sus huecos abriendo sobre calle, plaza o, alternativamente, sobre un espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan con lo establecido en el Artículo 171 de esta normativa.
- 3- Se permite el uso residencial en la planta bajocubierta, dentro de la envolvente máxima, computando edificabilidad y siempre que se encuentre vinculado a la planta inferior.

Artículo 40. Programa de la Vivienda

- 1- Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia – comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.
- 2- Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia – comedor – cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 220 cm.
- 3- Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán al menos las obligaciones descritas en el programa de V.P.O. por lo menos en cuanto a dimensiones y superficies.

Artículo 41. Altura de Techo

- 1- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 cm., al menos en el 75 % de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 cm. salvo en los espacios bajocubierta en los que el 30% de la superficie de la habitación puede estar entre 1,50 y 2,50 m² de altura.
- 2- La altura libre de planta cumplirá lo regulado en cada Ordenanza específica.



Artículo 42. Dimensiones de los Huecos de Paso

- 1- Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 cm. de altura y 825 mm. de anchura.
- 2- Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 cm. de altura, de 625 mm. de anchura para los cuartos de aseo y 725 mm. para el resto de las piezas.

Artículo 43. Accesos Comunes a las Viviendas

- 1- En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- 2- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 100 cm. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm. por 200 cm. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
- 3- Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 100 cm. cuando por ellas se acceda a un máximo de 10 viviendas; cuando se acceda mas de 10 y hasta un máximo de 30, su ancho será de al menos 110 cm.; y cuando se acceda a mas de 30 viviendas, se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 100 cm. a una sola con ancho de 130 cm. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de 12 peldaños, que tendrán una huella de anchura superior a 175 mm.
- 4- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalara al menos uno por cada 20 viviendas o fracción superior a 15.
- 5- En promociones de más de 30 viviendas se respetara la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de enero.
- 6- Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles, a excepción de aquellos edificios que tenga dos o menos viviendas.

Artículo 44. Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

Artículo 45. Residencia Comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m², en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hostelería.

Artículo 46. Dotación de Aparcamientos

- 1- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- 2- Se cumplirán todos los estándares de aparcamientos definidos en el RUCyL.

Sección 2º. Uso Industrial

Artículo 47. Definición

- 1- Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación almacenaje y distribución de productos.
- 2- Estas actividades están comprometidas, con carácter general, dentro de los epígrafes 1 al 4 (producción industrial), 50, 61 a 63, 71, 72, 74, 75, 76, 85, 92 y 971 (construcción, comercio al por mayor, reparaciones, transporte y almacenamiento), todos ellos según la clasificación Nacional de



Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieran funciones similares en cada caso.

Artículo 48. Clasificación

- 1- A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:
- 2- 1ª Categoría. Actividades sin molestias para la vivienda: son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir maquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales, con potencia máxima de motor de 2 cv y superficie máxima ocupada de 150 m². Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni carburantes. Situaciones permitidas:
 - a. En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta
 - b. Anejos a vivienda unifamiliar
 - c. En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente
- 3- 2ª Categoría. Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellos que causan molestias tolerables, según su situación respecto a las viviendas siempre que no produzcan ruidos excesivos que no excedan de 40 decibelios vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico, y la potencia de los motores no exceda de 10 CV, garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes. Situaciones permitidas:
 - a. En edificio de vivienda unifamiliar, en sótano y plantas bajas exclusivamente.
 - b. En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.
- 4- 3ª Categoría Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que por su situación, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleren una mezcla de usos que resultan favorable tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garajes públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5000 litros con depósito subterráneo. Situaciones permitidas:
 - a. Edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle y rodeado de espacios libres, tolerándose en ellos una vivienda para el guarda.
- 5- 4ª Categoría. Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de su superficie, potencia ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en la legislación. Situación permitida:
 - a. En manzanas o zonas industriales.

Artículo 49. Aislamiento de las Construcciones

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm. no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 50. Dimensiones de los Locales

- 1- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
- 2- Locales de producción o almacenes en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m³ por trabajador.



Artículo 51. Servicio de aseo

Tendrán aseos independientes par los dos sexos, que contaran con un retrete, un lavabo y una ducha para 20 trabajadores o fracción superior a 10 por cada 1000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

Artículo 52. Circulación interior

Las escaleras tendrán una anchura no menor de 100 cm. cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. cuando su capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm. cuando su capacidad sea de más de 150 puestos de trabajo.

Ningún tramo horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.

Artículo 53. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil del taller.

Artículo 54. Ordenación de la carga y la descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva par la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño de una plaza de estacionamiento de vehículos pesados grandes, con unas bandas perimetrales de 1 m. alrededor de la plaza.

Para superficies superiores a 1000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1000 m² más de superficie de producción o almacenajes.

En áreas de uso característico residencial, entre las 22 ha y las 8 ha solo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3500 k y siempre dentro del local cerrado.

Sección 3º. Servicios Terciarios

Artículo 55. Definición

- 1- El uso de servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al publico, las empresas y organismos, tales como al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc...
- 2- A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. Uso comercial
 - b. Uso hotelero
 - c. Uso de oficinas
 - d. Salas de reunión
 - e. Servicios del automóvil

Subsección 1º. USO COMERCIAL

Artículo 56. Definición

- 1- El uso comercial tiene por finalidad el suministro de mercancías, la venta de comidas y bebidas para su consumo en el local y la prestación de servicios a particulares.
- 2- Estas actividades son las que se corresponden con los epígrafes 64 (comercio), 65 (bares, restaurantes y cafeterías) a excepción del 65.2 y 97 (servicios personales) según clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieran funciones similares.



Artículo 57. Clasificación

- 1- A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:
- 2- 1ª. Local comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta al público.
- 3- 2ª. Mediano establecimiento comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo y alcanzan dimensiones superiores a los 500 m² e inferiores a los 1.000 m² de superficie de venta al público, o la que proceda según la legislación comercial.
- 4- 3ª. Grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo y alcanzan dimensiones superiores a los 1000 m² de superficie de venta al público, o lo que proceda según la legislación comercial.

Artículo 58. Dimensiones

- 1- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc..., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de los locales; se excluyen expresamente la superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- 2- En ningún caso la superficie de venta será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 59. Circulación interior

- 1- En los locales comerciales de la categoría 1ª definidos en el Artículo 57 apartado 1, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
- 2- En los locales de categorías 2ª y 3ª del Artículo 57, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm., los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 60. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m², con una anchura de, al menos, 130 cm., que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 61. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m. se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² por encima de esa altura que podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 62. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 cm. como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 270 cm. como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo de la cota de nivelación.



Artículo 63. Aseos

- 1- Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² un retrete y un lavabo; por cada 100 m² adicionales o fracción superior a 500 se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
- 2- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- 3- Los aseos de los comercios de la categoría 2ª, definida en el Artículo 57. apartado 1., podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- 4- Se podrá dispensar de la instalación de aseos en los locales que se sitúen anejos a la vivienda del propietario.

Artículo 64. Aparcamientos

- 1- En locales de mas de 500 m², o agrupaciones de la categoría 2ª que suponen los 1000 m² se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los 400 m² en cuyo caso se dotara de una plaza por cada 50 m². Esta exigencia no será de aplicación en el casco antiguo donde no sea posible
- 2- Para los comercios de la categoría 3ª del Artículo 57 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial no alimentaria y 25 por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario

Artículo 65. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los 1500 m² o los 750 en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de 340 cm. que se aumentará en una unidad por cada 1000 m² o fracción superior a 500; las dársenas tendrán de dimensiones mínimas 7 m. de longitud y 4 de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 66. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 4 m.

Artículo 67. Grandes superficies comerciales

- 1- No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las normas establezcan expresamente.
- 2- En todo caso, la concesión de la licencia de apertura y de edificación requerirá la previa concesión de la licencia comercial de acuerdo con la legislación de equipamientos comerciales.

Subsección 2ª. USO HOTELERO

Artículo 68. Definición

- 1- El uso hotelero corresponde a las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- 2- Comprende las que se recogen en el epígrafe 66 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) a excepción del apartado 669.1 y 669.9.

Artículo 69. Dimensiones

- 1- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 100 cm.



- 2- Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusieran de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el Artículo 40 para las viviendas familiares, en su apartado 3.c.
- 3- Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

Artículo 70. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m, se dispondrá de un aparato elevador al menos para cada 30 habitaciones o fracción superior a 15.

Artículo 71. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² adicionales o fracción superior a 250 m², un lavabo.

Artículo 72. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.

Subsección 3ª. USO DE OFICINAS

Artículo 73. Definición

- 1- El uso de oficinas corresponde a las actividades de prestación de servicio administrativo, técnicos, financieros de información y otros.
- 2- Comprende, con carácter general, las correspondientes a los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) números 81, 82, 83, 84, 856, 943, 933, 952, 953, 959, 990; las del 966 no incluidas como industriales; las que representen en función principal sobre otras en los 911, 912, 913, 914, 917 y todas las que por asimilación cumplieran funciones similares.

Artículo 74. Clasificación

- 1- A los efectos de fijar las condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:
- 2- 1ª. Oficinas, cuando el servicio es prestado por una persona o entidad privada o pública.
- 3- 2ª. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 75. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 76. Accesos interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

Artículo 77. Escaleras

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 mm.

Artículo 78. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m. se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m² sobre su altura.



Artículo 79. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo de 300 cm. como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 300 cm. como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con el.

Artículo 80. Aseos

- 1- Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m. se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
- 2- En ningún caso podrá comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- 3- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrá acceso.

Artículo 81. Aparcamientos

Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamientos por cada 100 m² de superficie de oficina.

Artículo 82. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección 4º. USO SALAS DE REUNIÓN

Artículo 83. Definición

- 1- Corresponde este uso a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas (cine, teatros, espectáculos, etc...).
- 2- Comprende las actividades recogidas en los epígrafes 652, 963, 965 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artículo 84. Condiciones

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o normativa que le sustituya.

Subsección 5º. USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

Artículo 85. Definición

El uso de servicios del automóvil atiende a las necesidades de estancia y servicio de vehículos ligeros y pesados y comprende además las actividades comprendidas en los epígrafes 646 y 751.1 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas o las que por asimilación cumplieren funciones similares.

Artículo 86. Clasificación

- 1- A los efectos de fijar sus condiciones particulares y pormenorización en el espacio se establecen las siguientes categorías:
 - 1ª. Aparcamientos de superficie para vehículos ligeros.
 - 2ª. Garaje para vehículos ligeros
 - 3ª. Estaciones de servicio
 - 4ª. Lavadero aislado de coches sin estación de servicio.



Artículo 87. Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio de suelo de dimensiones mínimas 2,20 m. por 4,50 m. y 2,50 m. por 5,00 para la estancia de vehículos ligeros, pequeños y grandes respectivamente, y de 2,50 por 6,00 m. y 3,00 m. por 9,00 m. para vehículos pesados pequeños y grandes respectivamente.

Artículo 88. Garaje

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos

Artículo 89. Estación de servicio

Se entiende por estación de servicio toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Artículo 90. Condiciones comunes de garajes y aparcamientos

- 1- Además del cumplimiento de las dimensiones mínimas señalada en el Artículo 87, el número de vehículos en el interior de los garajes – aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planes de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.
- 2- Los garajes – aparcamiento para vehículos ligeros deberán destinar al menos un 20 % de sus plazas a vehículos grandes.
- 3- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizan mas obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado

Subsección 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES

Artículo 91. Situación

- 1- Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales empleados en las siguientes situaciones:
 - a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
 - b. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela o vía pública.
- 2- Solo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y el lavado y engrase con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 92. Acceso a los garajes

- 1- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 2- Los garajes de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 o 5 m., según den a calle de más de 14 m, comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 m. respectivamente.
- 3- Los garajes de menos de 600 m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio
- 4- Los garajes – aparcamientos de 600 a 2000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo – estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego, y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 m.
- 5- En los garajes – aparcamiento de más de 2000 a 6000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. y deberán tener además una salida de ataque y salvamento. En los superiores a 6000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.



- 6- Las rampas rectas no sobrepasaran la pendiente del 16% y las rampas en curva del 10%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m, con el sobreechancho necesario en las curvas y su radio de curvatura medido también en el eje, será superior a 6 m.
- 7- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalara uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 6 m.
- 8- Se autoriza la mancomunidad de garajes – aparcamientos.

Artículo 93. *Altura*

En garajes – aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,2 m. en cualquier punto.

Artículo 94. *Aseos*

- 1- Los garajes – aparcamientos de 600 a 2000 m² dispondrán de un retrete con lavabo.
- 2- Los de más de 2000 a 6000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo.
- 3- Los de mas de 6000 m² dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2000 m² de exceso o fracción
- 4- Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entrada independiente para señoras y caballeros.

Artículo 95. *Escalera*

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. para garajes aparcamientos de hasta 6000 m² y superior a 1,30 m. en los de mayor superficie.

Artículo 96. *Ventilación*

- 1- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores a gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO para cada 500 m² situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 m. debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 m. de manera que en el punto mas afectado no se superen los niveles de inmisión.
- 2- Se entiende por ventilación natural aquella en que exista 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situara en local de fácil acceso.
- 3- Los garajes – aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilaran necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.
- 4- En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Artículo 97. *Iluminación*

- 1- La iluminación artificial se realizara solo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2000 m² con un nivel



mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6000 m² además existirá una señalización luminosa en el suelo.

- 2- Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

Artículo 98. Protección contra incendios

- 1- Deberán cumplirse todas las exigencias de la normativa vigente.
- 2- La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Artículo 99. Desagües

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas.

Artículo 100. Establecimientos permitidos en el interior de los garajes

- 1- Se permiten las instalaciones de engrase y lavado sujetas a las condiciones particulares del uso de pequeña industria.
- 2- Se autorizan talleres de reparación de automóviles que deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego con puerta protegida y con salida directa de socorro para los operarios.
- 3- Se permiten instalaciones para carga de batería en local aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. En todo caso estas instalaciones deberán cumplir las condiciones específicas y de zona que les sean de aplicación.

Artículo 101. Prescripciones de explotación

- 1- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje – aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda “No Fumar”. “Peligro de Incendio”.
- 2- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles y líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 l.
- 3- No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 l de capacidad máxima.
- 4- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- 5- Se prohíben las reparaciones ruidosas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.
- 6- Que prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los combustibles o no, y realizar dentro de los locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Subsección 7º. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO

Artículo 102. Estaciones de servicio

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran



servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en el Artículo 100

- c. No causaran molestias a los vecinos y viandantes.

Sección 4ª. Equipamiento y Servicios Comunitarios.

Artículo 103. Definición y clases

1. El uso de equipamiento y servicios comunitarios es el complementario a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan la vida urbana.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a. Docente (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).
 - b. Sanitario – asistencial (asistencia medica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).
 - c. Cultural – religioso – asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc...).
 - d. Deportivo (practica deportiva, cubierta o al aire libre).
 - e. Ocio y esparcimiento
 - f. Servicios de Administración
 - g. Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).
 - h. Transporte y comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías).
 - i. Abastecimiento (mercados y centros de distribución).
 - j. Energía y depuración.

Artículo 104. Aplicación

- 1- Las condiciones de uso de equipamiento son de aplicación a todas las parcelas señaladas expresamente en la documentación del Plan General de Ordenación Urbana y a todas las instalaciones que en el momento de la aprobación del documento estén destinadas a alguno de los mencionados usos dotacionales según se recoge en los planos de Ordenación, en ambos casos con los códigos que a continuación se relacionan:
- 2- La calificación pormenorizada en los Planos de Ordenación o el señalamiento de una acción programada para su uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del planeamiento si se mantiene el uso dotacional y se justifica socialmente la mejor necesidad del cambio.
- 3- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen, y forma) solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda en las de restauración.

Artículo 105. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para uso equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines de dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 106. Sustitución de uso de equipamiento

- 1- Ningún uso de equipamiento público existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.
- 2- Los usos de equipamiento público existentes podrán sustituirse cumpliendo las anteriores y siguientes condiciones:



- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b. Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el ocio.
 - Cultural – religioso – asociativo y de titularidad pública, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
 - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional al aire libre.
 - Sanitario, Asistencial o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento.
 - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
 - Servicio urbano o servicio de infraestructuras, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.
- 3- A los efectos de la sustitución de usos, no se consideran como existentes los que no figurasen en los planos de ordenación con el código correspondiente.

Artículo 107. Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación de equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de volumen que correspondan, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 108. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

- 1- Los usos de equipamientos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.
 - b. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.
 - c. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
- 2- Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- 3- Los mercados de abastos dispondrán, por cada 20 puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,0 m. y con una superficie de dimensión mínima de 7 m. de longitud y 4 de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Subsección 8º. CONDICIONES PARTICULARES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS

Artículo 109. Equipamiento docente

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de 3 plantas, salvo que par poder disponer de mayores espacios libres, se debiera dejar la planta baja diáfana, en cuyo caso, esta no contará a efectos de la medición de altura.



Artículo 110. Equipamiento de ocio recreativo

Cumplirán las condiciones generales y las establecidas por el Reglamento general de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o legislación aplicable en esa materia

Artículo 111. Religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, solo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a este. Deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación por la actividad que se realice.

Artículo 112. Equipamiento deportivo

- 1- En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de 1 m² por cada 2 m² de parcela neta, con una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.
- 2- Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Artículo 113. Administración

Los servicios de Administración en lo que les sea de aplicación cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas.

Artículo 114. Abastecimiento

Los servicios de abastecimiento deberán cumplir las condiciones de uso comercial establecidas en esta normativa con excepción de la superficie mínima de venta que podrá ser de 4 m².

Artículo 115. Usos ferroviarios

En el suelo calificado como uso ferroviario no se permitirán otras edificaciones o instalaciones que las necesarias para la explotación del servicio, debiendo ajustarse estas a las precisiones de las Ordenanzas Reguladoras del Sistema Ferroviario contenidas en la Ley del Sector Ferroviario.

Las Zonas de Dominio Público y de Protección se regulan en los artículos 12 al 15 de la Ley del Sector Ferroviario y en los artículos 24 al 33 del Reglamento que la desarrolla, debiéndose solicitar al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF autorización previa para la ejecución de cualquier tipo de obras fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas, etc.

Sección 5ª. Espacios Libres

Artículo 116. Definición y clases

- 1- Corresponde a las áreas arboladas o ajardinadas para descanso, paseo y esparcimiento de la población.
- 2- A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones se distinguen las siguientes clases:
 - a. Parques, son los grandes espacios con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente a ocio y paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad (Sistema General).
 - b. Jardines, son los pequeños espacios libres ajardinados destinados a esparcimiento y mejora de los diferentes recintos de la ciudad (Sistema Local de Barrio).



Artículo 117. Parques

- 1- Los parques mantendrán un porcentaje de su superficie destinado a la plantación de especial vegetales no inferior al 50 %.
- 2- Los parques deberán contar además con elementos para el juego de niños, áreas de juego y deportes no reglados.
- 3- Podrá disponerse edificación solo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Artículo 118. Jardines

- 1- Los jardines se diseñaran dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas y juego de niños.
- 2- Se diseñaran teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea acompañamiento del viario, o estén directamente relacionados con este, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el PGOU.
- 3- La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre si espacios verdes significativos, pudiendo ser:
 - a. Paseos de uso exclusivo peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamiento de áridos (arena y empedrados).
 - b. Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

Artículo 119. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima de 3 m. que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal mas lejano no se encuentre a mas de 40 m. de la calzada.



TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

IV. CAPÍTULO I. *Condiciones Generales de la Edificación*

Sección 1º. Disposiciones Generales

Artículo 120. *Objeto y aplicación*

- d. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.
- e. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:
 - a. Condiciones Morfológicas.
 - b. Condiciones Estéticas.
 - c. Condiciones Higiénicas.
 - d. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.
 - e. Condiciones de Seguridad en los Edificios.
 - f. Condiciones Ambientales.
- f. Las edificaciones, además de las condiciones generales reguladas por este Título, deberán cumplir el resto de condiciones que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.

Sección 2º. Condiciones Morfológicas

Artículo 121. *Definición*

La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales que se definen en los siguientes artículos.

Artículo 122. *Parcela*

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento, usos, construcciones e instalaciones en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

Artículo 123. *Linderos*

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y fondo.

Artículo 124. *Lindero Frontal o Alineación exterior*

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada en planta baja del edificio, en su caso, con el terreno.

Artículo 125. *Alineación interior*

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 126. *Manzana*

Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores o la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por uno o varios viales.



Artículo 127. Parcela mínima

1. Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico. Por debajo de la parcela mínima no es posible la edificación de la parcela.
2. No se permitirán divisiones o segregaciones de parcelas de menor tamaño que la parcela mínima.
3. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
4. Las parcelas que consten documentalmente su existencia con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General y no cumplan las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales. Estas parcelas deberán cumplir el resto de condiciones de edificación, no pudiendo segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. Cuando la parcela mínima se encuentre definida por parámetros de longitud mínima a frente de vial se entenderá por frente de vial aquel lindero al vial que dispone de todos los servicios mínimos.
6. A efectos de parcela mínima, los parámetros de frente mínimo a vial y diámetro mínimo de círculo inscrito se deberán cumplir sobre el ámbito de calificación de mayor aprovechamiento lucrativo. El parámetro de superficie mínima de parcela se cumplirá sobre el total de la parcela catastral.

Artículo 128. Parcela edificable

1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
2. En suelo urbano, para que una parcela pueda ser edificada, deberá contar con ordenación detallada completa, haber cumplido con las obligaciones de equidistribución de beneficios y cargas, y contar con la condición de solar, o con capacidad para serlo mediante la simultaneidad de urbanización y edificación de acuerdo con la normativa vigente.
3. En suelo rústico, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del área en que se ubique, se deberán cumplir las condiciones sobre parcelación y sobre ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios en suelo rústico.

Artículo 129. Parcela máxima

Cuando estas normas o el planeamiento que desarrollen establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 130. Segregación de parcelas.

1. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en el Artículo 127 o en la legislación agraria, en su caso, para los distintos tipos de zonas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos.
2. No podrá autorizarse la segregación de las parcelas de propiedad privada calificadas como Equipamientos, en todo o en parte, salvo que tal fraccionamiento tenga por objeto su cesión al Ayuntamiento y éste así lo acepte. Podrá darse licencia de parcelación, no obstante, presentando certificación registral de su vinculación urbanística.
3. No podrá autorizarse la segregación de aquella parcela cuya edificabilidad esté agotada por la actuación o edificación existente, a menos que sea para afectarla como cesión al Ayuntamiento, con carácter dotacional público y éste así lo acepte.
4. No se autorizará ninguna segregación de la que resulte alguna parcela que no sea susceptible de recibir todos los servicios urbanos que le correspondan, por dar frente a un viario insuficiente u otros motivos.



Artículo 131. *Solar*

Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

1. Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - a. Abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
 - b. Señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento.
 - c. Transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos delimitados por el planeamiento y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - d. Pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y demás normas del planeamiento.
2. Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - a. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - b. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - c. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - d. Alumbrado público.
 - e. Telecomunicaciones.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:

- a. Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.
- b. Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto las vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

Artículo 132. *Rasante*

Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Artículo 133. *Cota de nivelación*

Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 m. se escalonará en tramos máximos de 20 m. midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

Artículo 134. *Línea de edificación*

Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Artículo 135. *Medianeras*

Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de la parcela que no resultan definidos por alineaciones exteriores.

Artículo 136. *Testeros*

Son los paramentos laterales o traseros ciegos



Artículo 137. *Retranqueo*

Es la separación de la línea de edificación con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela. Cualquier parte volada de la edificación deberá cumplir los retranqueos impuestos.

Artículo 138. *Separación de edificios*

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las ordenanzas concretas se habrá de cumplir, tanto, si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 139. *Franja edificable*

Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Artículo 140. *Fondo edificable*

Señala la posición máxima en la que debe situarse la fachada interior de un edificio.

Artículo 141. *Superficie ocupada*

1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.
2. Las superficies contenidas en plantas de sótano no se considerarán a efectos de contabilizar la superficie ocupada.

Artículo 142. *Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación*

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, retranqueos...
 - b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación subterránea.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 143. *Edificabilidad o Intensidad de uso de suelo*

1. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
2. Este Plan General establece para todo el suelo urbano un sistema de índices de edificabilidad sobre porciones concretas de suelo urbano que se denominan ámbitos de calificación. Estos ámbitos de calificación no coinciden necesariamente con manzanas ni con el parcelario, sino que agrupan porciones de suelo sobre los que el Plan General propone condiciones de ordenación idénticas.
3. El criterio para su aplicación sobre una determinada parcela de suelo urbano es la aplicación de las indicaciones de ordenanza sobre cada parcela o parte de la parcela que señalen los planos de Ordenación.
4. De forma complementaria, este Plan General establece una serie de parámetros que suponen unas limitaciones de altura, ocupación máxima de parcela y otras condiciones de ordenación detallada. El conjunto de estas condiciones se denomina regulación volumétrica. En caso de discrepancia entre el



aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.

Artículo 144. *Superficie libre de parcela*

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Artículo 145. *Superficie construida*

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el computo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso o espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las posiciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o esta destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.
3. Las plantas bajo cubierta, caso de que se destinen a otros usos cualesquiera que sean, distintos de los enunciados en el punto anterior, contabilizarán al cien por cien (100%) en todo el perímetro con altura libre superior a 1,50 m. Los usos permitidos bajo cubierta se regulan por las Ordenanzas Particulares de cada zona.
4. En el cómputo de la superficie construida, los cuerpos volados en su modalidad de balcones y terrazas cuando estén abiertos por los laterales, se contabilizarán al 50% de su superficie, y al 100% en el resto de modalidades y situaciones.
5. Superficie construida total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 146. *Superficie útil*

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que limitan locales con altura superior a 1,50 m.

Artículo 147. *Superficie edificable*

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área en su caso.
2. A los efectos del cómputo de la superficie construida total para el cálculo la edificabilidad, se establecen la siguiente precisión, los sótanos y semisótanos no se contabilizan.

Artículo 148. *Coefficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres o de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor será este el valor que sea de aplicación.



Artículo 149. Condiciones de las construcciones construidas por encima de la altura

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azoteas, y en uno u otro caso solo serán autorizables los usos bajo cubierta permitida en la Ordenanza Particular y las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire y caja de escaleras. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, no pudiendo exceder la altura en más de 4 m. sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, quedando prohibidos los áticos en el casco antiguo.

Artículo 150. Altura máxima

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

En situaciones singulares de cubierta a un agua, cuando un alero coincide con la cumbre en uno de los hastiales, la altura máxima podrá tener altura mayor (dos metros por encima de lo señalado en la normativa).

Artículo 151. Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 152. Altura Libre de piso

La altura libre de piso es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 153. Planta

1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada.
2. Planta sótano:
 - a. Se entiende por planta sótano aquella que tiene un techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.
 - b. La altura libre de piso no será inferior a 2,25 m., ni la altura de piso inferior a 2,5 m.
 - c. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la excepción que señala el Artículo 154 o las que puedan establecerse en las Ordenanzas Particulares.
3. Planta semisótano:
 - a. Es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de nivelación y el plano de techo por encima de dicha cota.
 - b. El techo de los semisótanos puede estar por encima de la cota de nivelación hasta 1,4 m. de la rasante de la calle o terreno natural.
4. Planta Baja:
 - a. Es la coincidente con la cota de nivelación y puede estar por encima de la cota de nivelación hasta 1,40 m
5. Entreplanta:
 - a. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
 - b. Se admite la construcción de entreplantas siempre que lo permita la ordenanza de referencia y que su superficie útil no exceda al 50% de la superficie útil del local a que esta adscrita, y no se rebase la superficie edificable.
 - c. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o mayor a 2,2 m.
6. Planta de Piso:
 - a. Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.



- b. El valor de la altura libre de piso y la altura de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
7. Bajo cubierta:
 - a. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
8. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,5 m.

Artículo 154. *Salientes, entrantes y retranqueos*

1. Únicamente se permitirá sobresalir de la alineación oficial con los vuelos que se fijan en las Ordenanzas.
2. Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones que se indican para patios abiertos, Artículo 172 y siguientes.
3. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Artículo 155. *Balcones, cornisas y aleros*

1. En calles de anchura superior a 6 m. se permitirá la construcción de un "volumen de vuelos" sobresaliente de la alineación oficial de fachada. Este volumen, situado siempre por encima de los 3,0 m. sobre la rasante formado tanto por cuerpos abiertos (balcones y terrazas), como los cerrados, queda definido por:
 - a. El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada, será de 1/12 m. del ancho de la calle en el frente de fachada, medidos perpendicularmente. Como máximo tendrá 1,30 m.
 - b. Dos tercios de la longitud de las fachadas.
 - c. El número de plantas permitido por encima de la planta baja.
2. El "volumen de vuelos" se podrá disponer en voladizos libremente con las siguientes condiciones:
 - a. No superará en ningún caso, el saliente, máximo.
 - b. En el supuesto de dos, o mas fachadas, continuas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola. En el supuesto de fachadas no continuas (solares con fachadas a dos calles paralelas por ejemplo), el volumen de vuelos se contabilizará y se dispondrá por separado para cada una de ellas.
3. No se considerarán incluidos en el "volumen de vuelos" las cornisas, aleros, y elementos arquitectónicos que, aun sobresaliendo de la alineación oficial no son parte de la superficie útil o habitable del edificio.
4. El volumen de vuelos en patios de manzana que en todo caso estará construido por cuerpos abiertos y cerrados, no superará el 30% de la longitud de fachada.
5. No se permiten vuelos en patios cerrados de parcela.

Artículo 156. *Cubiertas*

- 1- Con carácter general, salvo indicaciones más restrictivas de cada regulación de ordenanza, la cubierta tendrá una pendiente máxima de 35°.
- 2- Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 1 m. Igualmente distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- 3- Se permite la construcción de troneras en los faldones de cubierta, salvo en las ordenanzas en las que explícitamente se prohíba, siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima de la edificación.
- 4- El material de cubierta será teja curva (de cerámica o de hormigón) siempre en tonos similares a los de las viviendas tradicionales. Se permitirá la teja mixta incluso la de hormigón siempre que los tonos y aspecto sean similares a la teja tradicional.



- 5- No aparecerán en cubierta conductos de fibrocemento en su color.

Artículo 157. *Tipologías edificatorias*

1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
2. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
3. Edificación pareada, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

Sección 3º. Condiciones Estéticas

Artículo 158. *Aplicación de las Condiciones estéticas*

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en este Plan General. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de los ámbitos de calificación urbanística.

Artículo 159. *Fachada*

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas si su presencia y proximidad la impusiese.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 160. *Medianerías*

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornamento urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 161. *Cerramientos*

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características señaladas en el Artículo 24 de este Plan General.
2. En las zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima complementados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,5 m.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m, ni rebasen una altura de 2m.
3. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación municipal.



4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 162. Soportales

1. Será obligatorio el retranqueo frontal y la construcción de soportales en planta baja allí donde se indica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano.
2. El ancho del soportal será:
 - a. El indicado por el retranqueo, en el plano de ordenación del Suelo Urbano.
 - b. El de los soportales colindantes o del edificio preexistente, si no puede ser deducido según lo indicado en el párrafo anterior.
 - c. 2,50 m., si no puede ser deducido según lo indicado en los dos párrafos anteriores.
3. La altura del soportal será la misma que la indicada en cada caso para la planta baja.

Artículo 163. Portales

1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 m... El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.
3. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, si afectan a los espacios libres de uso público.

Artículo 164. Consideración del entorno

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.
4. El Ayuntamiento podrá, así mismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

Artículo 165. Toldos

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 m. su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m., respetando, en todo caso, el arbolado. Además la instalación de toldos estará sujeta a autorización por parte de la comunidad para tener uniformidad.

Artículo 166. Muestras

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - a. Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.



- b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 m. de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán en todo caso las condiciones estéticas que se determina en cada Ordenanza.
- c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberá ser independientes para cada hueco.
- d. En las zonas correspondientes a las Ordenanzas Residenciales R3, R4 y todas las Ordenanzas Industriales se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc..., con dimensión no superior a 0,40 por 0,40 m.. en ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
- e. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales (R3, R4 y todas las industriales) como coronación de los edificios pudiendo cubrir toda la longitud de fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 m. y debiendo estar ejecutados con letra suelta.
- f. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
- g. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 m. del anuncio o a 10 m. si lo estuviera enfrente.

Artículo 167. Banderines

- 1. Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.
- 2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m... Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m... Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos
- 3. En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 m...
- 4. Los banderines luminosos, además de cumplir con la normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.
- 5. En todo caso cumplirán las condiciones particulares de cada ordenanza.

Artículo 168. Protección del arbolado

- 1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- 2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será receptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.



4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 m. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.





Sección 4ª. Condiciones Higiénicas

Artículo 169. *Pieza Habitable*

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.
3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
4. En plantas semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, tengan carácter auxiliar o complementario, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 170. *Ventilación*

1. Es la capacidad de renovación del aire de un local. La ventilación se divide en
 - a. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b. Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada y otros medios mecánicos.
2. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 171. *Ventilación e iluminación de piezas habitables*

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 m. de ancho.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/16 de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 172. *Patio*

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
 - a. Patios de parcela, es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
 - b. Patio de manzana, es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y disposición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
 - c. Patio inglés, es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.
4. La dimensión de los patios salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en este capítulo.
5. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con el desde los que abran huecos.



Artículo 173. *Patios de parcela*

Se dividen en dos grupos:

- a. Patios cerrados o abierto medianería.
- b. Patios abiertos.

Artículo 174. *Patios cerrados*

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces de los de los locales habitables sean como mínimo un cuarto de la altura del muro fronterizo, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.
2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas un mínimo de tres metros.
3. La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{4}$ de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio.
4. Se entenderá por luz recta a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero mas próximo.
5. En el supuesto de viviendas de protección oficial se estará a la normativa que respecto a patios cerrados existe para estas viviendas.

Artículo 175. *Patios abiertos*

1. Los patios abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a $\frac{1}{4}$ de la altura y mínimo de 4 m. con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.
2. En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedarse una separación mínima entre esta y el patio de 2,50 m.

Artículo 176. *Aperturas en la alineación de manzana*

1. Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas.
2. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos de patios cerrados.

Artículo 177. *Patios mancomunados*

Se entiende la mancomunidad de patios ajustándose alas siguientes normas:

- a. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura publica, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio mas bajo.
- d. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m., el muro de separación solo podrá exceder en 2 m. de la rasante del patio más alto.

Artículo 178. *Cubiertas en patio de parcela*

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

Artículo 179. *Chimeneas de ventilación*

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de



garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.
3. Las chimeneas con altura superior a 9 m. deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.
4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Artículo 180. *Patios de manzana*

1. Los patios de manzana se definen por las alineaciones interiores correspondientes.
2. Podrán ser cerrados o abiertos. Los patios de manzana abiertos deberá tener contacto con los espacios públicos circundantes al menos por dos puntos de anchura no inferior a 10 m.
3. En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a aparcamiento con cubierta que permita el ajardinamiento y a niveles inferiores a la cota de nivelación; pudiendo ser destinados a espacios libres o de aparcamiento sin ningún tipo de cerramientos laterales.



Sección 5ª. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 181. Dotación de agua

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 182. Energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor de dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
3. En todo edificio exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Artículo 183. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de TV, etc...

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc... deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrá constituir peligro o molestias para los vecinos.
2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.
3. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.
4. En cuanto al aire acondicionado, solamente serán retranqueados con respecto a las alineaciones de fachada y en terrazas o puntos estratégicos ocultos, o en patios traseros.

Artículo 184. Servicios postales

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

Artículo 185. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedaran definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.
2. En suelo urbano se deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red de alcantarillado, siempre fuera de la vías pública y como máximo una por portal
3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 186. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y en el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a tercero.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevaran como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m.



4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafetería.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 187. *Evacuación de residuos sólidos*

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuara mediante chimenea independiente.
2. El cuarto de basuras se dimensionará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998, de Residuos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
4. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produzcan cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 188. *Aparatos elevadores*

1. Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta de 10,75 m. o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, sin perjuicio de lo establecido en el Sección 6º. Artículo 194 para las escaleras sin luz ni ventilación directa.
3. El número de elevadores será al menos, de uno por cada veinte viviendas, apartamentos o fracción.
4. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

Artículo 189. *Dotación de aparcamientos*

1. Será de obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determina en las ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.
2. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 m. con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.
3. Las condiciones de acceso, ventilación, etc...son las que se establecen para cada caso en estas normas.



Sección 6º. Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 190. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que este situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 191. Señalización de los edificios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 192. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 130 cm., con una altura que será mayor o igual a 211 cm.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 193. Circulación interior

1. Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.
2. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:
 - a. Los portales tendrán una anchura mínima de 2 m. hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 130 cm. de luz.
 - b. Los distribuidores de acceso a vivienda o locales tendrán ancho superior a 120 cm. cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 140 cm.
 - c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 194. Escaleras

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.
2. En las edificaciones de hasta cuatro plantas, se admitirá la luz y ventilación central, por medio de lucernarios, con superficie en plata superior a dos tercios de la que tenga la caja de escalera, la dimensión mínima del hueco libre para iluminación será de 0,80 m.
3. En los edificios de más de cuatro plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1m² en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando este sea comercial.
4. Se admitirán las escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las mínimas condiciones:



- a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea y otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- d. El ancho de cada tramo será el mismo que la escalera general del edificio.
- e. La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 cm., ni la huella ser inferior a 28,5 cm.
- f. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.
- g. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso por debajo de la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 8 m.

Artículo 195. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que corresponda, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 cm.

Artículo 196. Prevención de caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm. y los resaltos del pavimento de 95 cm. o unas barandillas de 100cm; para alturas sobre el suelo superiores a 20 m., las dimensiones de antepechos y barandillas serán respectivamente de 105 y 110 cm. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 cm., ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor a 5 cm., ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm., estarán constituidas por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior a 12 cm.

Artículo 197. Derribos

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, gestionando los escombros de acuerdo con la ordenanza municipal. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista personal a sus órdenes, según el caso serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc..., estricta del horario señalado.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.
4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 198. Apeos

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de estas, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañado de los planos necesarios. En



caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas que proceda igualmente al Arquitecto Municipal a quien corresponde exigir que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 199. *Vallado de obras*

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 m. de ancho para peatones.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultará un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación d dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijara las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características de transito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando este construido el crecimiento.
6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 200. *Construcciones provisionales*

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos piloto. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevara implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características



2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra municipal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 201. *Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra*

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional.





Sección 7ª. Condiciones ambientales

Artículo 202. *Compatibilidad de actividades*

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas de acuerdo con la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, disponiendo las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en esta normativa.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en esta normativa.
 - e. No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por la presente normativa.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones ni siquiera mediante técnicas correctoras, el ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 203. *Lugares de observación de las condiciones*

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las precisiones que se señalan en la presente normativa. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean mas aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas.
- b. En el punto o puntos en donde se pueda originar en el caso de peligro de explosión.
- c. En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única o en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 204. *Emisión de radiactividades y perturbaciones eléctricas*

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplirlas disposiciones especiales de los Organismos competentes de la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 205. *Transmisión de ruido*

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala a (dB A) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en esta normativa o en el domicilio del vecino mas afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

Límites de emisión sonora transmitida al exterior	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dB A)	
	Día	Noche
Actividad Industrial	70	55



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Servicios Urbanos no administrativos	65	55
Residencial servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento Sanitario	55	45

Límites de recepción sonora en el interior de los locales	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dB A)	
Actividad	Día	Noche
Equipamiento. Sanitario y Bienestar Social	25	20
Equipamiento. Cultural y Religioso	30	30
Equipamiento. Educativo	40	30
Equipamiento. Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios. Hospedaje	40	30
Servicios Terciarios. Oficinas	45	40
Servicios Terciarios. Comercio	55	55
Residencial. Piezas habitables excepto cocinas	35	30
Residencial. Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Residencial. Zonas de acceso común	50	40

2. En todo caso entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en mas de 3 decibelios el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 206. Vibraciones

1. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el Artículo 203.
2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.
3. Las vibraciones medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A2N3$ siendo A la amplitud en cm. y N la frecuencia en Hz.) no superarán los siguientes valores:

Límites de vibraciones	VIBRACIONES (Vpals)
Punto de medición	
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 207. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados en esta Normativa no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.



Artículo 208. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud y las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo “Lugares de observación”.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento, contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno en la escala Ringelman o de dos en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados en instalaciones que utilicen combustibles sólidos por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 209. Vertidos Industriales

1. Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.
2. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.



IV. CAPÍTULO II. *Disconformidad con el Planeamiento*

Artículo 210. *Disconformidad con el planeamiento*

La simple disconformidad con los instrumentos de planeamiento no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento general o instrumento que lo desarrolle.





IV. CAPÍTULO III. Fuera de Ordenación

Artículo 211. Edificios o instalaciones fuera de ordenación

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL se consideran declarados expresamente fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos realizados con anterioridad a la aprobación del PGOU o de los instrumentos que lo desarrollen y que no se adecuen a éstos por estar en alguna de las situaciones siguientes:
 - a. Los que ocupen suelo calificado como Sistema Local, salvo que el propio PGOU o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 - b. Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que del PGOU se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
 - c. Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el planeamiento general o sus instrumentos de desarrollo.
 - d. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por el presente Plan, por las ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que el Plan General, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 212. Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación.

En los edificios o instalaciones declarados expresamente fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 64.2 LUCyL.

Artículo 213. Construcciones o instalaciones provisionales

En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado podrán ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 19.3.b) LUCyL, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el citado artículo.



TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

V. **CAPÍTULO I. Red viaria**

Artículo 214. Clasificación de la red viaria según el tipo.

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

- a. Vías de conexión, vías principales o avenidas. Son las vías que enlazan los distintos núcleos y barrios entre sí y con el resto de las redes nacionales y locales.
- b. Vías colectoras o viario principal. Las áreas consolidadas que canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales de la ciudad. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos residenciales, comerciales, etc...) que les confieren una significada actividad.
- c. Vías locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio e intensidad de la edificación.
- d. Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc...) debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.
- e. Caminos pecuarios. Son aquellos que dan acceso a fincas sometidas al régimen del Suelo Rústico, con independencia de su clasificación o categorización.

Artículo 215. Clasificación de la red viaria según el uso

A la vez, las vías urbanas se clasifican en los siguientes cuatro tipos, según el uso al que principalmente sirvan:

- a. Vías industriales.
- b. Vías residenciales.
- c. Vías comerciales o de oficinas.
- d. Vías recreativas o de esparcimiento.

Artículo 216. Grado de vinculación de estas prescripciones.

1. Siempre que en las prescripciones de los Artículos se marquen valores mínimos y óptimos para un parámetro, se estará a los óptimos (o mayores), salvo que se justifiquen razones técnicas de peso que obliguen a reducir el valor por debajo del óptimo, debiéndose respetar, en este caso, el límite mínimo.
2. Si, igualmente, se marcan valores mínimos, máximos y óptimos, se estará a los óptimos, salvo que se justifiquen razones técnicas de peso que obliguen a reducirlos o aumentarlos, respetándose, en cualquier caso los límites máximo y mínimo.
3. Estos preceptos se aplicarán de manera proporcionada a la obra que se acometa en la vía, de manera que su aplicación sea plena en vías de nuevo trazado, o reestructuración completa de las mismas con incremento importante de su anchura total, y orientativa en el resto de los casos.

Artículo 217. El espacio de circulación de los vehículos (la calzada).

1. El diseño de las vías urbanas se adecuará a una velocidad específica de 50 Km. /h, salvo en las Zonas de Tráfico Lento que se determinen, en las que ésta será de 30 Km. /h.
2. En el diseño de las calzadas se atenderá a los criterios de anchuras, en función de la categoría y tipo de la vía del cuadro de este Artículo.
3. Se considera anchura bruta de calzada, incluyendo la ocupada por las rigolas u otros elementos semejantes.
4. Además de los criterios contenidos en el cuadro, se tendrán también en cuenta los debidos sobrecanchos necesarios en curvas e intersecciones, que permitan circular y maniobrar a los



- vehículos pesados. En los tramos curvos, el carril de rodadura de todas las vías principales y colectoras-distribuidoras, debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m (interior) y 12,50 m (exterior), con una anchura libre para circulación de 7,20 m. Aumentando estos radios mínimos, es posible reducir la anchura libre.
5. Igualmente, se respetarán los criterios anteriores en el diseño de la totalidad del viario industrial, y sus cierres de parcela, para permitir el acceso de vehículos pesados a éstas, sin rebasar líneas continuas ni infringir otras normas.
 6. Las medianas de las vías de calzadas separadas se diseñarán con una anchura mínima de 1,20 m, encontrándose el óptimo a partir de los 2,00 m.
 7. Las calles de menos de 7 m de sección total se urbanizarán como calles exclusivamente peatonales o de coexistencia de tráfico, con un único nivel de pavimento.

	Vías de un carril			Vías de n carriles (n>1)		
	Mínima	Óptima	Máxima	Mínima	Óptima	Máxima
Avenidas y arterias industriales	No	No	No	3,50 m · n	3,75 m · n	4,00 m · n
Resto de avenidas y arterias	No	No	No	3,00 m · n	3,25 m · n	3,50 m · n
Vías locales industriales	3,50 m	4,00 m	4,25 m	3,50 m · n	3,75 m · n	4,00 m · n
Resto de calles locales	3,10 m	3,30 m	3,50 m	2,80 m · n	3,10 m · n	3,40 m · n
Calles de coexistencia de tráfico	5,00 m	8,00 m	-	No	No	No

Artículo 218. Sección longitudinal

1. Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las carreteras de acceso y calles principales y del 8% en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.
2. Para facilitar el drenaje superficial, la pendiente mínima deseable será 0,66 % (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso que el proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 % (1 en 200).

Artículo 219. Sección transversal

1. En general, y salvo casos de excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2% (1 en 50). En pavimentos bituminosos el mínimo estricto será de 1,5% y en firmes de hormigón, del 1%.
2. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

Artículo 220. Áreas de giro en vías en fondo de saco

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 m.

Artículo 221. Pavimentación y encintado

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionales formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.
2. Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante.



3. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.
4. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.
5. En general se recomienda el uso de firmes rígidos, dependientes de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por las características del entorno, podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc...)
6. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo – cemento u hormigón pobre.
7. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón “in situ” sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.
8. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elemento prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.
9. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.
10. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón.
11. En cualquier caso, el Ayuntamiento tendrá potestad para determinar el tipo de firme que corresponda a cada circunstancia.
12. Las zonas grafiadas en los planos de ordenación PO-4 con un doble trazado gris diagonal cruzado son espacios representativos de la villa de Almazán. Su tratamiento será preferentemente de coexistencia o peatonal y las actuaciones que se lleven a cabo en estos ámbitos se encaminarán a manifestar su condición.

Artículo 222. El espacio de aparcamiento de los vehículos

1. Atenderá a los siguientes criterios

	Anchura de la banda de aparcamiento			Anchura de la calzada de maniobra		
	Mínima	Óptima	Máxima	Mínima	Óptima	Máxima
Aparcamiento en línea	2,00 m	2,20 m	2,40 m	2,80 m	3,00 m	-
Aparcamiento en batería	4,20 m	4,50 m	4,70 m	5,00 m	6,00 m	-
Aparcamiento oblicuo a 45º	3,80 m	4,10 m	4,40 m	3,00 m	3,20 m	-
Aparcamiento oblicuo a 60º	4,10 m	4,40 m	4,80 m	3,50 m	4,00 m	-

2. Observaciones al cuadro anterior:
 - a) Se considera que las plazas son adyacentes a una acera, sobre la que pueden volar partes de los vehículos, lo que se tendrá en cuenta para el dimensionamiento de la acera.
 - b) Como calzada de maniobra se considera la anchura que puede emplear el vehículo en la maniobra, esté esta en su carril de circulación o no, sin rebasar líneas continuas o infringir otras normas.

Artículo 223. El espacio de los peatones (aceras, paseos y calles peatonales).

1. El espacio para el uso prioritario de los peatones se procurará principalmente en las siguientes formas:
 - a) Aceras amplias en las vías con segregación de tráfico, según cuadro.
 - b) Paseos peatonales arbolados, en itinerarios con prioridad peatonal.
 - c) Calles exclusivamente peatonales.
 - d) Calles de coexistencia de tráfico.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

- e) Caminos y cañadas en Suelo Rústico, acondicionados para uso peatonal y ciclista.
2. Para las aceras de vías con segregación de tráfico se atenderá a los siguientes criterios de diseño:

	Anchura			
	(acera sin arbolado)		(acera con arbolado)	
	Mínima	Óptima	Mínima	Óptima
Avenidas comerciales	No	No	7,00 m	9,00 m
Avenidas industriales	No	No	3,50 m	5,50 m
Resto de avenidas	No	No	5,00 m	7,00 m
Arterias comerciales	No	No	5,00 m	7,00 m
Arterias industriales	3,00 m	5,00 m	3,50 m	5,50 m
Resto de arterias	No	No	5,00 m	7,00 m
Calles comerciales	3,00 m	5,00 m	3,50 m	5,50 m
Calles industriales	2,00 m	2,50 m	3,50 m	3,50 m
Resto de calles	2,50 m	3,00 m	3,50 m	3,50 m

3. Se ha considerado en la elaboración del cuadro anterior que el eje de la línea de arbolado está a 0,50 m del borde exterior de la acera, con lo que se aplica un sobreecho equivalente a la anchura necesaria sin arbolado, con una mínima distancia del arbolado a la fachada de 3,00 m.
4. Todos los recorridos peatonales se diseñarán de forma accesible según lo prescrito por las Normativas de supresión de barreras.

Artículo 224. El espacio de la bicicleta (pistas-bici y carriles-bici).

5. El espacio para el uso exclusivo de las bicicletas se procurará en dos formas:
- a) Carriles-bici: trazados en los recorridos netamente urbanos, se diseñarán ligados a la calzada y al nivel de la misma, protegidos de los vehículos por elementos fijos infranqueables para éstos.
- b) Pistas-bici: trazadas en los recorridos suburbanos o de carretera, o a través de parques, se diseñarán completamente segregadas de la calzada.
6. Los cruces afectados por la presencia de carriles-bici o pistas-bici se diseñarán teniendo en cuenta las exigencias de las bicicletas.
7. Tanto los carriles-bici como las pistas-bici se pavimentarán con la mayor regularidad posible, en ningún caso adoquinados, y limitando el cruce de encintados o bordillos. No se dispondrán resaltes, y en caso de estimarse necesarios no tendrán ángulos cortantes ni serán superiores a 1 cm.
8. Se utilizarán pavimentos continuos, nunca enlosados ni adoquinados.
9. En caso de disponerse obstáculos para impedir el acceso de otros vehículos a los carriles – bici la distancia libre no será inferior a la anchura neta mínima para cada sentido, del cuadro del presente Artículo, y tendrán un color que contraste y un diseño que los haga claramente identificables.
10. Se atenderá a los siguientes criterios de diseño:

	Velocidad específica de diseño	Radio de curvatura (interior)		Anchura neta			
		Mínimo	Óptimo	(un solo sentido)		(doble sentido)	
				Mínima	Óptima	Mínima	Óptima
Carriles-bici	15 Km/h	4,00 m	5,00 m	1,80 m	2,00 m	2,40 m	3,20 m
Pistas-bici	30 Km/h	8,00 m	10,00 m	1,60 m	1,80 m	2,20 m	3,00 m

Artículo 225. Reparto equitativo del viario.

En toda nueva urbanización de viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir lo más equitativamente posible el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor, en función de los niveles de servicio programados para dicho viario.

Artículo 226. Accesibilidad en emergencias.

1. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las siguientes condiciones:



- a) Anchura mínima libre: 6 m.
 - b) Altura libre: la del edificio.
 - c) Separación máxima al plano de fachada del edificio: 10 m.
 - d) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio: 30 m.
 - e) Firme y pavimento: capaz de soportar una intensidad media diaria de vehículos pesados de hasta 10 vehículos/día, y una sobrecarga estática de 2 T/m².
 - f) Tapas y registros existentes en el espacio: al menos clase C250, según norma UNE EN 124:95.
 - g) Libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, hitos o cualquier otro obstáculo.
2. Siempre que cumplan las condiciones del Apartado anterior, pueden emplearse como espacios de maniobra en emergencias las calzadas, aceras, zonas peatonales o de coexistencia, espacios privados de uso público, o, incluso, espacios privados de uso privado, siempre que sean accesibles a los vehículos de emergencias. Se excluyen las zonas de aparcamiento, por la dificultad de desalojo en emergencias de los vehículos estacionados.
3. Las vías de aproximación a los espacios de maniobra anteriormente descritos cumplirán las condiciones siguientes:
- a) Anchura mínima libre: 6,00 m si el espacio de maniobra se encuentra en fondo de saco, o dos vías alternativas de 3,10 m.
 - b) Altura mínima libre o gálibo: 4,50 m.
 - c) Cumplirá las condiciones exigidas en el Artículo 217 para la maniobra en curvas e intersecciones de vehículos pesados.
 - d) Capacidad portante: según lo definido en el Artículo 217 para el espacio de maniobra.
4. En edificios en manzana cerrada en los que existan viviendas o establecimientos cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, debe existir en éstos un espacio de maniobras como el descrito en el Artículo 217, accesible desde el exterior con entradas que cumplan lo prescrito para las vías de acceso.

Artículo 227. *Aparcamientos en subsuelo en el espacio público.*

1. Se podrán construir aparcamientos en el subsuelo de toda la Ciudad, siempre que exista compatibilidad de usos según los Artículos correspondientes de estas Normas.
2. Sobre los sistemas locales de vías públicas existe la posibilidad de aprovechamiento del subsuelo para la realización de aparcamientos subterráneos de vehículos.
3. Los proyectos básicos de estacionamientos subterráneos bajo el espacio público serán tramitados como Proyectos de Urbanización.

Artículo 228. *Arbolado y mobiliario.*

1. En vías de más de 12 m de sección total se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.
2. Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado de alineación; al menos una línea con un marco medio de plantación de 6 m.
3. Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los contenedores de los distintos tipos de residuos (orgánicos, envases, vidrio y papel).



V. CAPÍTULO II. Espacios Libres

Artículo 229. Vegetación.

1. Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en la Ciudad.
2. Las especies arbóreas dominantes serán las de baja demanda de riego, excepto en los parques de ribera, en los que predominarán las frondosas.
3. Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.

Artículo 230. Permeabilidad.

1. Al menos el 50% de la superficie total de cada parcela destinada a espacios libres estará destinada a la plantación de especies vegetales.
2. Al menos el 75% de la superficie de cada parcela destinada a espacios libres será permeable, terminada en terriza, u otro material permeable, siempre que el tamaño de la parcela fuere superior a 300 m².
3. El instrumento que establezca, complete o modifique la ordenación detallada podrá agrupar varias parcelas para el cumplimiento conjunto de lo indicado en este Artículo.



V. CAPÍTULO III. Servicios Urbanos

Sección 1ª. Abastecimiento de agua

Artículo 231. Características de la red de abastecimiento

1. Cualquier pozo de abastecimiento de agua deberá estar situado a una distancia superior a 30 m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m...
2. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
3. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).
4. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitante/día medio.
5. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Ha.
6. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.
7. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos de dos bombas.
8. Los materiales cumplirán las condiciones Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será, lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg y como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad mínima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
10. El recubrimiento mínimo de tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería, en ambos casos podrán darse otras soluciones técnicas si se justifican debidamente. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 50 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mms.

Artículo 232. Riegos e hidrantes

1. Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 81 de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm. o 100 mm. según el núcleo de población, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m. como máximo.
2. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto o 1000 l/min. Durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm. o de 100 respectivamente.
3. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.
4. Bocas de riego: según el modelo adoptado por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m. derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.



Sección 2º.

Red de Saneamiento y evacuación de aguas pluviales

Artículo 233.

Características de la red de saneamiento y evacuación de aguas pluviales

1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.
2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mms, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.
3. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla en la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.
4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.
5. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg, a fin de evitar deposiciones de material u estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.
6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.
7. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cms. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 150 mm. y del 1,4% (1 en 10) para las de 100 mm.
8. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 mm.
9. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 m. por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado, salvo que se adopte otra solución técnica que se justificará debidamente.
10. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y siempre separada por debajo de la red de agua potable 0,50 m. en sus cruces, salvo que se adopte otra solución técnica que se justifique debidamente.
11. Salvo en los núcleos menores, no se permiten las bajantes de pluviales directamente a la calle, se realizarán por conexión directa a la red de saneamiento municipal.

Artículo 234.

Depuración de aguas.

1. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red principal. Si esta solución no es posible o razonable se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la instalación de depuradoras siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes. Las instalaciones de depuración deberán cumplir en todo caso las especificaciones técnicas de calidad que disponga la legislación vigente.



2. Se recomienda la depuradora colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.
3. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc...).
4. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habilitadas lo permitan se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.
5. Los vertidos industriales, aceites y grasas deberán tratarse previamente a su incorporación a la red mediante separadores que eviten el paso de las grasas.

Sección 3ª. Red de suministro eléctrico

Artículo 235. Suministro de energía, tendido y acometidas

1. El tendido, tanto de electricidad como alumbrado público y teléfono, solo podrá ser aéreo en Suelos Rústicos. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.
2. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
3. Se procurará la integración de los centros e transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo a la red de alcantarillado.
4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..., que aconseje la dinámica urbana.
5. Los camarines, armarios de contenedores y cuadros de protección deberán integrarse convenientemente en la edificación de manera que su acceso cumpla la normativa y no resulten disonantes con el entorno.
6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 236. Alumbrado público

A los efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

- a. Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico supramunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.
- b. Vías y espacios públicos relevantes. Aquellas en las que por sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.
- c. Resto de las vías. Aquellos en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

Artículo 237. Alumbrado en vías de tránsito

1. El nivel de iluminancia media de la calzada será de 2 candelas m².
2. El nivel de iluminancia de a adoptar en estas vías será de 30 lux.
3. El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0,35.
4. El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.
5. En estas vías se emplearán luminarias de "cutt off".
6. A los efectos de cálculo y diseño se tendrá en cuenta lo establecido en la NTE correspondiente.



Artículo 238. Alumbrado en vías o espacios públicos relevantes

1. El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.
2. El factor de uniformidad media será de 0,35.
3. En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de 5.
4. A los efectos de cálculo y diseño se tendrá en cuenta lo establecido en la NTE correspondiente.

Artículo 239. Alumbrado en el resto de vías

1. El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.
2. El factor de uniformidad media será de 0,10.
3. A los efectos de cálculo y diseño se tendrá en cuenta lo establecido en la NTE correspondiente.

Artículo 240. Disposición de luminarias

1. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:
 - a. Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de iluminancia serán graduados.
 - b. Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc..., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.
2. A los efectos de cálculo y diseño se tendrá en cuenta lo establecido en la NTE correspondiente.

**TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO****Artículo 241. Ordenanzas en Suelo Urbano**

1. Son las condiciones que, junto con las generales establecidas en los Títulos III, IV y V, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
2. Son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.
3. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.

VI. CAPÍTULO I. Ordenanza R 1, Casco Antiguo Urbano**Artículo 242. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La ordenanza R 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 1" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R 1 se corresponde con las edificaciones que configuran el casco tradicional del núcleo urbano mayoritariamente residencial. Es el área más antigua del casco urbano, la edificación se organiza en medianeras conformando manzanas cerradas que definen una red de calles continuas. Sus determinaciones respetan las singularidades propias de las edificaciones del casco histórico.
3. Por sus distintas características se subdivide en dos grados, R 1a, Casco Antiguo Urbano, y R1b; Patio de Casco Antiguo Urbano. Estos grados se corresponden con una única tipología arquitectónica, y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Sección 1º. Condiciones de Edificación**Artículo 243. Parcela Mínima**

1. Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
2. A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 1	100 m².	6 m.	6 m.

3. No se podrá segregar una parcela cuando la calificación urbanística de alguna de las partes resultantes posean exclusivamente la calificación de R1b "Patio de casco Antiguo Urbano".
4. En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 244. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

1. Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
2. La línea de edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación exterior definida en los Planos de Ordenación, salvo los retranqueos en Planta Baja cuando se construyan soportales.
3. En los tramos de alineación exterior que no se ocupen con la fachada de la edificación se dispondrán un cerramiento opaco de un mínimo de 2 m. de altura con acabados acordes con el entorno.



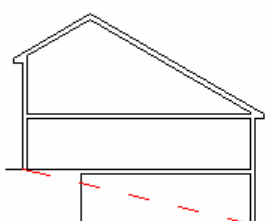
Artículo 245. Altura de la edificación

1. Ordenanza R 1a, Casco Antiguo Urbano:

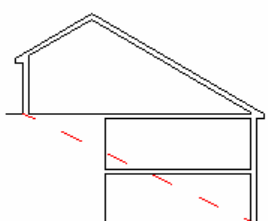
- a. La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima dependerá del número de plantas en función de la siguiente tabla:

PLANTAS	ALTURA (m.)
B	3,5
B+I	7,0
B+I*	8,5
B+II	9,5
B+II*	11,0
B+III	12,5
B+III*	14,0
B+Y	Edificio singular (la altura existente)

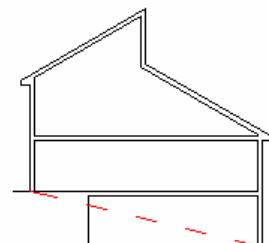
- b. La altura libre de planta baja tendrá 3 m. como mínimo y 3,8 m. como máximo.
- c. La altura libre de planta baja será la del edificio existente. En solares actuales la altura libre de planta baja será la de los edificios colindantes, en caso de no coincidir la altura de los edificios colindantes será la media de ambas. Si no pudiera fijarse la altura por este medio se tomarán 2,5m. como la altura libre de planta baja.
- d. Para la altura libre de plantas encima de la planta baja se seguirán los mismos criterios que en planta baja. Si no pudiera fijarse la altura por este medio se tomarán 2,5 m. como la altura libre de planta.
- e. En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



Correcto



Correcto



Incorrecto

- f. En aquellos casos en los que el frente de calle tenga un desnivel mayor de 1,5 m. entre sus puntos inferior y superior, la longitud de fachada sea mayor de 6 m. se realizarán quiebros que se adaptarán a la altura máxima de cornisa permitida.
- g. En aquellos casos singulares en que el número de plantas se defina gráficamente como B+Y se corresponderá con el número de plantas existentes, altura de cornisa y altura total máxima la existente.
2. Ordenanza R 1b, Patio de Casco Antiguo Urbano:
- a. La altura máxima de la edificación será de una única planta, Planta Baja.
- b. La altura libre de planta baja será la del edificio existente. En solares actuales la altura libre de planta baja será la de los edificios colindantes, en caso de no coincidir la altura de los edificios colindantes será la media de ambas. Si no pudiera fijarse la altura por este medio se tomarán 2,5 m. como la altura libre de planta baja.



Artículo 246. Fondo de Edificación

Los Fondos Máximos de Edificación son los que aparecen grafados en los Planos de Ordenación, salvo en el caso de sustitución de edificación debidamente justificada.

Artículo 247. Ocupación de Parcela

En las áreas de Ordenanza R 1a se podrá ocupar el 100% de la parcela en Planta Baja. En las Plantas Sigüientes se podrá ocupar hasta el límite marcado por el Fondo de Edificación en el caso que se grafie.

Artículo 248. Intensidad De Uso o Edificabilidad

1. La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
2. Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafia en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
3. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 249. Cuerpos Volados

1. La edificación dispondrá en su remate de cornisa o alero. El vuelo máximo del alero será de 0,4 m., sólo se permitirán vuelos mayores en el caso que se justifiquen convenientemente en función de soluciones tradicionales y en base a las edificaciones contiguas.
2. Se prohíben los cuerpos volados con cerramiento de fábrica.
3. Se permiten balcones y miradores tradicionales ligeros siempre que no configuren espacio continuo con la dependencia anexa. Tendrán una longitud máxima de 1/3 de la fachada y un vuelo máximo de 0,6 m.

Artículo 250. Entreplantas

No se permite la construcción de entreplantas.

Sección 2ª. Condiciones de Uso

Artículo 251. Uso Predominante o Característico

1. El uso predominante es Residencial.
2. En aquellos casos singulares de los planos de ordenación en los que la altura se defina como B+I*, B+II* o B+III* se permitirá el uso vividero bajo cubierta siempre que se resuelva la iluminación y ventilación mediante lucernarios o casetones en cubierta.

Artículo 252. Usos Compatibles

1. Industrial. En sus categorías:
 - a. Pequeña industria, con superficie no mayor de 300 m², excluida la de reparación de automóviles y en situación de planta baja o inferior a la baja.
 - b. Talleres domésticos.
2. Comercial. En sus categorías de local comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m²; en situación de planta baja e inferiores a la baja.
3. En las categorías de local comercial compatible con superficies siempre que sean menores de 1.000m², en situación de planta baja, superiores e inferiores a la baja.



4. Servicios del automóvil, permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.
5. Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.
6. Oficinas y Despachos profesionales. En todas sus categorías.
7. Salas de reunión con superficie hasta 500 m².
8. Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

Sección 3º.

Condiciones Estéticas

Artículo 253.

Composición y Tratamiento de Fachadas

1. La composición exterior de fachadas se ajustará a las siguientes características:
 - a. Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
 - b. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
2. Los materiales de fachada serán los tradicionales: sillería y mampostería de piedra natural, ladrillo de tejar, enfoscados fratasados o revocos, coloreados con tonos similares a las edificaciones tradicionales, en muros exteriores. No discurrirán vistos por fachada conductos de fibrocemento en su color.
3. En todo caso el diseño de las fachadas deberá armonizarse con los de los edificios colindantes si existieran siempre que estos sean armónicos con el espíritu y las proporciones del casco antiguo; a estos efectos se presentará un estudio compositivo del conjunto para justificar la solución propuesta y su aprobación.

Artículo 254.

Composición y Tratamiento de Cubiertas

- 6- La cubierta será inclinada con dos aguas por cuerpo de la edificación, pudiendo llegar a tres aguas en extremos de hilera.
- 7- La pendiente de la cubierta estará comprendida entre 20º y 35º.
- 8- Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 1 m. Igualmente distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 x 1,50 m. no pudiendo suponer una superficie mayor del 8% de la superficie total de la cubierta.
- 9- No se permiten cambios de pendiente en los faldones de cubierta. No podrán producirse saltos de altura o construcción de troneras en los faldones de cubierta (salvo que se trate de sustituciones de edificaciones tradicionales en las que se acredite su existencia previa).
- 10- El material de cubierta será teja curva (de cerámica o de hormigón) siempre en tonos similares a los de las viviendas tradicionales. Se permitirá la teja mixta incluso la de hormigón siempre que los tonos y aspecto sean similares a la teja tradicional.
- 11- No aparecerán en cubierta conductos de fibrocemento en su color.

Artículo 255.

Tratamiento de las Plantas Bajas

- 1- El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las formulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos. En todo caso, creará unidad compositiva con el resto de la fachada.
- 2- Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución del estado original de la parte en que se actúe.



- 3- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja dentro de los que se podrá insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm. de altura ni sobrepasar 1 m² de superficie debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.
- 4- Se autorizarán carteles perpendiculares a fachada, banderas, de dimensión máxima 0,5 m. no luminosos y de materiales no discordantes con el entorno.
- 5- La solución de diseño de la fachada de la planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 256. Tratamiento del Entorno

- 1- Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.
- 2- En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.



**VI. CAPÍTULO II. Ordenanza R 2, Casco Antiguo Popular****Artículo 257. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza R 2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 2" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza R 2 se corresponde con las edificaciones fundamentalmente residenciales que configuran los barrios populares situados en el interior del recinto amurallado. Son barrios con identidad propia asociados al casco urbano. La edificación, de tipología unifamiliar con patio que se organiza entre medianeras conformando manzanas. Sus determinaciones respetan las singularidades propias de las edificaciones anexas al casco histórico.
- 3- Por sus distintas características se subdivide en dos grados R 2a, Casco Antiguo Popular, y R 2b, Patio de Casco Antiguo Popular. Estos grados se corresponden con una única tipología arquitectónica, y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación**Artículo 258. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 2	100 m².	6 m.	6 m.
- 3- No se podrá segregar una parcela cuando la calificación urbanística de alguna de las partes resultantes posean exclusivamente la calificación de R 2b "Patio de Casco Antiguo Popular".
- 4- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 259. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- La línea de edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación exterior definida en los Planos de Ordenación.
- 3- En los tramos de alineación exterior que no se ocupen con la fachada de la edificación se dispondrán un cerramiento opaco de un mínimo de 2 m. de altura con acabados acordes con el entorno.

Artículo 260. Altura de la edificación

1. Ordenanza R 2a, Casco Antiguo Popular:
 - a. La altura máxima de la edificación será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima será de 6,5 m.
 - b. La altura máxima de la edificación, y el número de plantas, será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima dependerá del número de plantas en función de la siguiente tabla:

PLANTAS	ALTURA (m.)
B	3,5
B+I	6,5

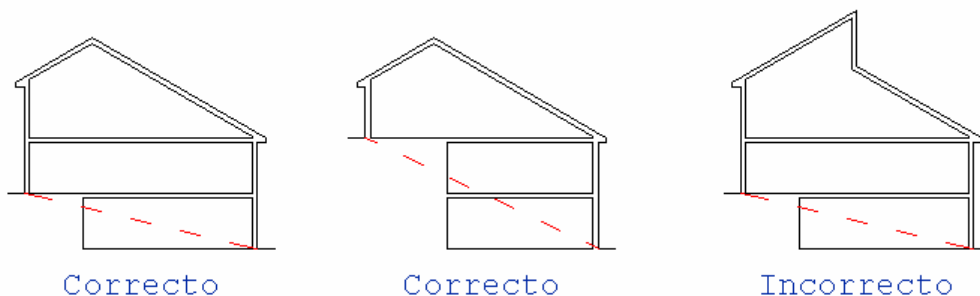


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

B+I*	8,0
B+II	9,5

- c. La altura libre de planta baja será la del edificio existente. En solares actuales la altura libre de planta baja será la de los edificios colindantes, en caso de no coincidir la altura de los edificios colindantes será la media de ambas. Si no pudiera fijarse la altura por este medio se tomarán 2,7m. como la altura libre de planta baja.
- d. Para la altura libre de las plantas siguientes se seguirá el mismo criterio que en planta baja. Si no pudiera fijarse la altura por este medio se tomarán 2,7 m. como la altura libre de planta.
- e. La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



2. Ordenanza R 2b, Patio de Casco Antiguo Popular:
 - a. La altura máxima de la edificación será de una única planta, Planta Baja.
 - b. La altura libre de planta baja será la del edificio existente. En solares actuales la altura libre de planta baja será la de los edificios colindantes, en caso de no coincidir la altura de los edificios colindantes será la media de ambas. Si no pudiera fijarse la altura por este medio se tomarán 2,5 m. como la altura libre de planta baja.

Artículo 261. Fondo de Edificación

1. Los Fondos Máximos de Edificación son los que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación, salvo en el caso de sustitución de edificación debidamente justificada.
2. En las áreas de Ordenanza R 2a se podrá ocupar el 100% de la parcela en Planta Baja. En las Plantas Siguietes se podrá ocupar hasta el límite marcado por el Fondo de Edificación en el caso que se grafíe.

Artículo 262. Cuerpos Volados

1. Dispondrá en su remate de cornisa o alero. El vuelo máximo del alero será de 0,4 m., sólo se permitirán vuelos mayores en el caso que se justifiquen convenientemente en función de soluciones tradicionales y en base a las edificaciones contiguas.
2. No se permiten cuerpos volados cerrados.

Artículo 263. Entreplantas

No se permite la construcción de entreplantas.

Sección 2º.

Condiciones de Uso

Artículo 264.

Uso Predominante o Característico

1. El uso predominante es el Residencial de Vivienda Unifamiliar.



2. En aquellos casos singulares de los planos de ordenación en los que la altura se defina como B+I*, se permitirá el uso vividero bajo cubierta siempre que se resuelva la iluminación y ventilación mediante lucernarios o casetones en cubierta.

Artículo 265. Usos Compatibles

- 1- Industrial. En sus categorías:
 - a. Pequeña industria, con superficie no mayor de 300 m², excluida la de reparación de automóviles y en situación de planta baja o inferior a la baja.
 - b. Talleres domésticos.
- 2- Comercial. En sus categorías de local comercial con superficies en ningún caso superior a 500 m²; en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- 3- Servicios del automóvil, permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros sin superar las 50 plazas.
- 4- Hotelero. En establecimientos de hasta 50 camas.
- 5- Oficinas. En todas sus categorías.
- 6- Salas de reunión con superficie hasta 500 m².
- 7- Equipamiento Comunitario. Se permiten todos los usos de equipamiento con la limitación de 500 plazas en el equipamiento recreativo.

Artículo 266. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Sección 3ª. Condiciones Estéticas

Artículo 267. Composición y Tratamiento de Fachadas

- 1- La composición exterior de fachadas contará con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
- 2- No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
- 3- Los materiales de fachada serán los tradicionales.

Artículo 268. Composición y Tratamiento de Cubiertas

- 1- La cubierta será inclinada con dos aguas por cuerpo de la edificación, pudiendo llegar a tres aguas en extremos de hilera.
- 2- La pendiente de la cubierta estará comprendida entre 20º y 35º.
- 3- Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 1 m. Igualmente distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 x 1,50 m. no pudiendo suponer una superficie mayor del 8% de la superficie total de la cubierta.



- 4- No se permiten cambios de pendiente en los faldones de cubierta. No podrán producirse saltos de altura o construcción de troneras en los faldones de cubierta (salvo que se trate de sustituciones de edificaciones tradicionales en las que se acredite su existencia previa).
- 5- Se permitirá la teja mixta incluso la de hormigón siempre que los tonos y aspecto sean similares a la teja tradicional.

Artículo 269. Tratamiento de las Plantas Bajas

- 1- El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las formulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos. En todo caso, creará unidad compositiva con el resto de la fachada.
- 2- Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución del estado original de la parte en que se actúe.
- 3- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja dentro de los que se podrá insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 60 cm. de altura ni sobrepasar 1 m² de superficie debiendo ir siempre situados por debajo de toldos si los hubiere.
- 4- La solución de diseño de la fachada de la planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Artículo 270. Tratamiento del Entorno

En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

**VI. CAPÍTULO III. Ordenanza R 3, Edificación Cerrada de Ensanche****Artículo 271. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza R 3 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 3" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza R 3 se corresponde fundamentalmente con las edificaciones básicamente residenciales entre medianerías que configuraron el ensanche de la ciudad histórica hacia el Este del núcleo. La edificación se organiza en manzanas cerradas con grandes patios de manzana enlazados mediante una trama viaria regular.
- 3- Por sus distintas características se subdivide en dos grados: R 3a, Edificación Cerrada de Ensanche, y R3b; Patio de Edificación Cerrada de Ensanche. Estos grados se corresponden con una única tipología arquitectónica, y de esa manera deben de ser aplicados. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global, sobre el conjunto de cada parcela, una solución tipológica.

Sección 1º. Condiciones de Edificación**Artículo 272. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 3	100 m².	10 m.	9 m.

- 3- No se podrá segregar una parcela cuando la calificación urbanística de alguna de las partes resultantes posean exclusivamente la calificación de R 3b "Patio de Edificación Cerrada de Ensanche".
- 4- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 273. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- Con carácter general, la línea de edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación exterior definida en los Planos de Ordenación. Se exceptúan de esta regla:
 - a. En el caso de que se produzcan soportales en planta baja.
 - b. Cuando la edificación se separe de la alineación exterior en la totalidad del tramo de calle correspondiente. En este caso la franja de retranqueo deberá ser al menos de 3 m. de ancho, estar ajardinada y señalarse mediante cerramiento.

Artículo 274. Altura de la edificación

- 1- Ordenanza R 3a, Edificación Cerrada de Ensanche:
 - a. La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima dependerá del número de plantas en función de la siguiente tabla:

PLANTAS	ALTURA (m.)
B+I	7,0
B+II	9,9

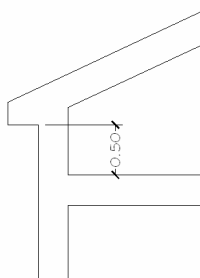


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

B+III	12,95
B+IV	16,0
B+V	19,05

- b. La altura libre de planta baja tendrá 3 m. como mínimo y 3,8 m. como máximo.
- c. La altura libre de las plantas siguientes, medidas de suelo a techo ambos terminados, tendrá como mínimo 2,5 m.
- d. La altura máxima entre la cara superior del último forjado de plantas y la altura de cornisa es como máximo de 0,50 m. tal como muestra el esquema siguiente:



- 2- Ordenanza R 3b, Patio de Edificación Cerrada de Ensanche:
 - a. La altura máxima de la edificación será de una única planta, Planta Baja.
 - b. La altura libre de planta baja tendrá 3 m. como mínimo y 3,8 m. como máximo.

Artículo 275. Fondo de Edificación

Los Fondos de Edificación se reflejan en los Planos de Ordenación.

En planta sótano se permite un fondo máximo edificable de 15 metros destinado a la realización de sótanos de garaje de vehículos, independientemente del fondo de edificación establecido en los planos de ordenación para las plantas primeras y siguientes.

Artículo 276. Ocupación de Parcela

En caso de no existir fondos de edificación o indicación expresa en los planos de ordenación se podrá ocupar hasta el 100% del ámbito de calificación.

Artículo 277. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 278. Cuerpos Volados

- 1- Se permiten cuerpos volados abiertos tanto en frente a calle como en fachadas al patio de manzana. Los cuerpos volados cerrados sólo se permitirán en frente a calle.
- 2- Se permiten los cuerpos volados cerrados a patio siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad o soleamiento.
- 3- Los salientes máximos se regularán según el ancho de calle:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

ANCHO DE CALLE	CUERPOS ABIERTOS	CUERPOS CERRADOS	CORNISAS Y ALEROS
Menos de 10 m.	0,6 m.	0,45 m.	0,3 m.
Entre 10 y 12 m. (Incluidos)	0,9 m.	0,7 m.	0,3 m.
Mayor de 12 m.	1,2 m.	1,0 m.	0,3 m.

Fachada al Patio de Manzana	1 m.	0,7 m.	0,3 m.
-----------------------------	------	--------	--------

Sección 2º.

Condiciones de Uso

Artículo 279.

Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el Residencial de Vivienda Colectiva.

Se permite el uso residencial en la planta bajo cubierta, dentro de la envolvente máxima y siempre vinculada a la planta inferior.

Artículo 280.

Usos Compatibles

- 1- Se autoriza el uso industrial en su categoría de pequeña industria y taller doméstico en sótano y planta baja.
- 2- Se autoriza el uso Terciario en con las siguientes limitaciones:
 - a. El Terciario Comercial en situación de planta sótano, baja y edificio exclusivo con limitación de 1.100 m².
 - b. Terciario de Despachos Profesionales y Oficinas en cualquier posición.
 - c. Uso Terciario Hostelero que podrá desarrollarse en edificio exclusivo.
- 3- Se autorizan todos los usos de Equipamientos

**VI. CAPÍTULO IV. Ordenanza R 4, Edificación Abierta****Artículo 281. Descripción y ámbito de aplicación**

- 1- La ordenanza R 4 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 4" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza R 4 se corresponde con las edificaciones fundamentalmente residenciales caracterizadas por tipología edificatoria en bloque abierto.

Sección 1ª. Condiciones de edificación**Artículo 282. Parcela mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 4	125 m².	7 m.	7 m.

- 3- En cualquier caso, toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 283. Alineaciones, rasantes y retranqueos

- 1- No se establece retranqueo mínimo a frente de calle siempre que la calle sea igual o mayor a 12 metros en todo la fachada. En caso contrario se establece un retranqueo mínimo de 2 m.
- 2- El retranqueo mínimo a resto de linderos, contado a partir del saliente máximo de la edificación, excluyendo vuelos abiertos y aleros, se calculará dividiendo la altura de cornisa entre 2. En ningún caso será inferior de 4m.
- 3- La separación mínima entre edificios, contado a partir del saliente máximo de la edificación, será igual a la altura del más alto. En ningún caso será inferior a 5m.

Artículo 284. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima dependerá del número de plantas en función de la siguiente tabla:

PLANTAS	ALTURA (m.)
B+I	7,0
n plantas	n x 3,2 m.

- 2- La altura libre de planta baja tendrá 3 m. como mínimo.
- 3- La altura libre de las plantas siguientes, medidas de suelo a techo ambos terminados, tendrá como mínimo 2,5 m.

Artículo 285. Intensidad de uso o edificabilidad

La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.

Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafiá en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total



de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 286. Ocupación de parcela

La ocupación máxima de parcela será el 50% de la superficie.

Artículo 287. Entreplantas

No se permite la construcción de entreplantas.

Artículo 288. Otras condiciones de ordenación

- 1- Debe preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada vivienda, local comercial o 100 m² de superficie.
- 2- Los espacios libres de la parcela deberán destinarse a jardín, instalaciones deportivas abiertas o aparcamiento en superficie (en cuyo caso se deberá disponer de arbolado frondoso).
- 3- Los espacios libres no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela a que pertenecen.

Sección 2º. Condiciones de uso

Artículo 289. Uso predominante o característico

- 1- El uso predominante es el Residencial de Vivienda Colectiva.
- 2- Se permite el uso residencial en la planta bajocubierta, dentro de la envolvente máxima y vinculada a la planta inferior

Artículo 290. Usos compatibles

- 1- Los Usos Terciarios en todas sus categorías.
- 2- Los Usos de Equipamientos en todas sus categorías.
- 3- El Uso Industrial en su categoría de pequeña industria y taller doméstico en sótano y planta baja.

Sección 3º. Condiciones estéticas

Artículo 291. Composición y tratamiento de fachadas

- 1- La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los 70 m., sin considerar en la medición los salientes y los vuelos admitidos.
- 2- La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro máximo de 100 m.

Artículo 292. Composición y tratamiento del entorno

- 1- Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, se deberá disponer de arbolado frondoso.
- 2- Los espacios libres deberán arbolarse al menos un 50% de su superficie.



VI. CAPÍTULO V. Ordenanza R 5, Unifamiliar

Artículo 293. Descripción y Ámbito de Aplicación

- 1- La ordenanza R 5 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 5" en los Planos de Ordenación. Por sus distintas características se subdivide en tres grados: R 5a, Unifamiliar Aislada, R 5b Unifamiliar Media Densidad, y R 5c, Unifamiliar Densa.
- 2- La Ordenanza R 5 se corresponde con las edificaciones residenciales donde predominan las viviendas de nueva creación. Generalmente se encuentran en las zonas de crecimiento del borde del núcleo conformando barrios residenciales.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación

Artículo 294. Parcela Mínima

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CÍRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 5a	1000 m².	20 m.	20 m.
Parcela mínima Ordenanza R 5b	500 m².	15 m.	15 m.
Parcela mínima Ordenanza R 5c	150 m².	5,5 m.	5,5 m.

- 3- En el grado R 5c, Unifamiliar Densa, en ordenaciones de conjunto se autorizará la agrupación de hasta el 50% de la superficie edificable de cada parcela en la formación de espacios comunes en pro indiviso destinados permanentemente a zonas ajardinadas y deportivas al servicio de las viviendas. Este espacio libre común tendrá una forma que tenga una superficie mínima de 350 m².
- 4- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 295. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- Los retranqueos mínimos, medidos desde el saliente máximo de la edificación, se regulan en la siguiente tabla:

	ORDENANZA R 5a	ORDENANZA R 5b	ORDENANZA R 5c
Separación mínima a Alineación Exterior	5 m.	4 m.	3 m.
Separación mínima a Linderos	4 m.	3,5 m.	3 m.

- 3- La Ordenanza R 5c, Unifamiliar Densa, podrá adosarse a uno de los linderos o al testero en los siguientes casos:
 - a. Cuando la edificación colindante sea medianera
 - b. En caso de actuación conjunta de las edificaciones colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
- 4- La Ordenanza R 5c, Unifamiliar Densa, podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de viviendas en hilera, siempre que sean soluciones de proyecto o medio acuerdo entre propietarios colindantes.



Artículo 296. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	ORDENANZA R 5a	ORDENANZA R 5b	ORDENANZA R 5c
Altura de cornisa máxima	8 m.	8 m.	8 m.

- 3- La altura libre de planta será en todos los casos 2,5 m.

Artículo 297. Ocupación de Parcela

La máxima ocupación de parcela se regula según la siguiente tabla:

	ORDENANZA R 5a	ORDENANZA R 5b	ORDENANZA R 5c
Máxima ocupación de Parcela	35 %	45 %	50 %

Artículo 298. Intensidad de Uso o Edificabilidad

La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.

Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Sección 2ª. Condiciones de Uso

Artículo 299. Uso Predominante o Característico

- 1- El uso predominante es el Residencial de Vivienda Unifamiliar.
- 2- Se permite el uso residencial bajo cubierta sin exceder de la edificabilidad permitida, debiendo resolverse la iluminación y ventilación sin sobresalir de los faldones de cubierta.

Artículo 300. Usos Compatibles

- 1- En las Ordenanzas R 5a y R 5b el uso industrial de taller doméstico. En la Ordenanza R5c el uso industrial como taller doméstico dentro de la vivienda.
- 2- Usos Terciarios de oficinas y despachos profesionales. El uso terciario de local comercial en Planta Baja. El uso terciario de hospedaje en el caso de edificio exclusivo.
- 3- Usos de Equipamiento en todas sus clases siempre que se desarrolle en edificio exclusivo.

Artículo 301. Usos Prohibidos

No cabe autorización para Uso Terciario de Gran Superficie Comercial.

**VI. CAPÍTULO VI. Ordenanza R 6, Unifamiliar Tradicional Mixta****Artículo 302. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza R 6 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 6" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza R 6 se corresponde con las edificaciones unifamiliares tradicionales localizadas en barrios de borde al núcleo urbano. Son zonas de crecimiento tradicional periféricas al núcleo urbano en las que en ocasiones se producen mezclas de usos residenciales y mixtos.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación**Artículo 303. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 6	100 m².	7 m.	7 m.

- 3- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 304. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 4- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 5- La posición de la edificación con respecto a la alineación exterior deberá situarse sobre la alineación exterior, salvo que se produzca un retranqueo uniforme al menos en el 50% del tramo de calle que corresponda.
- 6- Los retranqueos laterales y de fondo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a. Podrán adosarse libremente a linderos, sin posibilidad de abrir huecos, debiendo separarse 3 m. de la medianería en el caso de abrir huecos.
 - b. En todos los casos las medianeras que queden al descubierto deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

Artículo 305. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	B+I	B+II
Altura de cornisa máxima	7 m.	10 m.

- 3- La altura libre de Planta Baja será como mínimo de 3 m. La altura libre mínima en el resto de las plantas será de 2,5 m.

Artículo 306. Ocupación de Parcela

La máxima ocupación de parcela es del 60% de la superficie.

Artículo 307. Intensidad de Uso o Edificabilidad

La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.



Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Sección 2º.

Condiciones de Uso

Artículo 308.

Uso Predominante o Característico

- 1- El uso predominante es el Residencial Mixto
- 2- No se permite el uso residencial bajo cubierta.

Artículo 309.

Usos Compatibles

- 1- El uso industrial de taller doméstico y pequeñas industrias de naves con menos de 1000 m².
- 2- Usos Terciarios de oficinas y despachos profesionales. El uso terciario de local comercial en Planta Baja. El uso terciario de hospedaje y servicios del automóvil en el caso de edificio exclusivo.
- 3- Usos Equipamiento en todas sus clases siempre que se desarrolle en edificio exclusivo.

Artículo 310.

Usos Prohibidos

No cabe autorización para Uso Terciario de Gran Superficie Comercial.

**VI. CAPÍTULO VII. Ordenanza R 7, Edificación Rural****Artículo 311. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza R 7 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 7" en los Planos de Ordenación. Por sus distintas características se subdivide en dos grados, conformando las ordenanzas R 7a, Rural Residencial, y R7b; Rural Mixta.
- 2- La Ordenanza R 7 se corresponde con las edificaciones en los cascos urbanos de los núcleos con carácter predominantemente rural del municipio. Sus determinaciones respetan las singularidades propias de las edificaciones de los núcleos rurales.

Sección 1º. Condiciones de Edificación**Artículo 312. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza R 7a	100 m².	6 m.	6 m.
Parcela mínima Ordenanza R 7b	300 m².	10 m.	10 m.

- 3- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 313. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- La posición de la edificación con respecto a la alineación exterior deberá situarse sobre la alineación exterior, salvo que se produzca un retranqueo uniforme al menos en el 50% del tramo de calle que corresponda.
- 3- Los retranqueos laterales y de fondo deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a. Podrán adosarse libremente a linderos, sin posibilidad de abrir huecos, debiendo separarse 3 m. de la medianería en el caso de abrir huecos.
 - b. En todos los casos las medianeras que queden al descubierto deberán tratarse con los mismos materiales de fachada.

Artículo 314. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	B	B+I
Altura de cornisa máxima	4 m.	7 m.

- 3- La altura libre de Planta Baja será como mínimo de 3 m. La altura libre mínima en el resto de las plantas será de 2,5 m.
- 4- En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.
- 5- En aquellos casos en los que el frente de calle tenga un desnivel mayor de 1,5 m. entre sus puntos inferior y superior, la longitud de fachada sea mayor de 6 m. se realizarán quiebros que se adaptarán a la altura máxima de cornisa permitida.



Artículo 315. Ocupación de Parcela

La máxima ocupación de parcela es la existente o el 80% de la superficie para la ordenanza R 7a y el 60% para la ordenanza R 7b.

Artículo 316. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Sección 2º. Condiciones de Uso

Artículo 317. Uso Predominante o Característico

- 1- El uso predominante en la Ordenanza R 7a es el Residencial Unifamiliar y el uso predominante de la Ordenanza R 7b es el Residencial Mixto.
- 2- No se permite el uso residencial bajo cubierta.

Artículo 318. Usos Compatibles

- 1- En la Ordenanza R 7a el uso industrial de Taller doméstico y Pequeña industria de hasta 700 m². En la Ordenanza R 7b el uso industrial de Taller doméstico y pequeña industria de hasta 1500 m².
- 2- Usos Terciarios de oficinas y despachos profesionales. El uso terciario de local comercial en Planta Baja. El uso terciario de hospedaje y servicios del automóvil en el caso de edificio exclusivo.
- 3- Usos Equipamiento en todas sus clases siempre que se desarrolle en edificio exclusivo.



VI. CAPÍTULO VIII. Ordenanza L 1, Espacio Libre Público

Artículo 319. Descripción y Ámbito de Aplicación

- 1- La ordenanza L 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "L 1" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza L 1 se corresponde con espacios donde mayoritariamente prima el espacio libre público frente a la edificación.
- 3- Componen los sistemas locales de espacios libres.

Sección 2ª. Condiciones de Edificación

Artículo 320. Parcela Mínima

- 1- A efectos de parcelaciones y segregaciones se cumplirá lo descrito en el Artículo 127.

Artículo 321. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación será de una planta.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:
B

Altura de cornisa máxima	3 m.
--------------------------	------

Artículo 322. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima de parcela es del 1 %

Artículo 323. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- En ausencia de índice concreto en los planos de ordenación se entenderá que la edificabilidad o intensidad de uso es de 0,01 m²/m².
- 2- La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

Sección 3ª. Condiciones de Uso

Artículo 324. Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el de espacio libre público.

Artículo 325. Usos Compatibles

- 1- Se permite la construcción de edificaciones auxiliares destinadas al cuidado y tratamiento de espacios los espacios libres.
- 2- Se permite la construcción de pequeñas edificaciones comerciales vinculadas al espacio libre, siempre que sean kioscos o similares y estén en régimen de concesión.
- 3- Se permite la construcción de edificaciones deportivas no privativas, de ocio, recreo y expansión siempre que no superen la edificabilidad máxima asignada ni el índice de ocupación máximo por parcela.



Artículo 326. Usos Prohibidos

- 1- No se permite el uso de viario destinado al tránsito de vehículos y transporte de mercancías, sin perjuicio del acceso para residentes, pasó de vehículos de emergencias y servicios públicos y acceso a zonas de equipamientos.
- 2- Resto de usos, no contemplados como compatibles, prohibidos.





VI. CAPÍTULO IX. Ordenanza L 2, Espacio Libre Privado

Artículo 327. Descripción y Ámbito de Aplicación

- 4- La ordenanza L 2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "L 2" en los Planos de Ordenación.
- 5- La Ordenanza L 2 se corresponde con espacios donde mayoritariamente prima el espacio libre frente a la edificación. Se trata de porciones de parcelas de uso privativo ligadas inequívocamente a otras porciones de la misma parcela a las que se aplican condiciones específicas de edificación.

Sección 2ª. Condiciones de Edificación

Artículo 328. Parcela Mínima

- 2- No podrán segregarse del resto de la parcela cuando la calificación urbanística de alguna de las partes resultantes posean exclusivamente la calificación de L-2 Espacio Libre Privado.
- 3- A efectos de parcelaciones y segregaciones se cumplirá lo descrito en el Artículo 127 y las condiciones descritas en el resto de ámbitos de calificación que se encuentren en la parcela catastral.

Artículo 329. Altura de la edificación

- 3- La altura máxima de la edificación será de una planta.
- 4- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

B

Altura de cornisa máxima	2,8 m.
--------------------------	--------

Artículo 330. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima de parcela es del 10%

Artículo 331. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 3- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 4- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafiá en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
- 5- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Sección 3ª. Condiciones de Uso

Artículo 332. Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el de espacio libre privado de jardín, permitiéndose los garajes en sótanos.

Artículo 333. Usos Prohibidos

- 1- No se permite la construcción de elementos permanentes cerrados.
- 2- En los casos donde sean colindantes con un elemento protegido (edificio o elemento catalogado) no se podrá adosar a los mismos ningún elemento.
- 3- En el caso de construcciones existentes, estas quedan Fuera de Ordenación.

**VI. CAPÍTULO X. Ordenanza I 1, Industrial Intensiva****Artículo 334. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza I 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I 1" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza I 1 se corresponde con las edificaciones industriales y de pequeño almacenaje, organizadas en parcelas de pequeña dimensión que se encuentran integradas en el interior del casco.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación**Artículo 335. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza I 1	500 m².	10 m.	10 m.

- 3- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 336. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- Los retranqueos mínimos deben cumplir las siguientes condiciones:

	FRENTE DE PARCELA (Entrada principal)	LINDERO LATERAL	LINDERO TRASERO (Opuesto a Frente de Parcela)
Retranqueo mínimo	4 m.	No obligatorio salvo remate de manzana 3 m.	3 m.

Artículo 337. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	B	B+I
Altura de cornisa máxima	4,5 m.	8 m.

- 3- La altura máxima total será de 9,5 m.
- 4- La altura libre de Planta Baja será como mínimo de 3 m. La altura libre mínima en el resto de las plantas será de 2,5 m.

Artículo 338. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima de parcela será la existente o en su defecto el 75% de la parcela.

Artículo 339. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafiá en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se



podrían encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 340. Otras Condiciones de Ordenación

- 1- Sólo se permite la construcción de sótanos si existe justificación funcional.
- 2- Se prohíbe el uso de sótanos como lugar de trabajo que exija la permanencia de personas.

Sección 2º. Condiciones de Uso

Artículo 341. Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el Industrial en tipología de nave nido.

Artículo 342. Usos Compatibles

- 1- Uso de Industrias o talleres.
- 2- Uso Industrial como Talleres artesanos.
- 3- Uso Industrial como almacén, clasificación y distribución sin elaboración intermedia ni final.
- 4- Todos los usos de espacios libres y zonas verdes.
- 5- Todos los usos de infraestructuras.
- 6- Uso de almacén no agrícola.
- 7- Todos los usos Terciarios en categoría de Comercio Minorista.
- 8- Uso Terciario en categoría de Despacho Profesional, Oficinas y Comercio Minorista.
- 9- Uso Terciario en categoría de Hostelería siendo admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería, restaurante... con un máximo de una instalación hostelera por parcela.
- 10- Uso Terciario en categoría de Instalaciones Deportivas.
- 11- Uso de Aparcamiento limitado a planta sótano, baja y espacio libre privado.

Artículo 343. Usos Prohibidos

Uso residencial en cualquier tipo.

Sección 3º. Condiciones Estéticas

Artículo 344. Composición y Tratamiento de Fachadas

- 1- Se prohíbe el ladrillo hueco visto como acabado de material de fachada.
- 2- Las naves con fachada a más de una calle o zona verde pública deberán tratar todas sus fachadas con las mismas calidades, materiales y composición.

**VI. CAPÍTULO XI. Ordenanza I 2, Industrial Extensiva****Artículo 345. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza I 2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I 2" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza I 2 se corresponde básicamente con edificaciones industriales en grandes parcelas de la periferia del núcleo urbano. Se asocia fundamentalmente a grandes industrias productivas.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación**Artículo 346. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza I 2	1500 m ² .	15 m.	20 m.

- 3- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 347. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- Los retranqueos mínimos se regulan en la siguiente tabla:

	FRENTE DE PARCELA (Entrada principal)	LINDERO LATERAL	LINDERO TRASERO (Opuesto a Frente de Parcela)
Retranqueo mínimo	5 m.	4 m.	4 m.

- 3- Se podrá adosar a uno de los linderos laterales siempre que se presente proyecto conjunto con la parcela colindante.

Artículo 348. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	B	B+I
Altura de cornisa máxima	6 m.	11 m.

- 3- La altura máxima total será de 12,5 m.
- 4- Por encima de la altura máxima total sólo se permite la construcción de elementos singulares siempre que se justifiquen en función de la actividad industrial. Estos elementos deberán tratarse con materiales y composición estética adecuada.
- 5- La altura libre de Planta Baja será como mínimo de 3,5 m. La altura libre mínima en el resto de las plantas será de 3 m.

Artículo 349. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafiá en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La



edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 350. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima de parcela será la existente o el 70% de la parcela.

Artículo 351. Otras Condiciones de Ordenación

La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 4 m. de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Esta banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

Se permite la posibilidad de generar un nuevo viario mediante la presentación, para aprobación, de un estudio de detalle que establezca la nueva ordenación detallada. El Estudio de Detalle podrá regirse por los parámetros de condiciones de parcelación y edificación de la Ordenanza Industrial en Polígono, I 3, siempre que se mantenga la edificabilidad total asignada sobre parcela inicial bruta. La gestión del estudio de detalle se realizará mediante una actuación aislada de normalización y urbanización que garantizará la ejecución del viario y su cesión a la red de sistemas locales públicos.

Sección 2º. Condiciones de Uso

Artículo 352. Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el Industrial en tipología de nave aislada.

Artículo 353. Usos Compatibles

- 1- Todos los usos industriales salvo los vinculados a naves ganaderas.
- 2- Todos los usos de espacios libres y zonas verdes.
- 3- Todos los usos de infraestructuras.
- 4- Todos los usos Terciarios en categoría de Comercio Minorista.
- 5- Uso de almacén no agrícola.
- 6- Uso de Residencial Unifamiliar siempre que se limite a una vivienda por actividad de más de 500 m² y se destine a residencia del personal de vigilancia o mantenimiento. La vivienda estará adscrita al edificio industrial y tendrá como máximo una superficie de 125 m².
- 7- Uso Terciario en categoría de Oficinas siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable.
- 8- Uso Terciario en su categoría de Comercio Mayorista.
- 9- Uso Terciario en categoría de Hostelería siendo admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería, restaurante... con un máximo de una instalación hostelera por parcela.
- 10- Uso Terciario en categoría de Instalaciones Deportivas.
- 11- Uso de Aparcamiento limitado a planta sótano, baja y espacio libre privado.
- 12- Uso de Equipamientos en cualquiera de sus clases siempre que se construya en edificio exclusivo.
- 13- Uso de Infraestructuras en cualquiera de sus clases siempre que se construya en edificio exclusivo.

Artículo 354. Usos Prohibidos

- 1- Residencial Colectivo.
- 2- Alojamiento Comunitario.



Sección 3º.

Condiciones Estéticas

Artículo 355.

Composición y Tratamiento de Fachadas

- 1- Se prohíbe el ladrillo hueco visto como acabado de material de fachada.
- 2- Las naves con fachada a más de una calle o zona verde pública deberán tratar todas sus fachadas con las mismas calidades, materiales y composición.

Artículo 356.

Medianerías

- 1- En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de 6 m. medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.
- 2- Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 grados, trazado desde la linde medianera

Artículo 357.

Protección del arbolado

- 1- En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de crecimiento de la parcela.
- 2- Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.

**VI. CAPÍTULO XII. Ordenanza I 3, Industrial Polígono****Artículo 358. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza I 3 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I 3" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza I 3 se corresponde con las edificaciones industriales productivas y de almacenaje de productos no agrícolas ni tóxicos localizadas en el polígono industrial.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación**Artículo 359. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza I 3	500 m².	10 m.	10 m.

- 3- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa.

Artículo 360. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- Los retranqueos mínimos se regulan en la siguiente tabla:

	FRENTE DE PARCELA (Entrada principal)	LINDERO LATERAL	LINDERO TRASERO (Opuesto a Frente de Parcela)
Retranqueo mínimo	5 m.	No obligatorio salvo remate de manzana 3 m.	4 m.

Artículo 361. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	B	B+I
Altura de cornisa máxima	5 m.	9 m.

- 3- La altura máxima total será de 10,5 m.
- 4- Por encima de la altura máxima total sólo se permite la construcción de elementos singulares siempre que se justifiquen en función de la actividad industrial. Estos elementos deberán tratarse con materiales y composición estética adecuada.
- 5- La altura libre de Planta Baja será como mínimo de 3,5 m. La altura libre mínima en el resto de las plantas será de 2,5 m.

Artículo 362. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima de parcela será la existente o en su defecto el 70% de la parcela.

Artículo 363. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafió en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de



aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 364. Entreplantas

Se permite la construcción de entreplantas en planta baja cuando se destinen a oficinas o despachos profesionales ligados a la actividad industrial, su altura mínima será de 2,5 m.

Sección 2ª. Condiciones de Uso

Artículo 365. Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el Industrial en tipología de edificación en hilera o nave nido.

Artículo 366. Usos Compatibles

- 1- Uso de Industrial Productivo, Talleres artesanos y talleres domésticos.
- 2- Todos los usos de espacios libres y zonas verdes.
- 3- Todos los usos de infraestructuras.
- 4- Todos los usos Terciarios en categoría de Comercio Minorista.
- 5- Uso de almacén no agrícola.
- 6- Uso de Residencial Unifamiliar siempre que se limite a una vivienda por actividad y se destine a residencia del personal de vigilancia o mantenimiento.
- 7- Uso Terciario en categoría de Despacho Profesional, Oficinas y Comercio Minorista siempre que se limite a Planta Baja, con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m² por parcela, con excepción de las oficinas vinculadas a la propia actividad productiva, que no tendrán limitación de superficie.
- 8- Uso Terciario en categoría de Hostelería siendo admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería, restaurante... con un máximo de una instalación hostelera por parcela.
- 9- Uso Terciario en categoría de Instalaciones Deportivas.
- 10- Uso de Aparcamiento limitado a planta sótano, baja y espacio libre privado.

Artículo 367. Usos Prohibidos

- 1- El uso Almacén Agrícola o usos Ganaderos.
- 2- El uso Residencial Colectivo.
- 3- El uso Alojamiento Comunitario.

Sección 3ª. Condiciones Estéticas

Artículo 368. Composición y Tratamiento de Fachadas

- 1- Se prohíbe el ladrillo hueco visto como acabado de material de fachada.
- 2- Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, se tratarán como fachadas ofreciendo calidad de obra terminada.
- 3- Se autorizan los cuerpos volados siempre que sean por encima de planta baja y siempre que su altura esté como mínimo 3,5 m. por encima de cualquier punto del terreno. El vuelo máximo será de 1,5 m. y podrá ocupar toda la longitud de la fachada. Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos mínimos laterales y posteriores.
- 4- El vuelo máximo de alero será de 0,5 m. respecto de los paramentos verticales de fachada o de los cuerpos volados.



- 5- Las naves con fachada a más de una calle o zona verde pública deberán tratar todas sus fachadas con las mismas calidades, materiales y composición.



**VI. CAPÍTULO XIII. Ordenanza I 4, Agroindustrial****Artículo 369. Descripción y Ámbito de Aplicación**

- 1- La ordenanza I 4 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I 4" en los Planos de Ordenación.
- 2- La Ordenanza I 4 se corresponde con las edificaciones industriales vinculadas al almacenaje de productos agrícolas u otras no tóxicas y pequeñas industrias auxiliares a las mismas. Se localizan en el polígono agroindustrial.

Sección 1ª. Condiciones de Edificación**Artículo 370. Parcela Mínima**

- 1- Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
- 2- A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza I 4	1000 m².	10 m.	10 m.

- 3- En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las condiciones mínimas, y el resto de condiciones higiénicas, estéticas... definidas en la presente Normativa y en el La regulación r específica que posee esta área.

Artículo 371. Alineaciones, Rasantes y Retranqueos

- 1- Las alineaciones y rasantes oficiales son las que se definen en los Planos de Ordenación.
- 2- Los retranqueos mínimos deben cumplir las siguientes condiciones:

	FRENTE DE PARCELA (Entrada principal)	LINDERO LATERAL	LINDERO TRASERO (Opuesto a Frente de Parcela)
Retranqueo mínimo	10 m.	No obligatorio salvo remate de manzana 3 m.	5 m.

Artículo 372. Altura de la edificación

- 1- La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación.
- 2- La altura de cornisa máxima se regula según la siguiente tabla:

	B	B+I
Altura de cornisa máxima	5 m.	9 m.

- 3- La altura máxima total será de 10,5 m.
- 4- Por encima de la altura máxima total sólo se permite la construcción de elementos singulares siempre que se justifiquen en función de la actividad como silos, tolvas, depósitos, chimeneas, torres de refrigeración o similares. Estos elementos deberán tratarse con materiales y composición estética adecuada.
- 5- La altura libre de Planta Baja será como mínimo de 3,5 m. La altura libre mínima en el resto de las plantas será de 2,5 m.

Artículo 373. Intensidad de Uso o Edificabilidad

- 1- La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.



- 2- Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.
- 3- Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.

Artículo 374. Entreplantas

- 1- Se permite la construcción de entreplantas siempre que sólo se construyan en planta baja.
- 2- En el caso de superar el 50 % de la superficie en planta computarán a efectos de superficie máxima edificable.

Artículo 375. Otras Condiciones de Ordenación

- 1- Se permiten patios abiertos y cerrados.
- 2- El espacio destinado a accesos y aparcamiento en el espacio libre de la parcela deberá estar convenientemente pavimentado y señalizado, con una superficie mínima por plaza de 2,2 x 4,5 m.
- 3- En los espacios destinados a aparcamientos podrán colocarse marquesinas con un vuelo máximo de 3 m. siempre que se encuentren abiertas por todos sus laterales.
- 4- Se realizará una previsión superficie, y acondicionamiento y señalización, para plazas de aparcamiento de una plaza por cada 300 m² y fracción de uso Productivo. Una plaza por cada 60 m² y fracción de uso Terciario. Una plaza por cada 80 m² y fracción de uso Dotacional.
- 5- Los espacios libres de parcela deberán quedar libres para la circulación perimetral quedando prohibido el depósito de escombros, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar provisional o definitiva no amparada por su correspondiente licencia.
- 6- Sólo se permite la construcción de sótanos si existe justificación funcional. Se prohíbe el uso de sótanos como lugar de trabajo que exija la permanencia de personas, excepto silos o huecos de iluminación y ventilación si tienen una superficie no inferior a 1/8 de la superficie total del local. La altura del plano superior del forjado de techo, medida en el punto medio de la fachada de acceso será menor de 0,9 m. La superficie de sótanos no destinada a garajes, instalaciones o servicios generales de la industria computarán a efectos de la superficie edificable. Deberán cumplir las restricciones marcadas en el artículo 38.3 de la Ley 5/99.

Sección 2º. Condiciones de Uso

Artículo 376. Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el Industrial en tipología de edificación en hilera o nave nido.

Artículo 377. Usos Compatibles

- 1- Uso de Industrias o talleres.
- 2- Uso industrial como Talleres artesanos con menos de 4 puestos de trabajo y menos de 500 m² construidos.
- 3- Uso Industrial como almacén, clasificación y distribución sin elaboración intermedia ni final.
- 4- Las actividades de carga y descarga de mercancías deberán realizarse en el interior de la parcela y sólo en casos excepcionales se autorizará hacerlo en la vía pública.
- 5- Todos los usos de espacios libres y zonas verdes.
- 6- Todos los usos de infraestructuras.
- 7- Todos los usos Terciarios en categoría de Comercio Minorista.



- 8- Uso de Residencial Unifamiliar siempre que se limite a una vivienda por actividad y se destine a residencia del personal de vigilancia o mantenimiento.
- 9- Uso Terciario en categoría de Hostelería siendo admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería, restaurante... con un máximo de una instalación hostelera por parcela.
- 10- Uso Terciario en categoría de Instalaciones Deportivas.
- 11- Uso de Aparcamiento limitado a planta sótano, baja y espacio libre privado.

Artículo 378. Usos Prohibidos

- 1- El uso Residencial Colectivo.
- 2- El uso Alojamiento Comunitario.

Sección 3º. Condiciones Estéticas
Artículo 379. Composición y Tratamiento de Fachadas

- 1- Se prohíbe el ladrillo hueco visto como acabado de material de fachada.
- 2- Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, se tratarán como fachadas ofreciendo calidad de obra terminada.
- 3- Se autorizan los cuerpos volados siempre que sean por encima de planta baja y siempre que su altura esté como mínimo 3,5 m. por encima de cualquier punto del terreno. El vuelo máximo será de 1,5 m. y podrá ocupar toda la longitud de la fachada. Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos mínimos laterales y posteriores.
- 4- El vuelo máximo de alero será de 0,5 m. respecto de los paramentos verticales de fachada o de los cuerpos volados.
- 5- Las naves con fachada a más de una calle o zona verde pública deberán tratar todas sus fachadas con las mismas calidades, materiales y composición.

**VI. CAPÍTULO XIV. Ordenanza E 1, Equipamiento Público****Artículo 380. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La ordenanza E 1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "E 1" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza E 1 se corresponde con las edificaciones dotacionales de equipamientos públicos
3. Las edificaciones de la Ordenanza E 1 forman parte de los sistemas locales del Plan General.

Condiciones de Edificación**Artículo 381. Parcela Mínima**

1. Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
2. A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza E 1	100 m².	6 m.	6 m.

Artículo 382. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima dependerá del número de plantas en función de la siguiente tabla:

PLANTAS	ALTURA (m.)
B	3,5
B+I	7,0
B+II	9,5
B+Y	Edificio singular (la altura existente)

2. Por encima de la altura máxima podrán existir elementos singulares de proyecto siempre que se justifiquen convenientemente en función de uso y de las propias características del proyecto.
3. En aquellos casos singulares en que el número de plantas se defina gráficamente como B+Y se corresponderá con el número de plantas existentes, altura de cornisa y altura total máxima la existente.

Artículo 383. Ocupación de Parcela

1. Como norma general se podrá ocupar hasta un máximo del 85% de la parcela en Planta Baja.
2. En aquellos ámbitos E 1 que pertenezcan al casco histórico se podrá ocupar hasta el 100% de la Planta Baja. En las Plantas Sigüientes se podrá ocupar hasta el límite marcado por el Fondo de Edificación en el caso que se grafíe.

Artículo 384. Intensidad De Uso o Edificabilidad

1. La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
2. Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se



podieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

3. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.
4. En caso de ser necesario se podrá aumentar la edificabilidad grafiada en los planos de ordenación hasta un 100%
5. En los casos que en los planos de ordenación se grafíe como altura máxima B+Y la edificabilidad máxima será la actualmente existente para su hipotética reposición.

Condiciones de Uso

Artículo 385. *Uso Predominante o Característico*

1. El uso predominante es el de equipamiento público.

Artículo 386. *Usos Compatibles*

1. Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
2. Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
3. Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
4. Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
5. Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte...
6. Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros...
7. Equipamientos comerciales, exceptuando las grandes superficies.
8. Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones...
9. Sólo se permite el uso residencial si se encuentra vinculado a la custodia de los equipamientos.

**VI. CAPÍTULO XV. Ordenanza E 2, Equipamiento Privado****Artículo 387. Descripción y Ámbito de Aplicación**

1. La ordenanza E 2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "E 2" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza E 2 se corresponde con las edificaciones dotacionales de equipamientos privados.
3. Las edificaciones de la Ordenanza E 2 forman parte de los sistemas locales del Plan General.

Condiciones de Edificación**Artículo 388. Parcela Mínima**

1. Se considerará Parcela Mínima la inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.
2. A efectos de parcelaciones y segregaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

	PARCELA MÍNIMA	FRENTE A VIAL MÍNIMO	Ø CIRCULO INSCRITO MÍNIMO
Parcela mínima Ordenanza E 1	100 m ² .	6 m.	6 m.

3. Cualquiera parcela afectada por segregación parcelaria tendrá asignada la Ordenanza de Equipamiento Privado.

Artículo 389. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación, número de plantas máximo, será la definida en los Planos de Ordenación y la altura de cornisa máxima dependerá del número de plantas en función de la siguiente tabla:

PLANTAS	ALTURA (m.)
B	3,5
B+I	7,0
B+II	9,5
B+Y	Edificio singular (la altura existente)

2. En aquellos casos singulares en que el número de plantas se defina gráficamente como B+Y se corresponderá con el número de plantas existentes, altura de cornisa y altura total máxima la existente.

Artículo 390. Ocupación de Parcela

1. Como norma general se podrá ocupar hasta un máximo del 85% de la parcela en Planta Baja.
2. En aquellos ámbitos E 1 que pertenezcan al casco histórico se podrá ocupar hasta el 100% de la Planta Baja. En las Plantas Sigüientes se podrá ocupar hasta el límite marcado por el Fondo de Edificación en el caso que se grafíe.

Artículo 391. Intensidad De Uso o Edificabilidad

1. La asignación de edificabilidad o intensidad de uso se establece mediante unas condiciones sobre cada parcela.
2. Se expresa mediante un índice de edificabilidad que se grafía en el Plano de Ordenación. La unidad de medida es en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo. El modo de aplicación es la multiplicación del índice por la superficie incluida en esa ordenanza o grado. La edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se



podieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

3. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudieran deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.
4. En los casos que en los planos de ordenación se grafíe como altura máxima B+Y la edificabilidad máxima será la actualmente existente para su hipotética reposición.

Condiciones de Uso

Artículo 392.

Uso Predominante o Característico

El uso predominante es el de equipamiento privado.

Artículo 393.

Usos Compatibles

1. Equipamientos educativos, como colegios, guarderías...
2. Equipamientos culturales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones...
3. Equipamientos religiosos, como iglesias, sinagogas, mezquitas...
4. Equipamientos sanitario asistenciales, como hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, ambulatorios...
5. Equipamientos deportivos, como polideportivos, pistas de deporte...
6. Equipamientos de espectáculos, como cines, teatros...
7. Equipamientos comerciales, exceptuando las grandes superficies.
8. Otros servicios de equipamientos, como oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados de abastos, centros de comunicaciones...
9. Sólo se permite el uso residencial en parcelas de más de 2.000 m² y justificando convenientemente la vinculación a la custodia de los equipamientos.

**VI. CAPÍTULO XVI. Condiciones Específicas en Suelo Urbano No Consolidado****Artículo 394. Relación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado**

NÚMERO	CATEGORÍA	SUPERFICIE DEL SECTOR (Ha.)	ie INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	iu INDICE DE VARIEDAD DE USO	dv DENSIDAD MAX Viv./Ha.	USO GLOBAL	AMBITOS DE GESTION
13	SU-NC	0,54	0,70	3.786	10	50	RESIDENCIAL	UA 2
15	SU-NC	1,69	0,60	10.110	10	30	RESIDENCIAL	UA 8
16	SU-NC	3,80	0,60	22.814	10	30	RESIDENCIAL	UA 9
21	SU-NC	2,41	0,60	14.438	10	30	RESIDENCIAL	UA 13
23	SU-NC	2,35	0,60	14.074	10	30	RESIDENCIAL	UAs 15a y 45
25	SU-NC	1,99	0,40	7.971	10	30	RESIDENCIAL	UA 16
26	SU-NC	1,99	0,40	7.943	10	30	RESIDENCIAL	UA 17
27	SU-NC	6,42	0,40	25.670	10	30	RESIDENCIAL	UA 18
28	SU-NC	3,54	0,40	14.156	10	30	RESIDENCIAL	UA 19
29	SU-NC	2,60	0,45	11.689	10	30	RESIDENCIAL	UA 20
30	SU-NC	3,00	0,75	22.517	10	50	RESIDENCIAL	UA 21
32	SU-NC	1,98	0,75	14.825	10	40	RESIDENCIAL	UA 23a
33	SU-NC	1,85	0,75	13.860	10	40	RESIDENCIAL	UA 23b
34	SU-NC	2,61	0,75	19.589	10	40	RESIDENCIAL	UA 24
35	SU-NC	1,24	0,60	7.438	10	30	RESIDENCIAL	UA 27
36	SU-NC	1,22	0,75	9.142	10	30	RESIDENCIAL	UA 28
38	SU-NC	2,17	0,40	8.683	10	30	RESIDENCIAL	UA 38
39	SU-NC	0,93	0,70	6.523	10	40	RESIDENCIAL	UA 41
40	SU-NC	1,80	0,60	10.811	10	40	RESIDENCIAL	UA 42
42	SU-NC	1,44	0,75	10.809	10	50	RESIDENCIAL	UA 46
43	SU-NC	1,66	0,60	9.962	10	40	RESIDENCIAL	UA 52
44	SU-NC	2,50	0,65	16.233		30	MIXTO	UA 56
45	SU-NC	0,58	0,60	3.472	10	40	RESIDENCIAL	—
TOTAL		50,29						

Artículo 395. Densidades máximas en SU-NC.

1. Las densidades de población y de edificación se fijan para los sectores sin ordenación detallada en las fichas de sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
2. Para los sectores cuya ordenación detallada mantiene o asume este Plan General, las densidades máximas permitidas coinciden con las reflejadas en Plano o derivadas de los parámetros fijados.

Artículo 396. Usos globales en Sectores de SU-NC.

1. Los usos globales se fijan para cada Sector sin ordenación detallada en cada ficha correspondiente.



2. Para los sectores cuya ordenación detallada asume este Plan General, el uso global es coincidente con el que sirvió para la redacción del instrumento de desarrollo asumido.

Artículo 397. Estudio de Detalle en sectores de Suelo Urbano No Consolidado

- 1- En los sectores de suelo urbano no consolidado, será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle con el objeto de completar la ordenación detallada.
El Estudio de Detalle ajustará la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresadas para la misma en la ficha de sector y en los artículos correspondientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

VI. CAPÍTULO XVII. Tabla síntesis

		DESCRIPCION			INTENSIDAD	PARCELA MINIMA REPARCELACIONES				VOLUMETRIA		CUERPOS VOLADOS			RETRANQUEOS			OTRAS CONDICIONES					
GRADO		DESCRIPCION	USO	TIPOLOGIA	ALTURAS	ie (m²/m²)	Máxima Ocupación Parcela	Superficie mínima	Frente vial mínimo	o Inscrito Min	Altura máx. de cornisa	Alt. máx. total	Alt. Libre Piso mín. Planta Baja	Alt. Libre Piso mín. Plantas Siguientes	Máx. Aleros y Cornisas	Abiertos	Cerrados	Frente de Parcela	Linderos Laterales	Lindero Trasero	Bajocubierta	Entreplantas	
R 1		CASCO ANTIGUO URBANO																					
R 1a	CASCO ANTIGUO URBANO	Se corresponde con las edificaciones que configuran el casco tradicional del núcleo urbano mayoritariamente residenciales. Es el área más antigua del casco urbano, la edificación se organiza en medianeras conformando manzanas cerradas que definen una red de calles continuas. Sus determinaciones respetan las singularidades propias de las edificaciones del casco	Residencial	Unifamiliar y Plurfamiliar	B; B+I; B+II; B+II*; B+II*, B+III* B+Y	0,8 a 3,5	100% en planta baja, en resto de plantas hasta fondo de edificación en el caso que se grafie (salvo sustitución de edificación)	100 m²	6 m.	6 m.	3,5 m. (B) 7,0 m. (B+I) 8,5 m. (B+II*) 9,5 m. (B+II)		Existente. Solares la de los edificios colindantes o la media. Si no se puede calcular 3m.	Existente. Solares la de los edificios colindantes o la media. Si no se puede calcular 2,5 m.	0,4 m. salvo justificación conveniente en función de soluciones tradicionales	Máx. 1/3 fachada y vuelo de 0,6 m.	Prohíben cuerpos volados cerramiento fábrica. Miradores tradicionales ligeros máx. 1/3 fachada y vuelo de 0,6 m.	--	--	--	Se permite el uso residencial. La iluminación se resolverá con ventana incluida en el paño de cubierta (salvo sustitución existente)	Prohibidas	
R 1b	PATIO DE CASCO ANTIGUO URBANO				B	0,3					11,0 m. (B+II*) 12,5 m. (B+III) 14,0 m. (B+III*)												
R 2		CASCO ANTIGUO POPULAR																					
R 2a	CASCO ANTIGUO POPULAR	Se corresponde con las edificaciones fundamentalmente residenciales que configuran los barrios populares situados en el interior del recinto amurallado. Son barrios con identidad propia asociados al casco urbano. La edificación, de tipología unifamiliar con patio que se organiza entre medianeras conformando manzanas. Sus determinaciones respetan las singularidades propias de las edificaciones	Residencial	Unifamiliar	B+I; B+II B+I*	1,8 a 2	100% en planta baja, en resto de plantas hasta fondo de edificación en el caso que se grafie (salvo sustitución de edificación)	100 m²	6 m.	6 m.	3,5 m. (B) 6,5 m. (B+I) 8,0 m. (B+II*) 9,5 m. (B+II)		Existente. Solares la de los edificios colindantes o la media. Si no se puede calcular 2,5 m.	Existente. Solares la de los edificios colindantes o la media. Si no se puede calcular 2,5 m.	0,4 m. salvo justificación conveniente en función de soluciones tradicionales	Máx. 1/3 fachada y vuelo de 0,6 m.	No se permiten	--	--	--	Se permite el uso residencial. La iluminación se resolverá con ventana incluida en el paño de cubierta (salvo sustitución existente)	Prohibidas	
R 2b	PATIO DE CASCO ANTIGUO POPULAR				B	U,3																	
R 3		EDIFICACION CERRADA DE ENSANCHE																					
R 3a	EDIFICACION CERRADA DE ENSANCHE	Se corresponde fundamentalmente con las edificaciones básicamente residenciales entre medianeras que configuraron el ensanche de la ciudad histórica hacia el Este del núcleo. La edificación se organiza en manzanas cerradas con grandes patios de manzana enlazados mediante una trama viaria regular.	Residencial	Plurfamiliar	B+II, B+III, B+IV, B+V, B+VI	3 a 7,5	100% salvo Fondos de Edificación	100 m²	10 m.	9 m.	7,0 m. (B+I) 9,9 m. (B+II) 12,95 m. (B+III) 16,0 m. (B+IV) 19,05 m. (B+V)		Mín. 3 m. máx. 3,8m.	2,5 m.	0,3 m.	En función del ancho de calle Fachada a Frente de calle 0,6 m. (s < 10 m.) 0,9 m. (10 < s < 12) 1,2 m. (s > 12) Fachada a Patio de manzana 1m.	En función del ancho de calle Fachada a Frente de calle 0,45 m. (s < 10 m.) 0,7 m. (10 < s < 12) 1,0 m. (s > 12)	Plano de fachada sobre alineación exterior, salvo soportales. Permite retranqueo de mín. 3m. en el caso de retranqueo sobre la totalidad de la calle.	--	--	--	Se permite el uso residencial. Se permiten troneras siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima de la edificación.	Prohibidas
R 3b	PATIO DE EDIFICACION CERRADA DE ENSANCHE				B	1																	
R 4		EDIFICACION ABIERTA																					
		Se corresponde con las edificaciones fundamentalmente residenciales caracterizadas por tipología edificatoria en bloque abierto.	Residencial	Plurfamiliar	B+III, B+IV, B+V, B+X	0,8 a 4,9	50%	1000 m²	15 m.	15 m.	7,0 m. (B+I) n x 3,2 m. (para n plantas)		3 m.	2,5 m.				Si calle > 12m no existe, si calle <12m mínimo 2m.	Altura f 2 (no inferior de 4m.) Separación entre edificios mayor o igual que la altura del mayor, en ningún caso menor de 5 m.	Altura f 2 (no inferior de 4m.)	Se permite el uso residencial. Se permiten troneras siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima de la edificación.	Prohibidas	
R 5		UNIFAMILIAR																					
R 5a	UNIFAMILIAR AISLADA	Se corresponde con las edificaciones residenciales donde predominan las viviendas de nueva creación. Generalmente se encuentran en las zonas de crecimiento del borde del núcleo conformando barrios residenciales.	Residencial	Unifamiliar	B+I	0,4	35%	1000 m²	20 m.	20 m.	8 m.		2,5 m.	2,5 m.				5 m.	4 m.	4 m.	Se permite el uso residencial. Se permiten troneras siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima de la edificación.		
R 5b	UNIFAMILIAR MEDIA DENSIDAD					0,5	45%	500 m²	15 m.	15 m.	8 m.							4 m.	3,5 m.	3,5 m.			
R 5c	UNIFAMILIAR DENSA					0,7	50%	150	5,5 m	5,5m	8 m.							3 m.	3m. adosarse en determinadas condiciones	Podrá	3 m.		
R 6		UNIFAMILIAR TRADICIONAL MIXTA																					
		Se corresponde con las edificaciones unifamiliares tradicionales localizadas en barrios de borde al núcleo urbano. Son zonas de crecimiento tradicional periféricas al núcleo urbano en las que en ocasiones se producen mezclas de usos residenciales y mixtos.	Residencial	Mixta	B+I	0,5 a 1,5	60%	100 m²	7 m.	7m.	7,0 m. (B+I) 10 m. (B+II)		3 m.	2,5 m.				Plano de fachada sobre alineación exterior, salvo soportales. Permite retranqueo uniforme de calle al menos un 50%.	Puede adosarse a linderos sin abrir huecos. En caso de abrir huecos deberá dejar mínimo de 3m.	Puede adosarse a linderos sin abrir huecos. En caso de abrir huecos deberá dejar mínimo de 3m.	Se permite el uso residencial. Se permiten troneras siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima de la edificación.		
R 7		EDIFICACION RURAL																					
R 7a	RURAL RESIDENCIAL	Se corresponde con las edificaciones en los cascos urbanos de los núcleos con carácter predominantemente rural del municipio. Sus determinaciones respetan las singularidades propias de las edificaciones de los núcleos rurales.	Residencial	Unifamiliar	B+I	2	Existente o 80%	100 m²	6 m.	6 m.											Se permite el uso residencial. Se permiten troneras siempre que se encuentren dentro de la envolvente máxima de la edificación.		
R 7b	RURAL MIXTA			Mixta		1	Existente o 60%	300 m²	10 m.	10 m.													
I 1		INDUSTRIAL INTENSIVA																					
		Se corresponde con las edificaciones industriales y de pequeño almacenaje, organizadas en parcelas de pequeña dimensión que se encuentran integradas en el interior del casco.	Industrial	Nave Nido	B+I	1,3 a 1,7	Existente o 75%	500 m²	10 m.	10 m.	4,5 m. (B) 7 m. (B+I)	9,5 m.	3 m.	2,5 m.				4 m.	No obligatorio salvo remates de manzana 3m.	3 m.			
I 2		INDUSTRIAL EXTENSIVA																					
		Se corresponde básicamente con edificaciones industriales en grandes parcelas de la periferia del núcleo urbano. Se asocia fundamentalmente a grandes industrias productivas.	Industrial	Nave Aislada	B+I; B+Y	0,5 a 1	Existente o 70%	1500 m²	15 m.	20 m.	6 m. (B) 11 m. (B+I)	12,5 m. encima de esta altura sólo se permite la construcción de elementos singulares justificados	Por 3,5 m.	3 m.				5 m.	4 m. Se podrá adosar a uno de los laterales en caso de presentar proyecto conjunto con la parcela colindante.	4 m.			
I 3		INDUSTRIAL POLIGONO																					
		Se corresponde con las edificaciones industriales productivas y de almacenaje de productos no agrícolas ni tóxicos localizadas en el polígono industrial.	Industrial	Nave Nido	B+I	1,2	Existente o 70%	500 m²	10 m.	10 m.	5 m. (B) 9 m. (B+I)	10,5 m. encima de esta altura sólo se permite la construcción de elementos singulares justificados	Por 3,5 m.	2,5 m.				5 m.	No obligatorio salvo remates de manzana 3m.	4 m.		Permite entreplantas cuando se destinen a oficina o despachos profesionales ligados a la actividad industrial	
I 4		AGROINDUSTRIAL																					
		Se corresponde con las edificaciones industriales vinculadas al almacenaje de productos agrícolas u otros no tóxicos y pequeñas industrias auxiliares a las mismas. Se localizan en el polígono agroindustrial.	Industrial	Nave Nido	B+I	1,2		1000 m²	10 m.	10 m.	5 m. (B) 9 m. (B+I)	10,5 m. encima de esta altura sólo se permite la construcción de elementos singulares justificados	Por 3,5 m.	2,5 m.				10 m.	No obligatorio salvo remates de manzana 3m.	5 m.		Permite entreplantas en planta baja, en caso de ocupar más del 50% de planta computarán edificabilidad.	

**TITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE****VII. CAPÍTULO I. Condiciones del Planeamiento de Desarrollo****Artículo 398. Definición y delimitación**

- 1- Constituyen el suelo urbanizable el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.
- 2- La localización de estas áreas se indica en los planos de Clasificación

Artículo 399. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

- 1- El Plan delimita los sectores de Suelo Urbanizable que se especifican en este capítulo.
- 2- Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado deben cumplir las condiciones de ordenación general que se fijan en estas Normas y demás documentos de este PGOU.
- 3- Los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con Instrumentos de Planeamiento Asumidos no ejecutados, se desarrollarán conforme al Plan Parcial aprobado.
- 4- Los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con Instrumentos de Planeamiento Asumidos y ejecutados tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, siendo de aplicación la ordenación detallada del instrumento asumido y complementariamente la del Título correspondiente de estas Normas.

Artículo 400. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.

NÚMERO	CATEGORÍA DEL SUELO	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	dv DENSIDAD MAX V/v./Ha.	USO GLOBAL	OBSERVACIONES
1	SUR-D	48.911	2.366	51.277	0,50	24.456	25	RESIDENCIAL	OBTENER 2366 m DEL SISTEMA GENERAL 23
2	SUR-D	41.500		41.500	0,65	26.975	35	RESIDENCIAL	
3	SUR-D	69.669	3.370	73.039	0,75	52.252	50	RESIDENCIAL	OBTENER 3370 m DEL SISTEMA GENERAL 23
4	SUR-D	61.402	2.970	64.372	0,65	39.911	40	RESIDENCIAL	OBTENER 2970 m DEL SISTEMA GENERAL 23
5	SUR-D	88.530		88.530	0,60	53.118	30	RESIDENCIAL	
6	SUR-D	174.752	27.757	202.509	0,60	104.851	30	RESIDENCIAL	OBTENER EL SISTEMA GENERAL 6 (27757 m)
7	SUR-D	179.819	44.850	224.669	0,60	107.891		INDUSTRIAL	OBTENER LOS SISTEMAS GENERALES 14 y 15 (44850 m)
8	SUR-D	149.068	11.305	160.374	0,60	89.441		INDUSTRIAL	OBTENER EL SISTEMA GENERAL 13 (11305 m)
9	SUR-D	95.016	8.963	103.979	0,60	57.010		INDUSTRIAL	OBTENER EL SISTEMA GENERAL 12 (8963 m)
10	SUR-D	61.358	2.821	64.179	0,50	30.679	25	RESIDENCIAL	OBTENER 2821 m DEL SISTEMA GENERAL 23
11	SUR-D	68.383	3.308	71.691	0,65	44.449	35	RESIDENCIAL	OBTENER 3308 m DEL SISTEMA GENERAL 23
TOTAL				1.146.119		631.033			

Artículo 401. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

- 1- El suelo Urbanizable Delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Estructura Urbana y Territorial.
- 2- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 137 y siguientes del RUCyL y a las condiciones específicas de la presente normativa.
- 3- Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
- 4- Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el TITULO VI de esta normativa y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título. En el caso de que se establecieran Ordenanzas distintas en los nuevos desarrollos, se deberá justificar la nueva regulación.



Artículo 402. Derechos de los propietarios

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística y en la presente normativa.

Artículo 403. Obligaciones y cargas de los propietarios

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable Delimitado están obligados a:

- a. Deber de urbanización: los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes. Entre dichos gastos deben incluirse:
 - Los precisos para la conexión del sector con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos.
 - Los precisos para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, cuando sean necesarios para asegura el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios.
- b. Deber de cesión: los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en la letra anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.
- c. Deber de equidistribución: los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.
- d. Deber de edificación: los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

Artículo 404. Edificación en suelo urbanizable

Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los tramites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en la Ley de Suelo, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución de las Normas y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.

Artículo 405. Usos y aprovechamientos globales

El Uso Global y la edificabilidad de cada sector de SUR-D se especifican en el Artículo 400 y en la ficha correspondiente a cada sector.

Artículo 406. Planes Parciales en Suelo Urbanizable Delimitado.

- 1- Los Planes Parciales que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además los siguientes:
 - a) Estudio de impacto ambiental con el contenido mínimo establecido en estas Normas en el artículo sobre Otros usos en Suelo Rústico.
 - b) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el Sector en las áreas colindantes.



- c) Estudio de tráfico y movilidad, considerando el transporte en vehículo privado, el posible transporte público de viajeros, la movilidad peatonal y la ciclista, con los contenidos y justificaciones que se determinen.
 - d) Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes, en las siguientes condiciones: Se repartirán entre las etapas los espacios libres públicos previstos en el Plan, sin ser posible su fraccionamiento, salvo que se justifique la autonomía de su funcionamiento en partes, y con un criterio proporcionado sobre la base de los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa de carácter mayoritariamente residencial al menos uno, o el único en su caso.
 - i) Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible urbanización y edificación simultáneas.
 - ii) Los plazos que se establezcan serán improrrogables, y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear alguna de las etapas previstas podrá contemplarse expresamente en el programa.
 - e) En aquellos suelos urbanizables delimitados que se encuentren afectados por cauces de agua menores, será obligatorio presentar estudio técnico de avenidas extraordinarias y justificación de la ordenación detallada en función del estudio técnico.
 - f) Los Estudios de Impacto Ambiental de los Planes Parciales recogerán la forma de encajar con el Plan de Gestión de Residuos del Ayuntamiento de Almazán.
- 2- Documentación gráfica mínima:
- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
 - b) Plano de ordenación vigente.
 - c) Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.
 - d) Plano parcelario y de delimitación.
 - e) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1.000.
 - f) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Artículo 407. *Diseño de los Espacios Libres Públicos*

- 1- Se deberán tener en cuenta de forma primordial los condicionantes de medio físico, respetar los canales de riego y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana.
- 2- Los nuevos parques han de formar red, por medio de vías-parque, con el resto de parques, espacios libres, cuñas verdes y Suelo Rústico de la ciudad y su entorno, integrándose en la red peatonal principal.
- 3- En las áreas residenciales, terciarias y de equipamientos, la superficie destinada por el planeamiento a parques y jardines se emplazará en zonas adecuadas para su uso, no residuales y con buena accesibilidad peatonal.
- 4- En las áreas anteriores, la distribución de la superficie de parques y jardines se hará de tal forma que se cree al menos una parcela-parque de gran entidad, que contenga al menos el 50% de la superficie total, y jardines de menor tamaño, próximos a las edificaciones.
- 5- En las áreas industriales, la superficie destinada por el planeamiento a parques y jardines se emplazará de manera preferente en el perímetro del área, con el fin de separar estas áreas de las residenciales, y procurar una protección ambiental del entorno. Estas zonas se adecuarán convenientemente para este fin.

Artículo 408. *Plazas.*

Todo Plan Parcial preverá al menos un espacio público abierto y representativo de reunión, en posición no marginal, susceptible de acoger actividades comunitarias y adecuadas a la población a que sirve.



Tipología libre: plaza cerrada, abierta, semiabierta, con volumen arquitectónico interno o sin él, regulares o pintorescas...

Artículo 409. Diseño de Servicios urbanos previstos.

- 1- Toda nueva urbanización deberá proporcionar los servicios urbanos definidos en la legislación vigente y al menos, mediante su ejecución, ampliación o conclusión:
 - a) Red de saneamiento, incluidos los elementos de drenaje del viario y las acometidas a particulares, las conducciones, colectores y emisarios de evacuación, así como los elementos e instalaciones de reducción de la contaminación aliviada y de depuración.
 - b) Red de abastecimiento de agua potable, incluidas las acometidas a particulares, las conducciones y sus elementos de regulación y control, así como los elementos e instalaciones de captación, tratamiento y depósito.
 - c) Hidrantes contra incendios en la vía pública, dependientes de la red de agua potable.
 - d) Red de riego con abastecimiento no dependiente de la de agua potable, incluidas las instalaciones de riego de las plantaciones del viario y los parques y jardines públicos, las conducciones y sus elementos de regulación y control, así como los elementos e instalaciones de captación, filtración y depósito.
 - e) Red de distribución y suministro de energía eléctrica, en las potencias y tensiones demandadas por los usos existentes o previstos, y, en cualquier caso, en baja tensión hasta todos los posibles puntos de consumo. Incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución.
 - f) Red de alumbrado público del viario y de los espacios libres, incluidos las instalaciones de regulación y control, las conducciones y cableado y los puntos de luz.
 - g) Red de telefonía básica y de telecomunicaciones por cable o fibra, incluida la totalidad de la obra civil necesaria y el cableado.
- 2- Toda nueva urbanización deberá estudiar la conveniencia de instalar galerías compartidas para alojar diferentes servicios.
- 3- En el caso que los desarrollos urbanísticos se lleven a cabo con conexión a la red municipal, deberán ampliar o adaptar las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y depuración del municipio, a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el desarrollo urbanístico.

Artículo 410. Diseño de la trama viaria.

- 1- El diseño de la trama viaria prevista en el planeamiento de desarrollo obedecerá a los siguientes requisitos:
 - a) Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonal y ciclista continuas, densas y adecuadas.
 - b) Continuidad, tanto hacia el interior de la Ciudad como hacia el campo, del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
 - c) Permeabilidad peatonal. No se admiten manzanas continuas con dimensiones mayores de 200 m en zonas residenciales o de 400 m en el resto. A estos efectos se considera que los espacios libres públicos son permeables al tráfico peatonal.
 - d) Jerarquización de la red interna en al menos dos categorías. Todas las vías deben estar clasificadas en una categoría y tipo.
- 2- En el diseño de las vías locales residenciales, se dará prioridad al tránsito peatonal y al uso de estancia en la calle.
- 3- Con el fin de cumplir el criterio general de reparto equitativo del espacio "Reparto equitativo del Viario", la superficie del viario destinada por el planeamiento de desarrollo al uso preferente de los vehículos de motor (calzadas y aparcamientos) no podrá ser superior al 50% del total, excepto en áreas de uso industrial. En áreas de uso mixto se aplicará lo anterior sólo en la zona de usos no



industriales. Aunque resulte preferible el cumplimiento de este precepto en cada sección de vía, incluso de las especializadas para el tráfico rodado, se admite la compensación de superficies entre secciones, con vistas a un cumplimiento global del precepto.

Artículo 411. Reservas de aparcamiento de uso público.

- 1- Las plazas de aparcamiento de uso público se procurarán principalmente en las siguientes formas:
 - a) En superficie, anexas al viario.
 - b) En el subsuelo público.
 - c) En otros emplazamientos, como parcelas públicas de uso garaje y estacionamiento.
- 2- En la superficie del viario se preverán entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles en el uso predominante.
- 3- Si se planean parcelas públicas para uso de aparcamiento, su superficie unitaria no será superior a 1.000 m² (40 plazas) excepto las parcelas asociadas a grandes equipamientos con fuertes necesidades de aparcamientos.
- 4- El resto de la dotación legal de aparcamientos de uso público se cubrirá mediante la reserva, en el subsuelo público, de una superficie susceptible de transformarse en un aparcamiento subterráneo, para lo que deberá reunir las siguientes condiciones:
 - a) Encontrarse libre de edificación y de todo servicio enterrado.
 - b) Ser accesible por los vehículos.
 - c) Tener una forma regular, con una anchura mínima de 16 m.
 - d) Tener una superficie de, al menos, 10 m² por cada plaza que el estacionamiento subterráneo pretenda dotar (10 m² · 3 plantas = 30 m²/plaza).
- 5- Esta superficie de reserva puede coincidir en Suelo Urbanizable con la plaza pública prevista.

Artículo 412. Diseño de Equipamientos.

- 1- Para su distribución se atenderá a lo siguiente:
 - a) Máxima accesibilidad peatonal. Recorridos seguros para niños entre las viviendas y los centros escolares y deportivos.
 - b) Agrupación. Las parcelas escolares deben ser colindantes con las parcelas deportivas. El resto de los equipamientos se dispondrá en parcelas agrupadas, creando focos de atracción, y tendiendo a concentrarse en un entorno próximo a las Áreas de Equipamientos de sectores colindantes.
 - c) Se tenderá a concentrar también los usos comerciales en ejes o plazas.

Artículo 413. Condiciones sobre afecciones de la red de transporte y distribución eléctrica

Las entidades que participen en actuaciones urbanísticas de las que pudieran derivarse afecciones de las redes de transporte y distribución eléctricas, deberán ponerse previamente en contacto con las empresas eléctricas titulares, y tendrán en cuenta lo prescrito en la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.

Artículo 414. Afecciones sobre la red de acequias del Canal de Almazán

Los siguientes sectores se encuentran bordeados o atravesados por parte de las acequias pertenecientes a la red de riego del Canal de Almazán.

SECTOR	ACEQUIA/s	CAUDAL (l/s)
SE 3	Bordeado por nº16	280
SE 7	Bordeado y cruzado al norte por las acequias nº16-5 y 16-8 y por la número 31 en su lindero sur.	40 y 60 respectivamente
SE 8	Bordeado al norte por la acequia nº16-8 y al oeste por la nº31	40 y 60 respectivamente



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

SE 9	Bordeado al este por la acequia nº 31	60
SE 11	Bordeado por nº16	280

Los planes parciales que desarrollen los sectores afectados presentarán estudio a Confederación Hidrográfica del Duero.





VII. CAPÍTULO II. Condiciones específicas de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.

Artículo 415. Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado

El Suelo Urbanizable No Delimitado se divide en "Áreas de SUR-N" con el objeto de concretar los ámbitos en que se pueden desarrollar los sectores, pudiendo establecer en cada uno de ellos los criterios y condiciones para su delimitación, ordenación y determinación de Sistemas Generales.

Artículo 416. Relación de Áreas de SUR-N

NUMERO AREA SUR-N	ZONA	CATEGORIA DEL SUELO	SUPERFICIE (Ha.)	USO DE REFERENCIA	SUPERFICIE MÍNIMA PARA LA DELIMITACION DE SECTORES (Ha.)
1	A	SUR-N	40,91	RESIDENCIAL	5
2	A	SUR-N	30,40	RESIDENCIAL	5
3	B	SUR-N	38,70	MIXTO	5
4	C	SUR-N	11,64	INDUSTRIAL	5
5	D	SUR-N	22,62	LOGISTICO	5
6	E	SUR-N	23,61	RESIDENCIAL OCIO	5

Artículo 417. Condiciones específicas en Suelo Urbanizable No Delimitado.

- 1- La superficie mínima para la delimitación de sectores no podrá ser inferior a 5 hectáreas.
- 2- La densidad máxima de edificación no puede exceder de 5.000 m² por cada hectárea.
- 3- El índice de variedad de uso será mayor o igual de 20%.
- 4- Con objeto de establecer los Sistemas Generales asignables a esos sectores se establecen los siguientes criterios:
 - a. Incluirá las conexiones necesarias con los sistemas generales existentes. Para ello se deberá garantizar de forma explícita la disponibilidad de agua, evaluar las condiciones y modos de conexión a la red de abastecimiento y al sistema de saneamiento.
 - b. Asuma las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales existentes precisas para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad.
 - c. Reserve para la ubicación de sistemas generales al menos 10 m² por cada 100m² edificables aplicando la densidad máxima de edificación.
- 5- Para cada una de las áreas definidas en el Plan General se precisan, en la ficha correspondiente, algunos aspectos específicos, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 89 del RUCyL.

Artículo 418. Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Delimitado.

- 1- Además de la documentación señalada en el Artículo 406, los Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Delimitado, deberán contener la Propuesta de Sectorización concretando cómo se cumplirán las determinaciones de ordenación general establecidas en este Plan para esta categoría de suelo.
- 2- Documentación mínima de las Propuestas de Sectorización:
 - a) Memoria informativa.
 - b) Memoria justificativa.



- c) Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Avance de Estudio Económico y propuesta de garantías de la actuación, que no podrán ser inferiores a las establecidas para las obras de urbanización.
- e) Propuesta de Sistemas Generales a adscribir al Sector, ya sea en suelo o en inversiones.
- f) Plano de situación en relación con la ciudad.
- g) Plano de estado actual de los terrenos.
- h) Plano parcelario y de delimitación propuesta.
- i) Propuesta de solución de servicios urbanos, conexión con los existentes, y refuerzos de éstos, con los planos de esquemas que sean necesarios.
- j) Estudio de accesibilidad, tráfico y movilidad, considerando el transporte en vehículo privado, el transporte público de viajeros, la movilidad peatonal y la ciclista, con los contenidos y justificaciones que se determinen.

Artículo 419. Criterios para determinar la cuantía de Sistemas Generales en la delimitación de sectores.

- 1- La superficie total de Sistemas Generales que habrá de incluirse en la delimitación de cada Sector, será el resultado de aplicar a su superficie, sin contar superficie de SG, el Índice de Imputación de Sistemas Generales (IISG) resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$IISG = IISG' - \left(\frac{\%VP}{125} \right) \cdot \frac{\%R}{100}$$

- a) $IISG'$ = Índice de Imputación de Sistemas Generales Base del Área SUR-N (el fijado para cada Área Homogénea en el Cuadro del Artículo 420).
 - b) $\%VP$ = Reserva de vivienda protegida en el Sector, en porcentaje sobre el total de los usos básicos residenciales, en términos de edificabilidad absoluta (En un rango del 30% al 50%, según lo expresado en Artículos anteriores).
 - c) $\%R$ = Porcentaje de usos básicos residenciales sobre el total del Sector, en términos de edificabilidad absoluta.
- 2- Si para algún supuesto concreto la fórmula anterior diera un resultado negativo se tomaría $IISG = 0,000000 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 3- La superficie resultante habrá de respetarse al menos en la cuantía establecida como mínima para Sistemas Generales en la normativa urbanística, siendo el resto susceptible de su compensación por inversiones proporcionales en equipamientos públicos locales del Sector o Sistemas Generales, según convenio urbanístico.

Artículo 420. Índice de Imputación de Sistemas Generales Base

- 1- Sirve para calcular la superficie de sistemas generales para la delimitación de sectores en SUR-N.
- 2- Se denomina $IISG'$
- 3- La relación para cada Área SUR-N se refleja en la siguiente tabla:



NUMERO AREA SUR-N	ZONA	IISG- INDICE DE IMPUTACION DE SG
1	A	0,95
2	A	0,95
3	B	0,65
4	C	0,30
5	D	0,45
6	E	1,05

Artículo 421. Condiciones para la conexión al Sistema General viario.

- 1- Cada Sector deberá realizar la conexión al sistema viario urbano de carácter principal o colector-distribuidor, a través de al menos dos itinerarios completamente diferenciados.
- 2- Habrá de reforzar, en su caso, los viarios existentes que utilice, para que sean capaces de absorber los nuevos tráficos (rodados, peatonales y de otros medios) generados.
- 3- Habrá de observarse lo que disponga en el Estudio General de Tráfico y Movilidad Urbana, en su caso.

Artículo 422. Condiciones para la conexión al Sistema General de servicios urbanos.

- 1- Cada Sector que se delimite deberá resolver el saneamiento de aguas residuales o pluviales de alguna de las siguientes formas
 - a) Mediante la conexión de la red del Sector, de forma autónoma e independiente de las redes locales existentes o previstas por el presente Plan General, a la Depuradora Municipal.
 - b) Mediante la construcción de una nueva depuradora, y vertido a un cauce público.
 - c) Mediante otras soluciones técnicas viables, que no comprometan el estado de funcionamiento horizonte de las redes existentes o previstas por el presente Plan General.
- 2- Cada Sector que se delimite deberá resolver de forma autónoma, e independiente de las redes locales y depósitos periféricos existentes o previstos por el presente Plan General, la conexión de su red de abastecimiento de agua potable al Sistema General de abastecimiento de agua del Municipio.
- 3- La red de riego de estos sectores será autónoma, mediante la construcción de toma superficial o profunda.
- 4- Para la conexión de los servicios urbanos no se permitirán tendidos aéreos, salvo causa debidamente justificada.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

VII. CAPÍTULO III. Tabla Síntesis

Artículo 423. Tabla síntesis de Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado

NÚMERO	CATEGORIA DEL SUELO	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES (m²)	SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	CV DENSIDAD MAX Vv./Ha.	USO GLOBAL	OBSERVACIONES
1	SUR-D	48.911	2.366	51.277	0,50	24.456	25	RESIDENCIAL	OBTENER 2366 m DEL SISTEMA GENERAL 23
2	SUR-D	41.500		41.500	0,65	26.975	35	RESIDENCIAL	
3	SUR-D	69.669	3.370	73.039	0,75	52.252	50	RESIDENCIAL	OBTENER 3370 m DEL SISTEMA GENERAL 23
4	SUR-D	61.402	2.970	64.372	0,65	39.911	40	RESIDENCIAL	OBTENER 2970 m DEL SISTEMA GENERAL 23
5	SUR-D	88.530		88.530	0,60	53.118	30	RESIDENCIAL	
6	SUR-D	174.752	27.757	202.509	0,60	104.851	30	RESIDENCIAL	OBTENER EL SISTEMA GENERAL 6 (27757 m)
7	SUR-D	179.819	44.850	224.669	0,60	107.891		INDUSTRIAL	OBTENER LOS SISTEMAS GENERALES 14 y 15 (44850 m)
8	SUR-D	149.068	11.305	160.374	0,60	89.441		INDUSTRIAL	OBTENER EL SISTEMA GENERAL 13 (11305 m)
9	SUR-D	95.016	8.963	103.979	0,60	57.010		INDUSTRIAL	OBTENER EL SISTEMA GENERAL 12 (8963 m)
10	SUR-D	61.358	2.821	64.179	0,50	30.679	25	RESIDENCIAL	OBTENER 2821 m DEL SISTEMA GENERAL 23
11	SUR-D	68.383	3.308	71.691	0,65	44.449	35	RESIDENCIAL	OBTENER 3308 m DEL SISTEMA GENERAL 23
TOTAL				1.146.119		631.033			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 424. Tabla síntesis de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado

NÚMERO	CATEGORÍA	SUPERFICIE DEL SECTOR (Ha.)	ie INDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	iu INDICE DE VARIEDAD DE USO	dv DENSIDAD MAX Vív./Ha.	USO GLOBAL	AMBITOS DE GESTION
13	SU-NC	0,54	0,70	3.786	10	50	RESIDENCIAL	UA 2
15	SU-NC	1,69	0,60	10.110	10	30	RESIDENCIAL	UA 8
16	SU-NC	3,80	0,60	22.814	10	30	RESIDENCIAL	UA 9
21	SU-NC	2,41	0,60	14.438	10	30	RESIDENCIAL	UA 13
23	SU-NC	2,35	0,60	14.074	10	30	RESIDENCIAL	UAs 15a y 45
25	SU-NC	1,99	0,40	7.971	10	30	RESIDENCIAL	UA 16
26	SU-NC	1,99	0,40	7.943	10	30	RESIDENCIAL	UA 17
27	SU-NC	6,42	0,40	25.670	10	30	RESIDENCIAL	UA 18
28	SU-NC	3,54	0,40	14.156	10	30	RESIDENCIAL	UA 19
29	SU-NC	2,60	0,45	11.689	10	30	RESIDENCIAL	UA 20
30	SU-NC	3,00	0,75	22.517	10	50	RESIDENCIAL	UA 21
32	SU-NC	1,98	0,75	14.825	10	40	RESIDENCIAL	UA 23a
33	SU-NC	1,85	0,75	13.860	10	40	RESIDENCIAL	UA 23b
34	SU-NC	2,61	0,75	19.589	10	40	RESIDENCIAL	UA 24
35	SU-NC	1,24	0,60	7.438	10	30	RESIDENCIAL	UA 27
36	SU-NC	1,22	0,75	9.142	10	30	RESIDENCIAL	UA 28
38	SU-NC	2,17	0,40	8.683	10	30	RESIDENCIAL	UA 38
39	SU-NC	0,93	0,70	6.523	10	40	RESIDENCIAL	UA 41
40	SU-NC	1,80	0,60	10.811	10	40	RESIDENCIAL	UA 42
42	SU-NC	1,44	0,75	10.809	10	50	RESIDENCIAL	UA 46
43	SU-NC	1,66	0,60	9.962	10	40	RESIDENCIAL	UA 52
44	SU-NC	2,50	0,65	16.233		30	MIXTO	UA 56
45	SU-NC	0,58	0,60	3.472	10	40	RESIDENCIAL	—
TOTAL		50,29						



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 425. Tabla síntesis de Áreas en Suelo Urbanizable No Delimitado

NUMERO AREA SUR-N	ZONA	CATEGORIA DEL SUELO	SUPERFICIE (Ha.)	USO DE REFERENCIA	SUPERFICIE MÍNIMA PARA LA DELIMITACION DE SECTORES (Ha.)
1	A	SUR-N	40,91	RESIDENCIAL	5
2	A	SUR-N	30,40	RESIDENCIAL	5
3	B	SUR-N	38,70	MIXTO	5
4	C	SUR-N	11,64	INDUSTRIAL	5
5	D	SUR-N	22,62	LOGISTICO	5
6	E	SUR-N	23,61	RESIDENCIAL OCIO	5
TOTAL			167,88		



TITULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

Artículo 426. Régimen General del Suelo Rústico

1. De conformidad con lo que prescribe el artículo 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en Suelo Rústico los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Además de los anteriores, en suelo rústico podrán autorizarse mediante el procedimiento previsto en la Ley, los usos excepcionales y construcciones que establece el artículo 23.2 LUCyL y sus concordantes reglamentarias, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.
3. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados en su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

Artículo 427. Reclasificación del Suelo Rústico

Si un suceso natural o provocado, causase degeneración de las condiciones que sustentan la permanencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha clasificación, si no que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 428. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Rústico

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el impusieran estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

VIII. CAPÍTULO I. Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico

Artículo 429. Usos característicos en Suelo Rústico

Son usos característicos todos los usos no constructivos directamente relacionados con las actividades de producción agropecuaria forestal y ecológica, tal y como se recogen en la legislación urbanística.

Artículo 430. Usos excepcionales en Suelo Rústico

1. Son usos y construcciones excepcionales en Suelo Rústico y autorizables de acuerdo con el procedimiento previsto, los siguientes:
 - a. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.



- c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - i. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - ii. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - iii. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - iv. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - v. La recogida y tratamiento de residuos.
 - vi. Las telecomunicaciones.
 - vii. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial
 - d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - e. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria que no formen un nuevo núcleo de población.
 - f. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - g. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - i. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - ii. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
2. Los usos y construcciones señalados en el apartado anterior serán, en cada categoría de Suelo Rústico, permitidos, autorizables o prohibidos de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y en este instrumento de planeamiento.

Artículo 431. Actividades extractivas

- 1. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.
- 2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

Artículo 432. Uso industrial

- 1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- 2. Los proyectos de actividades industriales deberán prever las medidas compensatorias por la actividad que exija la normativa medioambiental y, en todo caso, las barreras arboladas adecuadas y proporcionadas a la industria a instalar.
- 3. En actividades industriales existentes que acrediten convenientemente que se encuentran funcionando y que han colmatado su superficie actual, se podrá conceder licencia de obra para la ampliación de un máximo del 50% de su ocupación en el momento de solicitud.

Artículo 433. Depósitos de residuos sólidos

- 1. Solo serán admisibles nuevos depósitos de residuos sólidos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras.
- 2. El vertido de residuos sólidos se producirá por bancadas, que mantengan una relación de 3 : 2 entre base y altura.



Artículo 434. Condiciones para la seguridad en las bandas de afección del Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal de Almazán.

I. Para las canalizaciones:

a) En una franja de terreno de cuatro metros de ancho a lo largo de la traza del gasoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a cincuenta centímetros, ni se podrán plantar árboles o arbustos.

b) En una distancia de diez metros a uno y otro lado del eje trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o de efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, podrán las Dependencias del Área de Industria y Energía, de las Subdelegaciones del Gobierno en Burgos y Soria, autorizar la edificación o construcción a petición de parte interesada y previo informe de la Empresa «ENAGAS, Sociedad Anónima», y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantía de que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gasoducto ni su vigilancia, conservación y reparaciones.

II. Para los cables de conexión y elementos dispersores de la protección catódica: En una franja de terreno de un metro de ancho, por donde discurrirán enterrados los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica, de límites equidistantes a los mismos, no podrán realizarse trabajos de arado, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros; así como tampoco plantar árboles o arbustos de raíz profunda, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tuvieran carácter temporal o provisional, o efectuar acto alguno que pueda dañar el funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarios.

III. Para las líneas eléctricas: En una franja de terreno de 10 metros de ancho, centrada en el eje de la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo ni efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros del eje de la línea de postes del tendido.

A efectos del cumplimiento de lo establecido en esta condición «ENAGAS, Sociedad Anónima», con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones deberá recoger los extremos señalados en los apartados I, II y III anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento a las citadas Dependencias del Área de Industria y Energía en Burgos y Soria.



VIII. CAPÍTULO II. Condiciones generales de la edificación en Suelo Rústico

Artículo 435. Parcelaciones en Suelo Rústico

1. En Suelo Rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas y estas deberán ajustarse a la legislación agraria.
2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda en aplicación de la legislación agraria, salvo en los casos que lo permita un Plan Especial del Medio Físico.
3. En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran y originen presencia permanente de personas deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable y energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.
4. Los cerramientos de parcela si tienen partes macizas u opacas, deberán ejecutarse hasta una altura no mayor de 0,80 m, y en todo caso no serán de altura superior a 2,00 m. En caso de que esos cerramientos, o cualquier otro tipo de construcción, superen la altura de 1 metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, camino, cañadas y demás vías públicas. Si el límite no estuviera definido deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías o las distancias mínimas que marquen la normativa sectorial.

Artículo 436. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
2. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.
3. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se den alguno de los supuestos siguientes:
 - a. Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc...
 - b. Que los cerramientos de fincas se realicen con los acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc...
 - c. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales, o no estén en armonía con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
 - d. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 437. Parcela mínima

1. A los efectos de edificación, y sin perjuicio de la que se fije para los distintos usos permitidos, se considera parcela mínima la que tuviere 2500 m² con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana según datos registrales o en su defecto catastral.
2. A los efectos de segregación o división de fincas, se estará a lo dispuesto con carácter general en esta Normativa.



Artículo 438. Depósitos al aire libre

1. Deberán localizarse en áreas degradadas.
2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.
3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m, a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.
4. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso de posibles vertidos residuales.

Artículo 439. Condiciones generales de las edificaciones en Suelo Rústico

1. Cumplirán en todo caso la legislación sectorial que les sea de aplicación.
2. Las edificaciones, por su funcionalidad específica, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las que se establecen en esta normativa para los suelos urbanos.

Artículo 440. Edificaciones agropecuarias

1. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuaria y forestal, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e Instalaciones agropecuarias.
2. Se distinguen cuatro tipos de instalaciones:
 - a. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
 - b. Establos y granjas.
 - c. Viveros e invernaderos.
 - d. Piscifactorías.
3. La separación mínima de las instalaciones, en ausencia de indicaciones sectoriales más restrictivas o de trámite ambiental que establezca una distancia mayor, se regula por el siguiente cuadro

	Distancia mínima (m.)
Bloques a y c. Edificaciones auxiliares, almacenes, silos, viveros e invernaderos	No se establece distancia mínima a núcleo urbano
Bloque b. Establos y granjas	2.000 m.
Bloque d. Piscifactorías	500m.

Artículo 441. Condiciones de volumen y ocupación

1. Las edificaciones se separarán como mínimo cinco metros de linderos y caminos.
2. Salvo que lo requiera el tipo de instalaciones necesarias, la altura de la edificación en ningún caso será superior a una planta con tres metros para casetas de aperos y seis metros para almacenes, establos, invernaderos y piscifactorías.
3. La ocupación no será superior al 50% de la finca en invernaderos, al 20% en establos y al 2% en Edificaciones auxiliares, silos, almacenes, casetas y piscifactorías.

Artículo 442. Edificaciones auxiliares

1. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.
2. En las explotaciones de agricultura intensiva: huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas solamente podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 8 m² y sin cimentación.
3. En el ámbito de Huertos familiares se podrán realizar construcciones auxiliares de superficie menor de 23m² en una sola planta, con cubierta a dos aguas, respetando una distancia mínima a lindero de 3m y de 4 m a frente a camino. Esta edificación tendrá uso de almacén de aperos prohibiéndose de forma específica el uso residencial, y no dispondrá de instalaciones sanitarias.



4. En circunstancias justificadas en razón de las necesidades de explotación se podrán autorizar construcciones mayores con autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
5. Toda edificación auxiliar en explotaciones de agricultura, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y maquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m², se consideran permitidos y podrán autorizarse si cumplen el resto de las condiciones.
6. Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable y las autorizaciones y trámites que procedan en cumplimiento de la Legislación de prevención ambiental.
7. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 443. Establos y granjas

1. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor o alternatively 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas o 100 conejos.
2. En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en la legislación medioambiental y sanitaria.
3. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5000 m² con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.
4. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva esta supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.
5. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.
6. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 4000 m² de terreno agrario por U.G.M (unidades de ganado mayor). Solo en las zonas que se permiten las granjas.
7. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario y fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.
8. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 444. Viveros e invernaderos

1. Las edificaciones auxiliares, de resultar necesarias cumplirán las condiciones establecidas en esta Normativa.
2. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte mas alta no será superior a 6 m.
3. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.
4. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 445. Piscifactorías

1. La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1000 donde se señalan los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:2000 acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc...
2. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Artículo 446. Edificaciones vinculadas a las actividades extractivas

1. Las edificaciones se separarán al menos 250 m. de cualquier otra construcción y 20 de los linderos del coto.



2. La edificación máxima será de 0,1 m²/m²
3. La altura máxima será de una planta y 5 m, salvo que se requiera mayor altura por algún elemento necesario de la instalación.

Artículo 447. Edificaciones vinculadas a las obras públicas

1. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones tanto a servicio de la infraestructura como de los usuarios
2. Entre los usos al servicio de las obras públicas podrán autorizarse establecimientos de hostelería con una capacidad máxima de 50 plazas, debiendo justificarse convenientemente los enlaces con la carretera.
3. Se exceptúan estas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria, fijándose como parcela mínima 1000 m² para infraestructuras en general y 5000 m² para los servicios de carretera.
4. La separación mínima a linderos será de 10 metros en todos los casos y guardarán las distancias a calzadas que señala el Reglamento de Carreteras.
5. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.
6. La altura máxima será de una planta y 4 m, exceptuándose de esta condición: las instalaciones necesarias que deban sobrepasar esta altura, las marquesinas de las gasolineras que podrán alcanzar los 9 m. y las edificaciones de hostelería que podrán alcanzar 2 plantas y 7 m.
7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m²

Artículo 448. Edificaciones vinculadas a actividades de utilidad pública e interés social

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m²
2. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 20 m.
3. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 25%.
4. La altura máxima no será superior a tres plantas y 10 m.

Artículo 449. Edificaciones vinculadas a las actividades culturales, recreativas y de ocio

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m²
2. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 20 m.
3. La ocupación máxima de la edificación no será superior a 0,05 m²/m²
4. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.

Artículo 450. Edificaciones vinculadas a actividades de acampada

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50000 m².
2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos y la edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

Artículo 451. Edificaciones destinadas a vivienda familiar

1. La parcela mínima para edificar una vivienda será la unidad mínima de cultivo.
2. La separación mínima a linderos será de 5,00 m. en todos los casos y la separación entre edificaciones que no sean auxiliares de la propia finca será de 150 m.
3. La superficie destinada a vivienda no será superior a 150 m².
4. La altura máxima no será superior a 2 plantas y 8 m. al límite de cumbrera.
5. En fincas de superficie mayor de la unidad mínima de cultivo se podrán edificar tantas viviendas como múltiplos enteros resulten de esta unidad, siempre que se justifique debidamente que no se constituye núcleo de población y que se ocupan los suelos de menor rentabilidad agraria.



6. El destino de la vivienda, en todo caso, será de residencia familiar del agricultor y vinculada a la explotación agropecuaria de la finca.

Artículo 452. Edificación vinculada a producción industrial

1. Se distinguen dos tipos de industrias que puedan establecerse en Suelo Rústico:
 - a. Las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas o que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.
 - b. Las que por no ser inocuas, estén sometidas a cualquiera de los regímenes de control establecidos en la legislación de prevención ambiental (licencia, autorización o evaluación de impacto ambiental).
2. Las instalaciones industriales incluidas en los tipos a y b del número anterior se separarán al menos 250 m. y 500 m. respectivamente de cualquier otra edificación de uso residencial y 10 m. de los linderos.
3. La parcela mínima será de 20.000 m².
4. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.
5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9 m., que solamente podrá ser superada por elementos necesarios de la instalación industrial.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

Artículo 453. Impedir la Formación de Núcleo de Población.

Además del cumplimiento de todas las anteriores condiciones que se consideran suficientes para impedir objetivamente la formación de núcleos de población, la realización de cualquier edificación o instalación en suelo rústico, de las autorizadas por esta normativa, llevará aparejado el compromiso de asumir permanentemente, por los promotores o sucesivos propietarios, todos los gastos tanto de ejecución como mantenimiento de las obras de infraestructura y servicio que requiera la instalación, ya sean debidos a necesidades de su propio funcionamiento como de conexión, enganche, acometida, acceso, etc... a las infraestructuras existentes.

Artículo 454. Condiciones de edificación en la zona de servidumbre del Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal a Almazán.

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1/BOE 06-12-74), admite un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el I.e.h 1 será menor de 8 y el I.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

- I.e.h. 1: (índice de edificios habitados sobre 1Km) es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5 Km. de ancho (0,25 Km. por cada lado del eje del trazado de las tuberías) y de 1Km de longitud.

- I.e.h. 10: (índice de edificios habitados sobre 10 Km.) es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1 Km. En el caso de que una de los índices sobre 1 Km. sea superior a 8, se considere dicho I.e.h igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del Gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones y autorizaciones.

Todo ello en virtud de la Ley 2471998, de 7 de octubre, del sector de Hidrocarburos, (B.O.E. 8-10-98), que en su artículo 5 establece:

“La planificación de instalaciones de transporte de gas y almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente Instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de estructuras varias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y



estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes”.

Artículo 455. Autorizaciones de Obras e Instalaciones que afecten a Infraestructuras de Regadíos

De acuerdo a lo establecido por las Condiciones de Aplicación en las Autorizaciones de Obras e Instalaciones que afecten a diferentes Infraestructuras de Regadíos delegadas en el Área de Explotación dependiente de la Confederación Hidrográfica del Duero, no se podrán realizar edificaciones y obras de fábrica, cercas fijas, líneas eléctricas, telefónicas,..., plantaciones, cruces de tuberías, pasos sobre la acequia, tomas y cercas desmontables.

A efectos de esta restricción debe considerarse una franja de 2,5 m. a ambos lados de la acequia a cielo abierto , acequias de caudal inferior a 400 l/seg., medidos, según el caso, desde:

- La arista exterior del cajero en terreno llano
- La línea superior de desmonte
- La línea de pie de terraplén

En el caso de acequias enterradas o tuberías, la franja de protección de actuaciones será de dos metros medidos a cada lado del eje de la tubería.



VIII. CAPÍTULO III. Condiciones específicas para categorías de Suelo Rústico

Artículo 456. Suelo Rústico Común

1. En el Suelo Rústico Común se permiten los usos y construcciones establecidos en el Reglamento de Urbanismo.
2. Las condiciones específicas para cada uno de los usos permitidos o sujetos a autorización se describen en el Título VIII. CAPÍTULO I.

Artículo 457. Condiciones particulares del SR-C en el entorno de los núcleos de población

1. En función de las características singulares de los núcleos menores del municipio de Almazán, se establece una regulación especial de las condiciones de edificación y de uso del suelo, en una franja de suelo rústico común colindante al suelo clasificado como suelo urbano.
2. En las porciones de suelo Rústico Común que disten menos de 50 m del suelo clasificado como suelo urbano, se podrán autorizar los usos y edificaciones de acuerdo a los parámetros de uso y de edificación establecidos en el Título VI. CAPÍTULO VII de esta normativa para la edificación rural mixta, ordenanza R7b, sin perjuicio de lo dispuesto en otras legislaciones que sean de aplicación.

Artículo 458. Suelo Rústico de Protección Agropecuaria

1. En las bolsas de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria subcategoría Explotación Agraria (SR-PA ag) se prohíben las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera.
2. En las bolsas de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria subcategoría Explotación Agropecuaria (SR-PA ap) se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas.
3. El régimen en las bolsas de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria subcategoría huertos familiares se regirá por la ordenanza municipal de Huertos Familiares.

Artículo 459. Suelo Rústico de Protección Especial

1. El nivel de protección Especial en Suelo Rústico establece las limitaciones al derecho de la propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal caracterizados por sus condiciones singulares de inundabilidad y ecológicas.
2. Usos permitidos en el Suelo Rústico de Protección Especial:
 - a. Cultivo intensivo de regadío.
 - b. Caza y Pesca sometidos a legislación vigente.

Artículo 460. Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias

1. Esta clasificación del suelo se encuentra regulada en el Artículo 9. Es de aplicación en el sistema de vía pecuaria, cañadas, cordeles, coladas y descansaderos que se recogen en los planos de clasificación y en el listado que se muestra a continuación.
2. Se tratarán como recorridos peatonales y ciclistas y, en lo posible, con líneas paralelas de arbolado, sin perjuicio de la legislación de Vías Pecuarias aplicable y de las competencias de la Comunidad Autónoma, en su caso.
3. Las vías pecuarias se clasifican en función de su anchura en Cañadas, su anchura no sobrepasa los 75 metros, Cordeles, su anchura no sobrepasa los 37,5 metros, Coladas, su anchura no es superior a 20 metros. La relación de vías pecuarias de Almazán es la siguiente:
 - a. Cañada Real de Merinas o Soriana.
 - b. Descansadero Eras de San Roque.
 - c. Descansadero - Abrevadero de Santa Isabel.



- d. Descansadero de Valdebenito.
 - e. Descansadero - Abrevadero de Cuévano.
 - f. Cordel de la senda Galiana o Soto de Coalía.
 - g. Descansadero - Abrevadero de la Dehesilla.
 - h. Colada del Camino viejo de Almazán a Morón.
 - i. Colada del Camino Real de Almazán a Monteagudo.
 - j. Colada del Camino de los Arrieros.
 - k. Colada del Camino de Barca a Morón.
 - l. Colada del camino de Lodaes a Almazán.
 - m. Cordel de Lodaes.
 - n. Cordel de Almazán a Torremediana.
 - o. Colada de Barca a Almazán.
 - p. Colada del Lano de Mojón a la Niñosa.
 - q. Colada de Morón a Barca.
 - r. Colada de Valdetaja a Llanos de la Magdalena.
 - s. Colada de Barca al Mojón del Lobo.
- 2. No obstante, las vías pecuarias que posean, en virtud del último acto administrativo de deslinde, una anchura mayor que la real, habrán de definirse en atención al citado acto.
 - 3. Se prohíbe con carácter general cualquier tipo de uso y aprovechamiento distinto del que corresponde por su naturaleza de vía pecuaria.
 - 4. En suelo urbano, y excepcionalmente, se mantendrá la posibilidad de paso de ganado en las vías pecuarias anteriores cuando estas discurran por el viario existente o propuesto.
 - 5. Se categorizan como Suelo Rústico con Protección Natural, salvo en los casos en que discurran por Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

Artículo 461. SR-PI li. Terrenos incluidos dentro del LIC “Riberas del Río Duero y Afluentes”.

La subcategoría SR-PI li es de aplicación en los terrenos incluidos dentro del LIC “Riberas del Río Duero y Afluentes”.

Los terrenos incluidos dentro del Lugar de Importancia Comunitaria “Riberas del Río Duero y Afluentes”, código del lugar ES4170083, cumplirán las especificaciones propias de los Suelos Rústicos de Protección Natural y de forma complementaria las incluidas en la Legislación Europea que regula la Red Natura 2000, en concreto el artículo 6 de la Directiva 82/43/CEE, de 21 de mayo de 1.992 y el informe “Gestión de Espacios Natura 2000. Disposiciones del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE sobre hábitat”.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

VIII. CAPÍTULO IV. Tabla síntesis

DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO		SRC	SREU	SRPA	SRPI	SRPN	SRPC	SRPE
a)	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.	PE	SA	PE	SA	SA(**)	SA(**)	SA
b)	Actividades extractivas , entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.	SA	PH	PH	PH	PH	PH	SA
c)	Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales: 1ª. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial. 2ª. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía. 3ª. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua. 4ª. El saneamiento y depuración de aguas residuales. 5ª. La recogida y tratamiento de residuos. 6ª. Las telecomunicaciones. 7ª. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.	PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
		PE	PE / SA (*)	PE / SA (*)	PE / SA (*)	SA(**)	SA(**)	SA
d)	Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales , incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.	SA	SA	SA	PH	SA(**)	SA(**)	SA
e)	Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.	SA	PH	PH	PH	PH	PH	PH
f)	Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.	SA	SA	SA	SA	SA(**)	SA(**)	SA
g)	Otros usos , sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público : 1ª. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. 2ª. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.	SA	SA / PH	SA / PH	SA / PH	SA / PH	SA / PH	SA
		SA SA	PH (Los usos industriales, comerciales los usos industriales, comerciales y de almacenamiento), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agraria del Término Municipal), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales los usos industriales, comerciales y de almacenamiento), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales los usos industriales, comerciales y de almacenamiento), SA (el resto)	
OTROS NO CITADOS			PH	PH	PH	PH	PH	PH
PE.- USOS PERMITIDOS								
SA.- USO SUJETOS A AUTORIZACIÓN								
PH.- USOS PROHIBIDOS								

**en función de si están o no previstos en la planificación sectorial o en instrumento sde CIT u de planeamiento urbanístico.*

***salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante*



TITULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 462. *Registro de Inmuebles en Venta Forzosa*

Con la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbana, según el artículo 330 del RUCyL, el ayuntamiento debe acordar la formación del registro de inmuebles en Venta Forzosa, y gestionarlo por sus propios medios.

Cuando proceda la aplicación del régimen de venta forzosa, el Ayuntamiento debe iniciar, de oficio o a instancia de cualquier persona, el procedimiento para incluir el inmueble en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa, concediendo audiencia al propietario y a los demás titulares de bienes y derechos afectados.

Concluidos dichos trámites el Ayuntamiento debe resolver sobre la inclusión del inmueble en el Registro. La resolución debe contener una valoración del inmueble, determinada conforme a los criterios de la legislación del Estado, y debe comunicarse al Registro de la Propiedad para la práctica de los asientos que correspondan, haciendo constar su notificación al titular registral.

La resolución de inclusión en el Registro implica la imposibilidad para su propietario, con carácter definitivo, de iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

La resolución de inclusión en el Registro debe notificarse antes de seis meses desde la fecha de la solicitud cuando el procedimiento se haya iniciado a instancia de parte, o desde la fecha del acuerdo de inicio cuando se haya iniciado de oficio. Transcurrido dicho plazo, en el primer caso la solicitud debe entenderse estimada; en el segundo caso el procedimiento debe entenderse caducado, y los afectados pueden iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

El contenido y publicidad del registro se regulará por el artículo 332 del RUCyL, la Adjudicación de inmuebles por el artículo 333 y la cancelación e incumplimientos por el artículo 334.

IX. CAPÍTULO I. *Instrumentos de Planeamiento*

Artículo 463. *Contenido de los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo*

El Contenido de los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo cumplirá lo descrito en el Título II, Capítulo IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

IX. CAPÍTULO II. *Gestión Urbanística*

Artículo 464. *Contenido de los Instrumentos de Gestión Urbanística*

El Contenido de los Instrumentos de Gestión Urbanística cumplirá lo descrito en el Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**IX. CAPÍTULO III. Gestión de los Sistemas Generales****Artículo 465. Relación de Sistemas Generales**

NUMERO	USO GLOBAL	NOMBRE	TITULARIDAD	SUPERFICIE (m ²)
1	Equipamiento	AYUNTAMIENTO	existente	379
2	Equipamiento	CEMENTERIO	existente	21.120
3	Equipamiento	NUEVO CENTRO CIVICO	existente	2.773
4	Equipamiento	BOMBEROS	existente	2.129
5	Equipamiento	PISCINAS ESTADIO Y MAS	existente	50.943
6	Equipamiento	RESTO BOLSA EQ NORTE	a obtener	27.757
8	Espacio Libre Público	PARQUE EL CINTO	existente	37.830
9	Espacio Libre Público	PARQUE LA ARBOLEDA	existente	142.286
10	Espacio Libre Público	RIO EN ALMAZAN	existente	163.766
11	Equipamiento	MOTO CROSS	existente	412.670
12	Espacio Libre Público	SG SECTOR INDUSTRIAL	a obtener	8.963
13	Espacio Libre Público	SG SECTOR INDUSTRIAL	a obtener	11.305
14	Espacio Libre Público	SG SECTOR INDUSTRIAL	a obtener	11.032
15	Espacio Libre Público	SG SECTOR INDUSTRIAL	a obtener	33.818
16	Servicios Urbanos	EDAR	existente	22.350
17	Servicios Urbanos	POTABILIZADORA	existente	4.088
18	Viario	FERROCARRIL	existente	30.745
19	Viario	FERROCARRIL	existente	10.965
20	Viario	FERROCARRIL	existente	2.669
21	Viario	PUENTE FERROVIARIO	existente	1.324
22	Viario	FERROCARRIL	existente	25.718
23	Espacio Libre Público	PARQUE EL CINTO	a obtener	14.836
24	Equipamiento	ESCUELA DE CAPACITACION	existente	51.856
25	Viario	ÁREA LOGISTICA LOS GUIJARRALES	existente	186.538

Artículo 466. Condición general de edificación de los Sistemas Generales.

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



contradigan a lo específicamente señalado en los Artículos de este Plan relativos a cada uno de ellos.

3. La superficie de los Sistemas Generales se medirá siempre en proyección horizontal.

Artículo 467. Condiciones específicas de Sistemas Generales de Servicios Urbanos

1. Los SG de Servicios Urbanos, depuradoras, estaciones de tratamiento de agua potable (ETAP) y vertederos: no son instalaciones que ocultar a la vista, pero debe tratarse adecuadamente su entorno para integrarse en el paisaje.
2. Han de arbolarse los alrededores de los sistemas generales de servicios urbanos.

Artículo 468. Condiciones específicas de los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos

El tratamiento que se dará a los Sistemas Generales de Espacios Libres será el siguiente:

- a. Caminos: Se desarrollarán caminos longitudinales a lo largo de riberas, elementos estructuradores o en los tramos en que sea posible conseguir continuidad. Se preverá la construcción de caminos que sean prolongación (real o virtual) de las calles del Municipio que acceden al sistema general, y en el caso de estar ligados al río se ordenará el acceso (real o virtual) desde ellos a las aguas.
- b. Continuidad: En los Sistemas Generales de Espacios Libres con carácter lineal se procurarán espacios de paseos continuos que permitirán la prolongación de unos con otros.
- c. Arbolado: Con carácter general están mayormente arbolados y serán de diferentes especies. Las riberas han de estar intensamente arboladas con múltiples especies, en contacto con las aguas.
- d. Edificación: Podrá preverse la construcción de pabellones y edificios vinculados al uso del parque. Serán sus condiciones las siguientes:
 - i) Compatibilidad con el riesgo de inundación previsible.
 - ii) Usos: Exclusivamente dotacionales. Sin ocupación permanente en los supuestos en que sea incompatible con la inundabilidad previsible en cada lugar.
 - iii) Cumplimiento del deber de adaptación al ambiente.
- e. Iluminación: Conviene reglamentar un alumbrado homogéneo que, en la noche, dé forma a las riberas.
- f. Otros aspectos: Deben atenderse los requisitos de Protección Civil (sobre acceso al agua), Confederación Hidrográfica del Duero e impactos sobre los valores ecológicos de las riberas.



TITULO X. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

X. CAPÍTULO I. *Licencias urbanísticas*

Artículo 469. *Actos sujetos a licencia.*

1. Además de los actos señalados en el Artículo 288 del RUCyL, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:
 - a) La corta de árboles, aunque estén aislados y no formen parte de masa arbórea, con independencia de su ubicación.
 - b) La agregación o agrupación de parcelas.
 - c) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.
 - d) Cuantos otros así se señalen en este Plan de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.
3. Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.

Artículo 470. *Clases de obras.*

1. Se considerarán obras mayores todas aquéllas comprendidas entre las Letras a) a h) del Artículo 97.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
2. Se considerarán también obras mayores todas aquéllas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo siguiente y en todo caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios o elementos declarados como bienes de interés cultural y catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.
3. Se considerarán obras menores aquéllas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios, y sus locales.

Artículo 471. *Licencia de obra menor.*

1. La solicitud de obras menores se hará a través del formulario o modelo que establezca el Ayuntamiento.
2. En determinados supuestos y atendiendo a la naturaleza de la obra el Ayuntamiento podrá, de forma razonada, requerir la presentación de la documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra.
3. En todo caso para intervenciones constructivas en elementos de fachada o espacio público y en la colocación de toda clase de andamios de más de 2 metros de altura será necesaria la dirección facultativa y el Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, según su propia legislación.

Artículo 472. *Licencia de obra mayor.*

1. A la solicitud de obra mayor se acompañará, en todo caso, lo siguiente:



- a) Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de este Plan.
 - b) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
2. Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó el Básico, y la Hoja de Dirección de Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.
 3. Los titulares de las licencias vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra.
 4. Una fotocopia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, sin perjuicio de la presencia del cartel con los datos de la obra.
 5. Con la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización, en los siguientes supuestos:
 - a) En actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado.
 - b) En actuaciones integradas en todo tipo de suelo:
 - i) Con carácter general, cuando se haya producido la aceptación provisional o definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
 - ii) Durante la ejecución de las obras de urbanización, cuando se lleven a cabo o se promuevan por el Ayuntamiento u Organismos o empresas municipales.
 6. Antes del comienzo de las obras deberán realizarse los señalamientos de línea y rasante de la edificación a petición de los interesados.

Artículo 473. Plazos para ejecución de las obras de edificación.

1. Los plazos máximos de iniciación, interrupción y finalización de las obras de nueva planta, intervención en edificios catalogados, derribo y demás obras mayores son:
 - a) Iniciación: seis meses desde la aportación del proyecto de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el plazo máximo de cuatro meses desde la notificación de aprobación del Proyecto Básico.
 - b) Interrupción: seis meses.
 - c) Finalización: el que se fije en la licencia.
2. El incumplimiento de cualquiera de estos plazos podrá dar lugar a la declaración de caducidad de la licencia.
4. En cualquiera de los casos de caducidad, y antes de transcurrido el plazo correspondiente, podrá solicitarse una prórroga no superior al plazo inicialmente concedido, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.

Artículo 474. Licencia de primera ocupación.

1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y valoración final de los mismos visados, suscritos por la dirección facultativa.
2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y documentación final de obra, y que las obras de urbanización vinculadas a la licencia, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en la misma.



3. En los casos de edificación y urbanización simultáneas en parcelas de Suelo Urbano Consolidado, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la aceptación de la obra urbanizadora aprobada.
4. En suelos Urbano No Consolidado o Urbanizable, en los supuestos de edificación y urbanización simultáneas, será condición previa a la concesión de licencia de primera ocupación la aceptación provisional de la urbanización de la unidad funcional correspondiente.

Artículo 475. Resolución condicionada de las licencias.

Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones, derivadas de la normativa territorial y urbanística vigente, y de las demás normas aplicables, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad, siempre que no sean sustanciales.

Artículo 476. Solicitud de Licencia en Entorno de la Muralla

1. Se entienden como afectadas las parcelas incluidas dentro del ámbito grafiado en los planos de Ordenación con el código "Entorno de Protección de la Muralla de Almazán".
2. Para la solicitud de licencia se deberá remitir copia del proyecto técnico a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que aprobará o presentará informe técnico sobre los proyectos.
3. El Informe Técnico de la Ponencia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural será vinculante dentro de sus competencias.

Artículo 477. Licencias de alumbramientos de agua en el perímetro de protección del sondeo número 9

En 1984, el Ministerio de Industria y Energía, Delegación General de Minas, habida cuenta de la necesidad de proteger el manantial para que el consumidor de las aguas minerales embotelladas tenga la garantía de su pureza, reguló el perímetro de protección de 140 Ha. del pozo de sondeo número 9 que se refleja en los planos de Clasificación del Suelo (serie PO-1) y de Estructura Territorial (serie PO-2).

Dentro del perímetro de protección, los alumbramientos de aguas subterráneas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Para iniciar obras de cualquier índole cuya finalidad sea la de alumbrar aguas subterráneas, será preciso obtener la autorización previa de la Sección de Minas del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, a quien compete la inspección y vigilancia de las citadas obras.
2. Se prohíbe, tanto profundizar los pozos existentes, como aumentar su actual capacidad de extracción, sin autorización expresa de la Sección de Minas.
3. Será necesaria la autorización previa de la Sección de Minas del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, para las instalaciones de elevación de las aguas alumbradas por pozos y sondeos.



X. CAPÍTULO II. Fomento de la conservación y rehabilitación

Sección 1ª. Protección del Patrimonio Edificado

Artículo 478. Alcance y contenido

1. Además de las condiciones generales recogidas en la normativa que regulan la protección de la escena urbana desde el punto de vista del conjunto, del trazado y de los elementos e infraestructuras que pudieran degradarla, se establecen en este capítulo disposiciones con carácter general y preventivo, encaminadas a la protección del patrimonio edificatorio.
2. En tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos de protección, las actuaciones edificatorias se regularán transitoriamente por las disposiciones contenidas en este capítulo y en las correspondientes Ordenanzas Edificatorias.

Artículo 479. Documentos para la tramitación de licencias

Las solicitudes de licencia para actuar sobre edificios sujetos a protección ya sea sobre la totalidad del edificio, las fachadas o reformas significativas, deberán acompañar, a la documentación exigida para los distintos tipos de obras, información suficiente sobre los siguientes aspectos:

- a. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.
- c. Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con estos.
- e. Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 480. Conservación periódica de fachada

1. La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda la edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc...). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.
2. Para las edificaciones consideradas de interés o que sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.
3. Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 481. Eliminación y atenuación de desajustes formales

1. En aquellos edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones de cosmética (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc...) o de sustitución de elementos (rejas, barandillas, chimeneas) a los efectos de propiciar su integración formal.
2. En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.
3. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.



Artículo 482. Hallazgos de interés

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedaran automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

Sección 2º. Declaración de Ruina

Artículo 483. Declaración de ruina. Supuestos

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 107 LUCyL.

Artículo 484. Daños no reparables

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.
2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.
3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:
 - a. El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
 - b. La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
 - c. Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a.

Artículo 485. Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de ejecución de reparación se determinará por aplicación de las formulas de valoración, vigentes en cada momento, que tenga establecido el Colegio de Arquitectos.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.
 - a. Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición de la tabla de precios unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.
 - b. La depreciación se apreciará aplicando el coeficiente C_e calculando de acuerdo con la fórmula:
$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$
Siendo el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 30.



Artículo 486. Deficiencias de habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado

Artículo 487. Procedimiento

De acuerdo con el artículo 326 RUCyL, la declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados (propietarios, ocupantes, titulares de derechos reales) en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde – Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición, si existiera peligro en la demora, se acordara lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b. Declaración de estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 488. Expediente contradictorio y ruina inminente

1. La necesidad de instrucción del expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos de ruina inminente contemplados en el artículo 108 LUCyL de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmuebles y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

X. CAPÍTULO III. Protección de la legalidad

Artículo 489. Protección de la Legalidad.

Se cumplirá lo dispuesto en el Título IV, Intervención en el Uso del Suelo, Capítulo III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



TITULO XI. ANEXOS

XI. CAPÍTULO I. Fichas de sectores de suelo Urbano No Consolidado

La relación de fichas de sectores en Suelo Urbano No Consolidado se encuentra en el documento normativo "Fichas de sectores de SU-NC y SUR-D y Áreas de SUR-N"

XI. CAPÍTULO II. Fichas de sectores de suelo Urbanizable Delimitado

La relación de fichas de sectores en Suelo Urbanizable Delimitado se encuentra en el documento normativo "Fichas de sectores de SU-NC y SUR-D y Áreas de SUR-N"

XI. CAPÍTULO III. Fichas de áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado

La relación de fichas de Áreas en Suelo Urbanizable No Delimitado se encuentra en el documento normativo "Fichas de sectores de SU-NC y SUR-D y Áreas de SUR-N"

XI. CAPÍTULO IV. Otras Fichas

La relación de fichas de sectores asumidos por el presente PGOU se encuentra en el documento normativo "Fichas de sectores de SU-NC y SUR-D y Áreas de SUR-N"



XI. CAPÍTULO V. Listado de abreviaturas y acrónimos

DATOS GENERALES		
LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON		LUCyL
REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON		RUCyL
PLANEAMIENTO GENERAL		PG
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PD
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		PGOU
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES		NUM
PLAN PARCIAL		PP
ORDENACION GENERAL		OG
ORDENACION DETALLADA		OD
DOCUMENTACION DE PLANEAMIENTO		
DOCUMENTACION NORMATIVA		DN
DOCUMENTACION INFORMATIVA		DI
MEMORIA VINCULANTE		MV
NORMATIVA URBANÍSTICA		NU
CATALOGO		CA
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO		EE
MEMORIA INFORMATIVA		MI
INFORME AMBIENTAL		IA
PLANOS DE ORDENACION		PO
PLANOS DE INFORMACION		PI
CLASIFICACION DEL SUELO		
SUELO URBANO		SU
SUELO RUSTICO		SR
SUELO URBANIZABLE		SUR
URBANO CONSOLIDADO		SU-C
URBANO NO CONSOLIDADO		SU-NC
URBANIZABLE DELIMITADO		SUR-D
URBANIZABLE NO DELIMITADO		SUR-N
RUSTICO COMUN		SR-C
RUSTICO DE ENTORNO URBANO		SR-EU
RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL		SR-AT
RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA		SR-PA
RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS		SR-PI
RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL		SR-PC
RUSTICO CON PROTECCION NATURAL		SR-PN
RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL		SR-PE
ORDENACION DETALLADA		od

**DOTACIONES URBANISTICAS**

SISTEMA GENERAL	SG
SISTEMA LOCAL	SL
DOTACION URBANISTICA	DU
PUBLICO	Pb
PRIVADO	Pr
EXISTENTE	ex
OBTENER	ob

CATALOGO

PROTECCION INTEGRAL	PI
PROTECCION ESTRUCTURAL	PE
PROTECCION AMBIENTAL	PA

USOS

USO GLOBAL RESIDENCIAL	R
USO GLOBAL INDUSTRIAL	I
USO GLOBAL TERCARIO	T
USO PREDOMINANTE	PR
USO COMPATIBLE	CO
USO PROHIBIDO	PH
USO SUJETO A AUTORIZACION	SA
USO PERMITIDO	PE

SECTORES Y OTROS AMBITOS DE PLANEAMIENTO

SECTOR	S
AREA DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	A
INDICE DE VARIEDAD DE USO	iu
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	it
INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	is
INDICE DE EDIFICABILIDAD	ie
DENSIDAD DE VIVIENDA (viv / Ha)	dv
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² c / Ha)	de

GESTION

ACTUACIONES AISLADAS	AA
UNIDADES DE ACTUACION	UA
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	UN



ÍNDICE DE ARTÍCULOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	4
I. CAPÍTULO I. Naturaleza Ámbito y Vigencia	4
Artículo 1. Objeto y Ámbito	4
Artículo 2. Vigencia.....	4
Artículo 3. Efectos.....	4
Artículo 4. Modificaciones del Plan General.....	4
Artículo 5. Afecciones y normativa complementaria.....	4
I. CAPÍTULO II. Normativa y Parte Gráfica	5
Artículo 6. Contenido documental	5
Artículo 7. Interpretación del planeamiento.....	5
Artículo 8. Información urbanística.....	6
TITULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	7
II. CAPÍTULO I. Objetivos y propuestas generales	7
II. CAPÍTULO II. Clasificación y Régimen de Suelo.....	8
Artículo 9. Clasificación del Suelo	8
II. CAPÍTULO III. Otras Determinaciones de Ordenación General	8
Sección 1ª. Protección Medio Ambiental	8
Artículo 10. Alcance y contenido	8
Artículo 11. Vertidos Sólidos (Basuras).....	9
Artículo 12. Vertidos Líquidos (Basuras).....	9
Artículo 13. Vertidos gaseosos	9
Artículo 14. Contaminación acústica y vibratoria.....	9
Artículo 15. Protección Contra Incendios	10
Artículo 16. Desarrollo de actividades diversas.....	10
Artículo 17. Protección del Dominio Público Hidráulico.....	10
Sección 2ª. Protección paisajística de la escena urbana	11
Artículo 18. Protección del Perfil en el Casco Antiguo	11
Artículo 19. Protección del Paisaje	11
Artículo 20. Conservación del Trazado	11
Artículo 21. Protección de Vistas.....	11
Artículo 22. Conservación de los Espacios Libres	11
Artículo 23. Arbolado y Vegetación	11
Artículo 24. Cerramiento de Solares	12
Artículo 25. Anuncios.....	12
Artículo 26. Señalización de Tráfico	12
Artículo 27. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.....	13
Artículo 28. Obras de Urbanización para mejora de la escena y ambientes Urbanos.....	13
Artículo 29. Servidumbres Urbanas.....	13
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	14
III. CAPÍTULO I. Normas Generales	14
Sección 1ª. Determinaciones Generales	14
Artículo 30. Definición.....	14
Artículo 31. Clasificación	14
Artículo 32. Simultaneidad De Usos.....	14
Artículo 33. Ámbito De Aplicación	14
Artículo 34. Obras en Edificios Existentes.....	14
Artículo 35. Ventilación e Iluminación.....	14
Artículo 36. Locales en Sótano.....	14
Artículo 37. Actividades Permisibles	14
III. CAPÍTULO II. Regulación de Usos	16
Sección 1ª. Uso Residencial	16
Artículo 38. Definición y Clases.....	16
Artículo 39. Condiciones de Situación.....	16
Artículo 40. Programa de la Vivienda	16
Artículo 41. Altura de Techo	16



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 42.	Dimensiones de los Huecos de Paso.....	17
Artículo 43.	Accesos Comunes a las Viviendas	17
Artículo 44.	Dotación de Aparcamiento	17
Artículo 45.	Residencia Comunitaria	17
Artículo 46.	Dotación de Aparcamientos	17
Sección 2º.	Uso Industrial	17
Artículo 47.	Definición.....	17
Artículo 48.	Clasificación	18
Artículo 49.	Aislamiento de las Construcciones	18
Artículo 50.	Dimensiones de los Locales.....	18
Artículo 51.	Servicio de aseo	19
Artículo 52.	Circulación interior.....	19
Artículo 53.	Dotación de aparcamiento	19
Artículo 54.	Ordenación de la carga y la descarga.....	19
Sección 3º.	Servicios Terciarios	19
Artículo 55.	Definición.....	19
Subsección 1º.	USO COMERCIAL	19
Artículo 56.	Definición.....	19
Artículo 57.	Clasificación	20
Artículo 58.	Dimensiones.....	20
Artículo 59.	Circulación interior.....	20
Artículo 60.	Escaleras.....	20
Artículo 61.	Ascensores.....	20
Artículo 62.	Altura libre de pisos	20
Artículo 63.	Aseos.....	21
Artículo 64.	Aparcamientos.....	21
Artículo 65.	Ordenación de la carga y descarga	21
Artículo 66.	Pasajes comerciales.....	21
Artículo 67.	Grandes superficies comerciales	21
Subsección 2º.	USO HOTELERO.....	21
Artículo 68.	Definición.....	21
Artículo 69.	Dimensiones.....	21
Artículo 70.	Ascensores.....	22
Artículo 71.	Aseos.....	22
Artículo 72.	Aparcamiento	22
Subsección 3º.	USO DE OFICINAS	22
Artículo 73.	Definición.....	22
Artículo 74.	Clasificación	22
Artículo 75.	Dimensiones.....	22
Artículo 76.	Accesos interiores	22
Artículo 77.	Escaleras.....	22
Artículo 78.	Ascensores.....	22
Artículo 79.	Altura libre de pisos	23
Artículo 80.	Aseos.....	23
Artículo 81.	Aparcamientos.....	23
Artículo 82.	Condiciones de los despachos profesionales domésticos	23
Subsección 4º.	USO SALAS DE REUNIÓN	23
Artículo 83.	Definición.....	23
Artículo 84.	Condiciones.....	23
Subsección 5º.	USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL	23
Artículo 85.	Definición.....	23
Artículo 86.	Clasificación	23
Artículo 87.	Plaza de aparcamiento.....	24
Artículo 88.	Garaje	24
Artículo 89.	Estación de servicio.....	24
Artículo 90.	Condiciones comunes de garajes y aparcamientos.....	24
Subsección 6º.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES.....	24
Artículo 91.	Situación.....	24
Artículo 92.	Acceso a los garajes	24
Artículo 93.	Altura	25



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 94.	Aseos.....	25
Artículo 95.	Escalera.....	25
Artículo 96.	Ventilación.....	25
Artículo 97.	Iluminación.....	25
Artículo 98.	Protección contra incendios.....	26
Artículo 99.	Desagües.....	26
Artículo 100.	Establecimientos permitidos en el interior de los garajes.....	26
Artículo 101.	Prescripciones de explotación.....	26
Subsección 7ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO.....		26
Artículo 102.	Estaciones de servicio.....	26
Sección 4ª.	Equipamiento y Servicios Comunitarios.....	27
Artículo 103.	Definición y clases.....	27
Artículo 104.	Aplicación.....	27
Artículo 105.	Compatibilidad de usos.....	27
Artículo 106.	Sustitución de uso de equipamiento.....	27
Artículo 107.	Edificaciones especiales.....	28
Artículo 108.	Plazas de aparcamiento, carga y descarga.....	28
Subsección 8ª. CONDICIONES PARTICULARES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS.....		28
Artículo 109.	Equipamiento docente.....	28
Artículo 110.	Equipamiento de ocio recreativo.....	29
Artículo 111.	Religioso.....	29
Artículo 112.	Equipamiento deportivo.....	29
Artículo 113.	Administración.....	29
Artículo 114.	Abastecimiento.....	29
Artículo 115.	Usos ferroviarios.....	29
Sección 5ª.	Espacios Libres.....	29
Artículo 116.	Definición y clases.....	29
Artículo 117.	Parques.....	30
Artículo 118.	Jardines.....	30
Artículo 119.	Acceso a los edificios desde los parques y jardines.....	30

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....31

IV. CAPÍTULO I. Condiciones Generales de la Edificación.....	31
Sección 1ª. Disposiciones Generales.....	31
Artículo 120. Objeto y aplicación.....	31
Sección 2ª. Condiciones Morfológicas.....	31
Artículo 121. Definición.....	31
Artículo 122. Parcela.....	31
Artículo 123. Linderos.....	31
Artículo 124. Lindero Frontal o Alineación exterior.....	31
Artículo 125. Alineación interior.....	31
Artículo 126. Manzana.....	31
Artículo 127. Parcela mínima.....	32
Artículo 128. Parcela edificable.....	32
Artículo 129. Parcela máxima.....	32
Artículo 130. Segregación de parcelas.....	32
Artículo 131. Solar.....	33
Artículo 132. Rasante.....	33
Artículo 133. Cota de nivelación.....	33
Artículo 134. Línea de edificación.....	33
Artículo 135. Medianeras.....	33
Artículo 136. Testeros.....	33
Artículo 137. Retranqueo.....	34
Artículo 138. Separación de edificios.....	34
Artículo 139. Franja edificable.....	34
Artículo 140. Fondo edificable.....	34
Artículo 141. Superficie ocupada.....	34
Artículo 142. Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.....	34
Artículo 143. Edificabilidad o Intensidad de uso de suelo.....	34
Artículo 144. Superficie libre de parcela.....	35



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 145.	Superficie construida	35
Artículo 146.	Superficie útil	35
Artículo 147.	Superficie edificable	35
Artículo 148.	Coeficiente de edificabilidad	35
Artículo 149.	Condiciones de las construcciones construidas por encima de la altura	36
Artículo 150.	Altura máxima	36
Artículo 151.	Altura de piso	36
Artículo 152.	Altura Libre de piso	36
Artículo 153.	Planta	36
Artículo 154.	Salientes, entrantes y retranqueos	37
Artículo 155.	Balcones, cornisas y aleros	37
Artículo 156.	Cubiertas	37
Artículo 157.	Tipologías edificatorias	38
Sección 3ª.	Condiciones Estéticas	38
Artículo 158.	Aplicación de las Condiciones estéticas	38
Artículo 159.	Fachada	38
Artículo 160.	Medianerías	38
Artículo 161.	Cerramientos	38
Artículo 162.	Soportales	39
Artículo 163.	Portales	39
Artículo 164.	Consideración del entorno	39
Artículo 165.	Toldos	39
Artículo 166.	Muestras	39
Artículo 167.	Banderines	40
Artículo 168.	Protección del arbolado	40
Sección 4ª.	Condiciones Higiénicas	42
Artículo 169.	Pieza Habitable	42
Artículo 170.	Ventilación	42
Artículo 171.	Ventilación e iluminación de piezas habitables	42
Artículo 172.	Patio	42
Artículo 173.	Patios de parcela	43
Artículo 174.	Patios cerrados	43
Artículo 175.	Patios abiertos	43
Artículo 176.	Aperturas en la alineación de manzana	43
Artículo 177.	Patios mancomunados	43
Artículo 178.	Cubiertas en patio de parcela	43
Artículo 179.	Chimeneas de ventilación	43
Artículo 180.	Patios de manzana	44
Sección 5ª.	Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios	45
Artículo 181.	Dotación de agua	45
Artículo 182.	Energía eléctrica	45
Artículo 183.	Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de TV, etc.	45
Artículo 184.	Servicios postales	45
Artículo 185.	Evacuación de aguas residuales	45
Artículo 186.	Evacuación de humos	45
Artículo 187.	Evacuación de residuos sólidos	46
Artículo 188.	Aparatos elevadores	46
Artículo 189.	Dotación de aparcamientos	46
Sección 6ª.	Condiciones de seguridad en los edificios	47
Artículo 190.	Señalización de fincas	47
Artículo 191.	Señalización de los edificios	47
Artículo 192.	Puerta de acceso	47
Artículo 193.	Circulación interior	47
Artículo 194.	Escaleras	47
Artículo 195.	Rampas	48
Artículo 196.	Prevención de caídas	48
Artículo 197.	Derribos	48
Artículo 198.	Apeos	48
Artículo 199.	Vallado de obras	49
Artículo 200.	Construcciones provisionales	49
Artículo 201.	Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra	50



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Sección 7ª.	Condiciones ambientales.....	51
Artículo 202.	Compatibilidad de actividades.....	51
Artículo 203.	Lugares de observación de las condiciones	51
Artículo 204.	Emisión de radiactividades y perturbaciones eléctricas.....	51
Artículo 205.	Transmisión de ruido.....	51
Artículo 206.	Vibraciones.....	52
Artículo 207.	Deslumbramientos.....	52
Artículo 208.	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.....	53
Artículo 209.	Vertidos Industriales	53
IV. CAPÍTULO II.	Disconformidad con el Planeamiento.....	54
Artículo 210.	Disconformidad con el planeamiento	54
IV. CAPÍTULO III.	Fuera de Ordenación	55
Artículo 211.	Edificios o instalaciones fuera de ordenación	55
Artículo 212.	Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación.....	55
Artículo 213.	Construcciones o instalaciones provisionales.....	55
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		56
V. CAPÍTULO I.	Red viaria	56
Artículo 214.	Clasificación de la red viaria según el tipo.	56
Artículo 215.	Clasificación de la red viaria según el uso	56
Artículo 216.	Grado de vinculación de estas prescripciones.....	56
Artículo 217.	El espacio de circulación de los vehículos (la calzada).	56
Artículo 218.	Sección longitudinal.....	57
Artículo 219.	Sección transversal	57
Artículo 220.	Áreas de giro en vías en fondo de saco.....	57
Artículo 221.	Pavimentación y encintado	57
Artículo 222.	El espacio de aparcamiento de los vehículos	58
Artículo 223.	El espacio de los peatones (aceras, paseos y calles peatonales).....	58
Artículo 224.	El espacio de la bicicleta (pistas-bici y carriles-bici).	59
Artículo 225.	Reparto equitativo del viario.....	59
Artículo 226.	Accesibilidad en emergencias.....	59
Artículo 227.	Aparcamientos en subsuelo en el espacio público.	60
Artículo 228.	Arbolado y mobiliario.....	60
V. CAPÍTULO II.	Espacios Libres	61
Artículo 229.	Vegetación.....	61
Artículo 230.	Permeabilidad.....	61
V. CAPÍTULO III.	Servicios Urbanos	62
Sección 1ª.	Abastecimiento de agua	62
Artículo 231.	Características de la red de abastecimiento	62
Artículo 232.	Riegos e hidrantes.....	62
Sección 2ª.	Red de Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.....	63
Artículo 233.	Características de la red de saneamiento y evacuación de aguas pluviales.....	63
Artículo 234.	Depuración de aguas.	63
Sección 3ª.	Red de suministro eléctrico	64
Artículo 235.	Suministro de energía, tendido y acometidas	64
Artículo 236.	Alumbrado público.....	64
Artículo 237.	Alumbrado en vías de tránsito.....	64
Artículo 238.	Alumbrado en vías o espacios públicos relevantes	65
Artículo 239.	Alumbrado en el resto de vías.....	65
Artículo 240.	Disposición de luminarias.....	65
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO		66
Artículo 241.	Ordenanzas en Suelo Urbano.....	66
VI. CAPÍTULO I.	Ordenanza R 1, Casco Antiguo Urbano	66
Artículo 242.	Descripción y Ámbito de Aplicación	66
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación.....	66
Artículo 243.	Parcela Mínima.....	66
Artículo 244.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	66
Artículo 245.	Altura de la edificación	67



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 246.	Fondo de Edificación.....	68
Artículo 247.	Ocupación de Parcela.....	68
Artículo 248.	Intensidad De Uso o Edificabilidad.....	68
Artículo 249.	Cuerpos Volados.....	68
Artículo 250.	Entreplantas.....	68
Sección 2ª.	Condiciones de Uso.....	68
Artículo 251.	Uso Predominante o Característico.....	68
Artículo 252.	Usos Compatibles.....	68
Sección 3ª.	Condiciones Estéticas.....	69
Artículo 253.	Composición y Tratamiento de Fachadas.....	69
Artículo 254.	Composición y Tratamiento de Cubiertas.....	69
Artículo 255.	Tratamiento de las Plantas Bajas.....	69
Artículo 256.	Tratamiento del Entorno.....	70
VI. CAPÍTULO II.	Ordenanza R 2, Casco Antiguo Popular.....	71
Artículo 257.	Descripción y Ámbito de Aplicación.....	71
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación.....	71
Artículo 258.	Parcela Mínima.....	71
Artículo 259.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos.....	71
Artículo 260.	Altura de la edificación.....	71
Artículo 261.	Fondo de Edificación.....	72
Artículo 262.	Cuerpos Volados.....	72
Artículo 263.	Entreplantas.....	72
Sección 2ª.	Condiciones de Uso.....	72
Artículo 264.	Uso Predominante o Característico.....	72
Artículo 265.	Usos Compatibles.....	73
Artículo 266.	Intensidad de Uso o Edificabilidad.....	73
Sección 3ª.	Condiciones Estéticas.....	73
Artículo 267.	Composición y Tratamiento de Fachadas.....	73
Artículo 268.	Composición y Tratamiento de Cubiertas.....	73
Artículo 269.	Tratamiento de las Plantas Bajas.....	74
Artículo 270.	Tratamiento del Entorno.....	74
VI. CAPÍTULO III.	Ordenanza R 3, Edificación Cerrada de Ensanche.....	75
Artículo 271.	Descripción y Ámbito de Aplicación.....	75
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación.....	75
Artículo 272.	Parcela Mínima.....	75
Artículo 273.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos.....	75
Artículo 274.	Altura de la edificación.....	75
Artículo 275.	Fondo de Edificación.....	76
Artículo 276.	Ocupación de Parcela.....	76
Artículo 277.	Intensidad de Uso o Edificabilidad.....	76
Artículo 278.	Cuerpos Volados.....	76
Sección 2ª.	Condiciones de Uso.....	77
Artículo 279.	Uso Predominante o Característico.....	77
Artículo 280.	Usos Compatibles.....	77
VI. CAPÍTULO IV.	Ordenanza R 4, Edificación Abierta.....	78
Artículo 281.	Descripción y ámbito de aplicación.....	78
Sección 1ª.	Condiciones de edificación.....	78
Artículo 282.	Parcela mínima.....	78
Artículo 283.	Alineaciones, rasantes y retranqueos.....	78
Artículo 284.	Altura de la edificación.....	78
Artículo 285.	Intensidad de uso o edificabilidad.....	78
Artículo 286.	Ocupación de parcela.....	79
Artículo 287.	Entreplantas.....	79
Artículo 288.	Otras condiciones de ordenación.....	79
Sección 2ª.	Condiciones de uso.....	79
Artículo 289.	Uso predominante o característico.....	79
Artículo 290.	Usos compatibles.....	79
Sección 3ª.	Condiciones estéticas.....	79
Artículo 291.	Composición y tratamiento de fachadas.....	79



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 292.	Composición y tratamiento del entorno.....	79
VI. CAPÍTULO V.	Ordenanza R 5, Unifamiliar	80
Artículo 293.	Descripción y Ámbito de Aplicación	80
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación.....	80
Artículo 294.	Parcela Mínima.....	80
Artículo 295.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	80
Artículo 296.	Altura de la edificación	81
Artículo 297.	Ocupación de Parcela	81
Artículo 298.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	81
Sección 2ª.	Condiciones de Uso.....	81
Artículo 299.	Uso Predominante o Característico	81
Artículo 300.	Usos Compatibles	81
Artículo 301.	Usos Prohibidos	81
VI. CAPÍTULO VI.	Ordenanza R 6, Unifamiliar Tradicional Mixta	82
Artículo 302.	Descripción y Ámbito de Aplicación	82
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación.....	82
Artículo 303.	Parcela Mínima.....	82
Artículo 304.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	82
Artículo 305.	Altura de la edificación	82
Artículo 306.	Ocupación de Parcela	82
Artículo 307.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	82
Sección 2ª.	Condiciones de Uso.....	83
Artículo 308.	Uso Predominante o Característico	83
Artículo 309.	Usos Compatibles	83
Artículo 310.	Usos Prohibidos	83
VI. CAPÍTULO VII.	Ordenanza R 7, Edificación Rural.....	84
Artículo 311.	Descripción y Ámbito de Aplicación	84
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación.....	84
Artículo 312.	Parcela Mínima.....	84
Artículo 313.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	84
Artículo 314.	Altura de la edificación	84
Artículo 315.	Ocupación de Parcela	85
Artículo 316.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	85
Sección 2ª.	Condiciones de Uso.....	85
Artículo 317.	Uso Predominante o Característico	85
Artículo 318.	Usos Compatibles	85
VI. CAPÍTULO VIII.	Ordenanza L 1, Espacio Libre Público	86
Artículo 319.	Descripción y Ámbito de Aplicación	86
Sección 2ª.	Condiciones de Edificación.....	86
Artículo 320.	Parcela Mínima.....	86
Artículo 321.	Altura de la edificación	86
Artículo 322.	Ocupación de Parcela	86
Artículo 323.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	86
Sección 3ª.	Condiciones de Uso.....	86
Artículo 324.	Uso Predominante o Característico	86
Artículo 325.	Usos Compatibles	86
Artículo 326.	Usos Prohibidos	87
VI. CAPÍTULO IX.	Ordenanza L 2, Espacio Libre Privado.....	88
Artículo 327.	Descripción y Ámbito de Aplicación	88
Sección 2ª.	Condiciones de Edificación.....	88
Artículo 328.	Parcela Mínima.....	88
Artículo 329.	Altura de la edificación	88
Artículo 330.	Ocupación de Parcela	88
Artículo 331.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	88
Sección 3ª.	Condiciones de Uso.....	88
Artículo 332.	Uso Predominante o Característico	88
Artículo 333.	Usos Prohibidos	88
VI. CAPÍTULO X.	Ordenanza I 1, Industrial Intensiva.....	89



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 334.	Descripción y Ámbito de Aplicación	89
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación	89
Artículo 335.	Parcela Mínima	89
Artículo 336.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	89
Artículo 337.	Altura de la edificación	89
Artículo 338.	Ocupación de Parcela	89
Artículo 339.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	89
Artículo 340.	Otras Condiciones de Ordenación	90
Sección 2ª.	Condiciones de Uso	90
Artículo 341.	Uso Predominante o Característico	90
Artículo 342.	Usos Compatibles	90
Artículo 343.	Usos Prohibidos	90
Sección 3ª.	Condiciones Estéticas	90
Artículo 344.	Composición y Tratamiento de Fachadas	90
VI. CAPÍTULO XI.	Ordenanza I 2, Industrial Extensiva	91
Artículo 345.	Descripción y Ámbito de Aplicación	91
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación	91
Artículo 346.	Parcela Mínima	91
Artículo 347.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	91
Artículo 348.	Altura de la edificación	91
Artículo 349.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	91
Artículo 350.	Ocupación de Parcela	92
Artículo 351.	Otras Condiciones de Ordenación	92
Sección 2ª.	Condiciones de Uso	92
Artículo 352.	Uso Predominante o Característico	92
Artículo 353.	Usos Compatibles	92
Artículo 354.	Usos Prohibidos	92
Sección 3ª.	Condiciones Estéticas	93
Artículo 355.	Composición y Tratamiento de Fachadas	93
Artículo 356.	Medianerías	93
Artículo 357.	Protección del arbolado	93
VI. CAPÍTULO XII.	Ordenanza I 3, Industrial Polígono	94
Artículo 358.	Descripción y Ámbito de Aplicación	94
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación	94
Artículo 359.	Parcela Mínima	94
Artículo 360.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	94
Artículo 361.	Altura de la edificación	94
Artículo 362.	Ocupación de Parcela	94
Artículo 363.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	94
Artículo 364.	Entreplantas	95
Sección 2ª.	Condiciones de Uso	95
Artículo 365.	Uso Predominante o Característico	95
Artículo 366.	Usos Compatibles	95
Artículo 367.	Usos Prohibidos	95
Sección 3ª.	Condiciones Estéticas	95
Artículo 368.	Composición y Tratamiento de Fachadas	95
VI. CAPÍTULO XIII.	Ordenanza I 4, Agroindustrial	97
Artículo 369.	Descripción y Ámbito de Aplicación	97
Sección 1ª.	Condiciones de Edificación	97
Artículo 370.	Parcela Mínima	97
Artículo 371.	Alineaciones, Rasantes y Retranqueos	97
Artículo 372.	Altura de la edificación	97
Artículo 373.	Intensidad de Uso o Edificabilidad	97
Artículo 374.	Entreplantas	98
Artículo 375.	Otras Condiciones de Ordenación	98
Sección 2ª.	Condiciones de Uso	98
Artículo 376.	Uso Predominante o Característico	98
Artículo 377.	Usos Compatibles	98
Artículo 378.	Usos Prohibidos	99



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Sección 3ª.	Condiciones Estéticas	99
Artículo 379.	Composición y Tratamiento de Fachadas	99
VI. CAPÍTULO XIV.	Ordenanza E 1, Equipamiento Público	100
Artículo 380.	Descripción y Ámbito de Aplicación	100
Condiciones de Edificación.....		100
Artículo 381.	Parcela Mínima.....	100
Artículo 382.	Altura de la edificación	100
Artículo 383.	Ocupación de Parcela	100
Artículo 384.	Intensidad De Uso o Edificabilidad.....	100
Condiciones de Uso.....		101
Artículo 385.	Uso Predominante o Característico	101
Artículo 386.	Usos Compatibles	101
VI. CAPÍTULO XV.	Ordenanza E 2, Equipamiento Privado.....	102
Artículo 387.	Descripción y Ámbito de Aplicación	102
Condiciones de Edificación.....		102
Artículo 388.	Parcela Mínima.....	102
Artículo 389.	Altura de la edificación	102
Artículo 390.	Ocupación de Parcela	102
Artículo 391.	Intensidad De Uso o Edificabilidad.....	102
Condiciones de Uso.....		103
Artículo 392.	Uso Predominante o Característico	103
Artículo 393.	Usos Compatibles	103
VI. CAPÍTULO XVI.	Condiciones Específicas en Suelo Urbano No Consolidado	104
Artículo 394.	Relación de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	104
Artículo 395.	Densidades máximas en SU-NC.....	104
Artículo 396.	Usos globales en Sectores de SU-NC.....	104
Artículo 397.	Estudio de Detalle en sectores de Suelo Urbano No Consolidado.....	105
VI. CAPÍTULO XVII.	Tabla síntesis	106
TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE		107
VII. CAPÍTULO I. Condiciones del Planeamiento de Desarrollo		107
Artículo 398.	Definición y delimitación.....	107
Artículo 399.	Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.....	107
Artículo 400.	Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.....	107
Artículo 401.	Desarrollo del suelo urbanizable delimitado	107
Artículo 402.	Derechos de los propietarios.....	108
Artículo 403.	Obligaciones y cargas de los propietarios.....	108
Artículo 404.	Edificación en suelo urbanizable.....	108
Artículo 405.	Usos y aprovechamientos globales.....	108
Artículo 406.	Planes Parciales en Suelo Urbanizable Delimitado.....	108
Artículo 407.	Diseño de los Espacios Libres Públicos.....	109
Artículo 408.	Plazas.....	109
Artículo 409.	Diseño de Servicios urbanos previstos.....	110
Artículo 410.	Diseño de la trama viaria.....	110
Artículo 411.	Reservas de aparcamiento de uso público.....	111
Artículo 412.	Diseño de Equipamientos.....	111
Artículo 413.	Condiciones sobre afecciones de la red de transporte y distribución eléctrica	111
Artículo 414.	Afecciones sobre la red de acequias del Canal de Almazán.....	111
VII. CAPÍTULO II.	Condiciones específicas de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.....	113
Artículo 415.	Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.....	113
Artículo 416.	Relación de Áreas de SUR-N.....	113
Artículo 417.	Condiciones específicas en Suelo Urbanizable No Delimitado.....	113
Artículo 418.	Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Delimitado.....	113
Artículo 419.	Criterios para determinar la cuantía de Sistemas Generales en la delimitación de sectores.....	114
Artículo 420.	Índice de Imputación de Sistemas Generales Base	114
Artículo 421.	Condiciones para la conexión al Sistema General viario.....	115
Artículo 422.	Condiciones para la conexión al Sistema General de servicios urbanos.....	115
VII. CAPÍTULO III.	Tabla Síntesis	116
Artículo 423.	Tabla síntesis de Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado	116



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

Artículo 424.	Tabla síntesis de Sectores en Suelo Urbano No Consolidado	117
Artículo 425.	Tabla síntesis de Áreas en Suelo Urbanizable No Delimitado	118
TITULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO		119
Artículo 426.	Régimen General del Suelo Rústico	119
Artículo 427.	Reclasificación del Suelo Rústico	119
Artículo 428.	Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Rústico	119
VIII. CAPÍTULO I.	Condiciones generales de los usos en Suelo Rústico	119
Artículo 429.	Usos característicos en Suelo Rústico	119
Artículo 430.	Usos excepcionales en Suelo Rústico	119
Artículo 431.	Actividades extractivas	120
Artículo 432.	Uso industrial	120
Artículo 433.	Depósitos de residuos sólidos	120
Artículo 434.	Condiciones para la seguridad en las bandas de afección del Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal de Almazán	121
VIII. CAPÍTULO II.	Condiciones generales de la edificación en Suelo Rústico	122
Artículo 435.	Parcelaciones en Suelo Rústico	122
Artículo 436.	Prohibición de parcelaciones urbanísticas	122
Artículo 437.	Parcela mínima	122
Artículo 438.	Depósitos al aire libre	123
Artículo 439.	Condiciones generales de las edificaciones en Suelo Rústico	123
Artículo 440.	Edificaciones agropecuarias	123
Artículo 441.	Condiciones de volumen y ocupación	123
Artículo 442.	Edificaciones auxiliares	123
Artículo 443.	Establos y granjas	124
Artículo 444.	Viveros e invernaderos	124
Artículo 445.	Piscifactorías	124
Artículo 446.	Edificaciones vinculadas a las actividades extractivas	124
Artículo 447.	Edificaciones vinculadas a las obras públicas	125
Artículo 448.	Edificaciones vinculadas a actividades de utilidad pública e interés social	125
Artículo 449.	Edificaciones vinculadas a las actividades culturales, recreativas y de ocio	125
Artículo 450.	Edificaciones vinculadas a actividades de acampada	125
Artículo 451.	Edificaciones destinadas a vivienda familiar	125
Artículo 452.	Edificación vinculada a producción industrial	126
Artículo 453.	Impedir la Formación de Núcleo de Población	126
Artículo 454.	Condiciones de edificación en la zona de servidumbre del Gasoducto Aranda de Duero-Soria y Ramal a Almazán	126
Artículo 455.	Autorizaciones de Obras e Instalaciones que afecten a Infraestructuras de Regadíos	127
VIII. CAPÍTULO III.	Condiciones específicas para categorías de Suelo Rústico	128
Artículo 456.	Suelo Rústico Común	128
Artículo 457.	Condiciones particulares del SR-C en el entorno de los núcleos de población	128
Artículo 458.	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria	128
Artículo 459.	Suelo Rústico de Protección Especial	128
Artículo 460.	Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias	128
Artículo 461.	SR-PI li. Terrenos incluidos dentro del LIC "Riberas del Río Duero y Afluentes"	129
VIII. CAPÍTULO IV.	Tabla síntesis	130
TITULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN		131
Artículo 462.	Registro de Inmuebles en Venta Forzosa	131
IX. CAPÍTULO I.	Instrumentos de Planeamiento	131
Artículo 463.	Contenido de los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo	131
IX. CAPÍTULO II.	Gestión Urbanística	131
Artículo 464.	Contenido de los Instrumentos de Gestión Urbanística	131
IX. CAPÍTULO III.	Gestión de los Sistemas Generales	132
Artículo 465.	Relación de Sistemas Generales	132
Artículo 466.	Condición general de edificación de los Sistemas Generales	132
Artículo 467.	Condiciones específicas de Sistemas Generales de Servicios Urbanos	133
Artículo 468.	Condiciones específicas de los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos	133
TITULO X. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO		134



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMAZÁN

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA (DOCUMENTACIÓN NORMATIVA)

X. CAPÍTULO I. Licencias urbanísticas	134
Artículo 469. Actos sujetos a licencia	134
Artículo 470. Clases de obras.....	134
Artículo 471. Licencia de obra menor.....	134
Artículo 472. Licencia de obra mayor.....	134
Artículo 473. Plazos para ejecución de las obras de edificación.	135
Artículo 474. Licencia de primera ocupación.....	135
Artículo 475. Resolución condicionada de las licencias.....	136
Artículo 476. Solicitud de Licencia en Entorno de la Muralla	136
Artículo 477. Licencias de alumbramientos de agua en el perímetro de protección del sondeo número 9.....	136
X. CAPÍTULO II. Fomento de la conservación y rehabilitación	137
Sección 1ª. Protección del Patrimonio Edificado	137
Artículo 478. Alcance y contenido	137
Artículo 479. Documentos para la tramitación de licencias.....	137
Artículo 480. Conservación periódica de fachada	137
Artículo 481. Eliminación y atenuación de desajustes formales	137
Artículo 482. Hallazgos de interés	138
Sección 2ª. Declaración de Ruina	138
Artículo 483. Declaración de ruina. Supuestos	138
Artículo 484. Daños no reparables	138
Artículo 485. Obras de reparación.....	138
Artículo 486. Deficiencias de habitabilidad.....	139
Artículo 487. Procedimiento.....	139
Artículo 488. Expediente contradictorio y ruina inminente	139
X. CAPÍTULO III. Protección de la legalidad	139
Artículo 489. Protección de la Legalidad.	139
TÍTULO XI. ANEXOS	140
XI. CAPÍTULO I. Fichas de sectores de suelo Urbano No Consolidado	140
XI. CAPÍTULO II. Fichas de sectores de suelo Urbanizable Delimitado	140
XI. CAPÍTULO III. Fichas de áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado	140
XI. CAPÍTULO IV. Otras Fichas	140
XI. CAPÍTULO V. Listado de abreviaturas y acrónimos.....	141
ÍNDICE DE ARTÍCULOS	143