

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**



# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



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

Febrero 2025

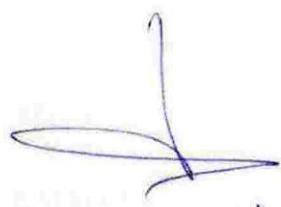


*La presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Soto de la Vega (León) ha sido redactada por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos Enrique Rodrigo González y Mónica Martínez Sierra, los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio Casado Llorente, el biólogo Pedro María Herrera Calvo, el ingeniero técnico forestal Orlando Parrilla Domínguez y el geólogo Roberto Martínez-Alegria*

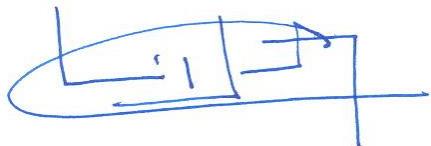
*El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por el Gabinete de estudios arqueológicos Strato, S.L*

**En Valladolid, a 25 de febrero de 2025**

**Redactores principales:**



Fdo.: Enrique Rodrigo González  
Arquitecto Urbanista



Fdo.: Luis Santos y Ganges  
Geógrafo, Doctor Urbanista



Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso  
Geógrafo, Técnico Urbanista



Fdo.: Mónica Martínez Sierra  
Arquitecta Urbanista





## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. <u>DISPOSICIONES GENERALES</u></b> .....	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA</b> .....	<b>9</b>
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación .....	9
Artículo 2. Legislación urbanística .....	9
Artículo 3. Vigencia.....	9
Artículo 4. Revisión y sustitución .....	9
Artículo 5. Modificaciones .....	10
Artículo 6. Supletoriedad.....	10
<b>CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA</b> .....	<b>10</b>
Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales .....	10
Artículo 8. Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	11
<b>CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO</b> .....	<b>11</b>
Artículo 9. Clasificación del suelo .....	11
Artículo 10. Régimen del suelo.....	12
<b>CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES</b> .....	<b>12</b>
Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General .....	12
Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales .....	12
<b>CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS CATÁLOGOS DE BIENES PROTEGIDOS</b> .....	<b>12</b>
Artículo 13. Pautas de catalogación .....	12
Artículo 14. Niveles de protección .....	13
Artículo 15. Nivel de protección integral.....	13
Artículo 16. Nivel de protección estructural .....	13
Artículo 17. Nivel de protección ambiental .....	13
Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos .....	14
Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados .....	14
Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico .....	15
<b>CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b> .....	<b>16</b>
Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia.....	16
<b>TÍTULO II. <u>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</u></b> .....	<b>21</b>
Artículo 22. Regulación de usos .....	21
Artículo 23. Adecuación de usos.....	21
Artículo 24. Relación de usos .....	21



Artículo 25. Compatibilidades entre usos.....	22
<b>CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>22</b>
Artículo 26. Definición y clasificación .....	22
Artículo 27. Condiciones de la vivienda .....	22
Artículo 28. Compatibilidad con otros usos .....	23
<b>CAPÍTULO 2. USO TERCIARIO .....</b>	<b>23</b>
Artículo 29. Definición y clasificación .....	23
Artículo 30. Condiciones del uso terciario .....	23
Artículo 31. Compatibilidad con otros usos .....	24
<b>CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL .....</b>	<b>24</b>
Artículo 32. Definición y clasificación .....	24
Artículo 33. Condiciones del uso industrial.....	24
Artículo 34. Compatibilidad con otros usos .....	25
<b>CAPÍTULO 4. USO AGROPECUARIO .....</b>	<b>25</b>
Artículo 35. Definición y clasificación .....	25
Artículo 36. Condiciones del uso agropecuario .....	25
Artículo 37. Compatibilidad con otros usos .....	25
<b>CAPÍTULO 5. USO EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>26</b>
Artículo 38. Definición y clasificación .....	26
Artículo 39. Condiciones del uso equipamiento .....	26
Artículo 40. Compatibilidad con otros usos .....	26
<b>CAPÍTULO 6. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....</b>	<b>26</b>
Artículo 41. Definición y clasificación .....	26
Artículo 42. Condiciones del uso espacios libres y zonas verdes.....	27
Artículo 43. Compatibilidad con otros usos .....	27
<b>CAPÍTULO 7. USO VIARIO .....</b>	<b>27</b>
Artículo 44. Definición .....	27
Artículo 45. Condiciones del uso viario .....	27
Artículo 46. Compatibilidad con otros usos .....	27
<b>CAPÍTULO 8. USO GARAJE Y APARCAMIENTO.....</b>	<b>27</b>
Artículo 47. Definición y clasificación .....	27
Artículo 48. Condiciones del uso garaje y aparcamiento.....	28
<b>CAPÍTULO 9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA .....</b>	<b>28</b>
Artículo 49. Delimitación de áreas acústicas .....	28
Artículo 50. Medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica .....	29
<b>CAPÍTULO 10. ZONAS INUNDABLES .....</b>	<b>29</b>
Artículo 51. Régimen especial de los usos en la zona de flujo preferente.....	29
Artículo 52. Régimen general de los usos en las zonas inundables .....	30



Artículo 53. Medidas para prevenir y reducir el riesgo de inundaciones ..... 31

### **TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN ..... 33**

Artículo 54. Condiciones generales de la edificación ..... 33

Artículo 55. Cómputo de la edificabilidad ..... 33

#### **CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA ..... 33**

Artículo 56. Parcela mínima ..... 33

Artículo 57. Alineaciones y retranqueos ..... 34

Artículo 58. Rasante ..... 34

Artículo 59. Planta baja ..... 34

Artículo 60. Planta piso ..... 34

Artículo 61. Sótano y semisótano ..... 34

Artículo 62. Cuerpos volados de la edificación ..... 35

Artículo 63. Altura máxima de la edificación ..... 35

Artículo 64. Altura mínima de la edificación ..... 37

Artículo 65. Sólido capaz ..... 37

Artículo 66. Cubierta ..... 37

#### **CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD ..... 38**

Artículo 67. La regulación de los patios ..... 38

Artículo 68. Instalaciones en fachada ..... 38

Artículo 69. Salida de humos ..... 38

#### **CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS ..... 38**

Artículo 70. Definición y aplicación ..... 38

Artículo 71. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua ..... 39

Artículo 72. Dotación de saneamiento ..... 39

Artículo 73. Dotación de suministro de energía ..... 39

Artículo 74. Dotación de comunicaciones ..... 40

Artículo 75. Otras dotaciones ..... 40

#### **CAPÍTULO 4. ESTÉTICA ..... 41**

Artículo 76. Tipología ..... 41

Artículo 77. Construcciones prefabricadas ..... 41

Artículo 78. Construcciones de obras públicas ..... 41

Artículo 79. Movimientos de tierras ..... 41

Artículo 80. Acabados: materiales de fachada, medianerías y cubiertas ..... 42

Artículo 81. Cerramientos de parcelas ..... 42

Artículo 82. Publicidad ..... 43

Artículo 83. Elementos de instalaciones en fachada ..... 43

#### **CAPÍTULO 5. FUERA DE ORDENACIÓN ..... 44**

Artículo 84. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento ..... 44

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

### **CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....45**

Artículo 85. Condiciones de las vías públicas .....	45
Artículo 86. Pavimentación de los espacios de peatones .....	45
Artículo 87. Pavimentación de los espacios para vehículos.....	46
Artículo 88. Vados permanentes.....	46
Artículo 89. Arbolado y alcorques .....	46

### **CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....**46

Artículo 90. Condiciones de los espacios libres públicos .....	46
--	----

### **CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS .....**46

Artículo 91. Red de abastecimiento de agua.....	46
Artículo 92. Redes de saneamiento y alcantarillado.....	47
Artículo 93. Red de energía eléctrica y alumbrado público .....	47
Artículo 94. Redes de telecomunicaciones .....	48

## **TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....49**

### **CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO .....**49

Artículo 95. Suelo Urbano Consolidado.....	49
Artículo 96. Suelo Urbano No Consolidado .....	49

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

Artículo 97. Ordenanzas en Suelo Urbano .....	50
Artículo 98. Ordenanza Vivienda Manzana Cerrada (MC).....	50
Artículo 99. Ordenanza Vivienda Unifamiliar 1 (U1).....	53
Artículo 100. Ordenanza Vivienda Unifamiliar 2 (U2) .....	55
Artículo 101. Ordenanza Vivienda Colectiva (VC) .....	57
Artículo 102. Ordenanza Residencial Colectiva (RC).....	59
Artículo 103. Ordenanza Industrial Urbana (IU) .....	61
Artículo 104. Ordenanza de Equipamiento (EQ) .....	63
Artículo 105. Ordenanza de Espacios Libres (EL).....	64
Artículo 106. Ordenanza de Víario Público (VI) .....	65

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....**66

Artículo 107. Condiciones generales .....	66
Artículo 108. Delimitación de los Sectores .....	66
Artículo 109. Sistemas de gestión.....	66



Artículo 110. Superficies, densidades y usos de los Sectores.....	67
---	----

## **TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO .....69**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....69**

Artículo 111. Suelo Rústico.....	69
Artículo 112. Concepto y categorías de Suelo Rústico.....	69
Artículo 113. Condiciones generales del Suelo Rústico .....	70

### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....70**

Artículo 114. Régimen particular de los usos en Suelo Rústico .....	70
Artículo 115. Protección de caminos públicos, vías pecuarias e infraestructuras .....	71
Artículo 116. Protección de los cauces superficiales .....	74
Artículo 117. Protección de las aguas subterráneas.....	75

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....75**

Artículo 118. Parcelaciones en Suelo Rústico.....	75
Artículo 119. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico.....	76
Artículo 120. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.....	76
Artículo 121. Construcciones vinculadas a actividades extractivas .....	77
Artículo 122. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras.....	78
Artículo 123. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.....	79
Artículo 124. Construcciones vinculadas a actividades de interés público.....	79

### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....81**

Artículo 125. Suelo Rústico Común (SR-C).....	81
Artículo 126. Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).....	82
Artículo 127. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT).....	83
Artículo 128. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA).....	83
Artículo 129. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).....	84
Artículo 130. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC) .....	84
Artículo 131. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN) .....	85
Artículo 132. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico .....	86

## **TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS 89**

### **CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....89**

Artículo 133. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.....	89
Artículo 134. Proyectos de Normalización, Urbanización y Expropiación .....	89



Artículo 135. Estudios de Detalle .....	89
Artículo 136. Planes Especiales.....	89
<b>CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>90</b>
Artículo 137. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales .....	90
Artículo 138. Deber de conservación de los inmuebles.....	90
Artículo 139. Ruina en las edificaciones .....	91



## ÍNDICE DE ANEJOS

*Anejo 1. Datos generales de planeamiento*

*Anejo 2. Definiciones generales*

*Anejo 3. Fichas de Sectores de SU-NC*

*Anejo 4. Fichas de Actuaciones Aisladas en SU-C*

*Anejo 5. Planos de Ordenación*

*Plano PO-1. Plano de clasificación de suelo. Escala 1:10.000*

*Plano PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo. Escala 1:1.000*

*2.1. Alcaidón y Soto de la Vega (Norte y Sur)*

*2.2. Garaballes*

*2.3. Huerga de Garaballes (Oeste y Este)*

*2.4. Oteruelo de la Vega*

*2.5. Requejo de la Vega (Oeste y Este)*

*2.6. Santa Colomba de la Vega (Norte y Sur)*

*2.7. Vecilla de la Vega*





## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

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

#### **Artículo 2. Legislación urbanística**

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

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
- Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL), aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en la redacción dada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Normas Urbanísticas Territoriales de Ámbito Provincial de León (NUT), aprobadas por Orden MAV/628/2024, de 19 de junio.

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

#### **Artículo 3. Vigencia**

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

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

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

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

A pesar de la moderada dinámica demográfica y edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos no previstos, lleven al desarrollo de nuevas iniciativas de primera o segunda residencia.

#### **Artículo 5. *Modificaciones***

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

#### **Artículo 6. *Supletoriedad***

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

### **CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA**

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

Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

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

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

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



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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO**

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

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y de acuerdo con la LUCyL el territorio queda clasificado en Suelo Urbano y Suelo Rústico, según la delimitación definida en los Planos de Ordenación de este documento.

1. Suelo Urbano. Aquel clasificado como tal por estas Normas Urbanísticas Municipales, constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. En Suelo Urbano, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado
- b) Suelo Urbano No Consolidado

2. Suelo Rústico. Aquel clasificado como tal por estas Normas Urbanísticas Municipales, que debe ser preservado de la urbanización por concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la legislación urbanística. En Suelo Rústico, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico Común
- b) Suelo Rústico de Entorno Urbano
- c) Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional
- d) Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
- e) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
- f) Suelo Rústico con Protección Cultural
- g) Suelo Rústico con Protección Natural

Las Normas Urbanísticas Municipales no clasifican Suelo Urbanizable por no considerar justificada su previsión, a la vista de las demandas actuales de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos y de la disponibilidad de Suelo Urbano para satisfacerlas.

#### **Artículo 10. Régimen del suelo**

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

### **CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES**

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

Este documento establece como determinaciones de Ordenación General los objetivos y propuestas generales de ordenación recogidos en la Memoria Vinculante, la clasificación de suelo para todo el ámbito municipal, la catalogación de bienes y elementos a proteger, las normas de protección de cada categoría de Suelo Rústico y la delimitación del ámbito del Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo.

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

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

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

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

#### **Artículo 13. Pautas de catalogación**

1. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios, están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.
2. A estos efectos y como Documento de estas Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo Arquitectónico, cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo y en otros por remisión. Se realiza asimismo un Catálogo Arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del municipio y que se incorpora a las Normas Urbanísticas Municipales con el mismo valor que el Catálogo Arquitectónico.
3. Los Catálogos Arquitectónico y Arqueológico se recogen con su documentación gráfica correspondiente.



#### **Artículo 14. Niveles de protección**

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

Los niveles de protección definidos son los siguientes:

- a) Nivel integral: edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
- b) Nivel estructural: edificios singulares con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- c) Nivel ambiental: edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
- d) Niveles de yacimientos arqueológicos: se incluyen lugares arqueológicos y áreas de cautela arqueológica. Son los definidos en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con el alcance señalado en las mismas.

#### **Artículo 15. Nivel de protección integral**

Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

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

Siempre que se justifiquen con un informe técnico, se admiten las obras de rehabilitación y consolidación, así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

#### **Artículo 16. Nivel de protección estructural**

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

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

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

#### **Artículo 17. Nivel de protección ambiental**

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

Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción. En los casos de rehabilitación,



reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en los Planos de Ordenación, salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el Catálogo Arquitectónico se permitan actuaciones especiales.

#### **Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos**

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

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

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

#### **Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados**

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

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

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

##### **1. Actuaciones de Conservación**

Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias de un edificio o conjunto considerado de especial valor arquitectónico o histórico. Incluyen exclusivamente operaciones de limpieza y consolidación para evitar su deterioro, así como de supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc.

##### **2. Actuaciones de Restauración**

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

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar



actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

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

### 3. Actuaciones de Rehabilitación

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

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

### 4. Actuaciones de Consolidación

Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

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

### 5. Actuaciones de Reconstrucción

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

## **Artículo 20. *Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico***

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

- a) Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de entidad: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones de grandes edificaciones.
- c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

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

competente contratado por el promotor se redactará una Propuesta de Intervención sobre el hallazgo que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

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

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

## CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

### **Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia**

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

#### 1. Relativa a patrimonio cultural:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre normas para la protección de los castillos. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

#### 2. Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Reglamento de Carreteras de Castilla y León, aprobado por Decreto 45/2011, de 28 de julio.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento citado.
- Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección



sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre.

- Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.
- Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.
- Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.
- Instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, aprobada por Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto.
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

### 3. Relativa a medio ambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.
- Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. Reglamento de aplicación de la Ley de actividades clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio.
- Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre. Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.



- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio. Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio.
- Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre.
- Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de febrero.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Decreto 5/2020, de 25 de junio, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadero, y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias.

#### 4. Relativa a la accesibilidad y la edificación:

- Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.



5. Relativa a agricultura y desarrollo rural

- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León.
- Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León.

6. Relativa a industria, comercio y turismo:

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Ley 6/2014, de 12 de septiembre, de Industria de Castilla y León.
- Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.
- Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto.
- Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010, de 22 de julio.
- Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León.
- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
- Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de camping en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 22/2018, de 26 de julio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de albergue en régimen turístico en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León.

7. Relativa a riesgos y protección civil:

- Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil. Norma Básica de Protección Civil, aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL), aprobado por Decreto 4/2019, de 28 de febrero.
- Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales, aprobada por Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre. Plan de



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

- Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales. Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León
- Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Transportes de Mercancías Peligrosas de Castilla y León (MPCyL), aprobado por Acuerdo 3/2008, de 17 de enero, de la Junta de Castilla y León.
- Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL), aprobado por Acuerdo 19/2010, de 25 de febrero, de la Junta de Castilla y León.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.



## TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### **Artículo 22. Regulación de usos**

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

### **Artículo 23. Adecuación de usos**

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

- a) Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- b) Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- c) Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate.

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

- a) Uso permitido: todo uso compatible con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, por lo que solo precisa la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b) Uso autorizable: todo uso para el que deben valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan, con carácter previo a la licencia urbanística.
- c) Uso prohibido: todo uso incompatible con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

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

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

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

### **Artículo 24. Relación de usos**

A efectos de estas Normas Urbanísticas Municipales los usos se clasificarán en los siguientes tipos:

- Uso Residencial

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

#### **Artículo 25. Compatibilidades entre usos**

En la presente Normativa Urbanística las compatibilidades entre usos se especifican en cada una de las Ordenanzas de la edificación en Suelo Urbano y en las condiciones particulares en Suelo Rústico.

En todo lo relativo a las actividades e instalaciones sometidas a comunicación ambiental se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o normativa que la sustituya.

## **CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL**

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

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

- a) Vivienda unifamiliar. La vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. El acceso directo a calle puede realizarse a través del patio de parcela.
- b) Vivienda colectiva. Conjunto de viviendas con acceso común y compartido, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. En el caso de segregación de la parcela, las parcelas resultantes habrán de cumplir con el acceso directo a calle para cada una de ellas.
- c) Alojamiento colectivo. Edificio o local destinado a residencia comunitaria permanente de las personas, en los que las mismas comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como puedan ser las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel, etc.

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

1. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

Se prohíben las viviendas interiores, cuando los patios a los que den no cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 67.

2. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas con protección pública en cuanto a superficies mínimas y al programa de las mismas. En todo caso, el programa mínimo de una vivienda será el



compuesto por estar-comedor, cocina, un dormitorio doble y un baño, con las siguientes dimensiones mínimas de superficie útil para cada estancia:

- a) Salón-comedor: 15 metros cuadrados
- b) Dormitorio doble: 10 metros cuadrados
- c) Dormitorio individual: 6 metros cuadrados
- d) Cocina: 7 metros cuadrados
- e) Baño (inodoro, lavabo, bidet, ducha): 3 metros cuadrados
- f) Aseo (inodoro y lavabo) 1,1 metros cuadrados

3. Los alojamientos colectivos se regirán por lo establecido para el uso Alojamiento turístico, así como las condiciones de higiene y calidad, seguridad, y estética que se establecen para los edificios y locales destinados a viviendas, y la legislación hotelera o sectorial que les sea de aplicación en cada caso.

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

Se especifican en cada Ordenanza de aplicación los usos compatibles y prohibidos en cada caso.

## **CAPÍTULO 2. USO TERCIARIO**

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

Se entiende por uso terciario el destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el destinado al hospedaje o residencia eventual de personas, con las siguientes categorías:

- a) Oficinas. Incluye aquellas actividades terciarias con carácter administrativo o burocrático. Pueden ser de oficina pública, de gestión, de oficina profesional, empresarial o de servicio.
- b) Comercial. Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o a permuta de mercancías al por menor, o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.
- c) Hostelero. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
- d) Alojamiento turístico. Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal de personas: alojamientos hoteleros, alojamientos de turismo rural, apartamentos turísticos, albergues en régimen turístico y otros similares que recoja la normativa sectorial.
- e) Espectáculos: Corresponde a los edificios o locales destinados a cines, teatros, auditorios, salas de música, de juegos, discotecas y similares.

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

1. En el caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.
2. No se admiten las categorías oficinas, comercial, hostelero y alojamiento turístico en sótano o semisótano, salvo espacios destinados a bodega e instalaciones.

3. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en la categoría comercial es de 2,80 metros exceptuándose las adecuaciones de locales ya existentes a la entrada en vigor del presente planeamiento, que contarán con un mínimo de 2,50 metros.

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

Se especifican en cada Ordenanza de aplicación los usos compatibles y prohibidos en cada caso.

### **CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL**

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

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

Puede ser:

- a) Taller doméstico. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Asimilables a aquellas actividades industriales y de almacenamiento sometidas al régimen de comunicación de la legislación ambiental vigente, o denominación que lo sustituya.
- b) Pequeña industria. Pequeñas industrias, almacenes o talleres admisibles en contigüidad con el uso residencial, con la adopción, en su caso, de las medidas correctoras necesarias, u obligatorias, y que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una actividad insalubre, nociva o peligrosa. Asimilables a las actividades industriales y de almacenamiento sometidas al régimen de licencia ambiental de la legislación ambiental vigente, o denominación que lo sustituya.
- c) Gran industria. Industrias, almacenes o talleres que, por sus especiales requerimientos espaciales, de producción o de nocividad, insalubridad o peligrosidad, son incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores. Asimilables a las actividades industriales sometidas al régimen de autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental de la legislación vigente, o denominaciones que los sustituyan.

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

- 1. En los edificios o locales destinados al uso industrial serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- 2. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
- 3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 2,80 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,20 metros, como mínimo.
- 4. Los edificios o locales destinados a uso industrial ya existentes a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas Municipales se adaptarán a las condiciones mínimas señaladas en la medida de sus posibilidades.



#### **Artículo 34. Compatibilidad con otros usos**

Se especifican en cada Ordenanza de aplicación los usos compatibles y prohibidos en cada caso.

Cuando el uso industrial se desarrolle en edificios con otros usos, los accesos al mismo serán independientes, excepto en los talleres domésticos, donde los accesos al uso industrial podrán ser compartidos con las otras actividades.

En las parcelas calificadas con uso industrial será compatible el uso residencial, permitiendo una única vivienda por parcela, vinculada a la actividad y siempre que se cumplan las normativas a las que estén sujetas según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del Código Técnico de la Edificación para cada uso a desarrollar en el edificio.

Si la parcela está en Suelo Rústico, se deberán de cumplir con las condiciones para la implantación de una vivienda en esta clase de suelo indicadas por la LUCyL y el RUCyL.

### **CAPÍTULO 4. USO AGROPECUARIO**

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

Se entiende por uso agropecuario el asociado a la producción agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de cualquiera de las actividades enunciadas. Cumplirá las exigencias técnicas, sanitarias y de explotación establecidas en la legislación sectorial que le sea de aplicación junto con las determinaciones de la legislación de prevención ambiental.

Se clasifica en:

- a) Agrícola. Actividades directamente ligadas al cultivo de recursos vegetales, así como al almacenamiento vinculado a la producción agropecuaria.
- b) Ganadero. Actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc., siempre que su tenencia tenga como destino el consumo o el aprovechamiento de sus producciones con fines comerciales o lucrativos.

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

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en cada una de las ordenanzas de la edificación y en las condiciones particulares en Suelo Rústico
2. El uso ganadero está prohibido en el Suelo Urbano, debiendo instalarse en el Suelo Rústico Común; o en su defecto en cualquier Suelo Rústico con Protección siempre que así lo permita esta Normativa Urbanística en el Título VI. Las naves ganaderas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas Municipales que cambien de titular, de actividad o de orientación zootécnica no podrán autorizarse.
3. En los edificios o locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial en cada caso, dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

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

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

## CAPÍTULO 5. USO EQUIPAMIENTO

### Artículo 38. Definición y clasificación

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

Puede ser:

- a) Equipamiento colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a servicios de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, funerario, de servicios urbanos, de alojamiento de integración o general (si no está definido el fin concreto que lo justifica).
- b) Equipamiento deportivo: instalaciones para la práctica deportiva al aire libre (abierto) o en una edificación destinada para ese fin (cerrado).

### Artículo 39. Condiciones del uso equipamiento

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

Dada la singularidad de estas actividades, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización del Ayuntamiento, manteniendo siempre la integración ambiental en el paisaje urbano.

### Artículo 40. Compatibilidad con otros usos

Se especifican en cada Ordenanza de aplicación los usos compatibles y prohibidos en cada caso.

Se permite la vivienda para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos, así como los usos espacios libres y zonas verdes y garaje y aparcamiento.

## CAPÍTULO 6. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

### Artículo 41. Definición y clasificación

Se entiende por uso espacios libres y zonas verdes el destinado a parques, jardines y áreas reservadas para juego infantil, entre otras áreas de uso y dominio público para el ocio, la expansión y el recreo de la población, con arbolado y jardinería.

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

Estos espacios tanto de propiedad pública como privada deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.



#### **Artículo 42. *Condiciones del uso espacios libres y zonas verdes***

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

#### **Artículo 43. *Compatibilidad con otros usos***

1. Al menos el 90 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: hostelería, equipamiento colectivo y deportivo y viario (exclusivamente peatonal y para bicicletas). El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos o similares en régimen de concesión. Estas edificaciones podrán ser como máximo de una planta, con una altura a cornisa máxima de 3,00 metros.
2. En los espacios libres privados al menos el 50 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: equipamiento deportivo y viario. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante.

### **CAPÍTULO 7. USO VIARIO**

#### **Artículo 44. *Definición***

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

#### **Artículo 45. *Condiciones del uso viario***

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

#### **Artículo 46. *Compatibilidad con otros usos***

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

### **CAPÍTULO 8. USO GARAJE Y APARCAMIENTO**

#### **Artículo 47. *Definición y clasificación***

Se entiende por uso garaje y aparcamiento los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los espacios de acceso. Se comprenden en este uso las denominadas cocheras, garajes, aparcamientos, garaje-aparcamientos, parkings o cualquiera otra denominación popular que haga referencia a la guarda del vehículo automóvil.

Se clasifica en:

- a) Garaje privado, diferenciando los de las viviendas unifamiliares.
- b) Garaje anejo a usos industrial y agropecuario.
- c) Aparcamiento público.

#### **Artículo 48. *Condiciones del uso garaje y aparcamiento***

1. Las dimensiones mínimas para el estacionamiento de vehículos serán de 4,50 metros de longitud y 2,20 metros de ancho, tanto a cubierto como al aire libre, excluyendo de estas dimensiones los accesos o lugares de maniobra necesarios.
2. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida.
3. Para algunos usos, sólo en Suelo Urbano No Consolidado, se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen de la siguiente forma:
  - a) Usos industrial y agropecuario, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
  - b) Comercial en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos
  - c) Alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones
  - d) Equipamiento colectivo, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
  - e) Equipamiento deportivo, 1 plaza por cada 25 espectadores
4. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue.
5. La altura libre mínima en garajes será de 2,20 metros pudiendo rebajarse puntualmente hasta una altura libre mínima de 2,00 metros por elementos descolgados estructurales o de instalaciones, excepto en los pasillos de circulación.
6. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos, y del 12 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5,00 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros. En la plataforma de acceso está prohibido el estacionamiento de vehículos y no se puede desarrollar actividad alguna diferente de la especificada, para la circulación de los vehículos.
7. Los portones de acceso de vehículos no invadirán en su apertura el espacio libre público.

## **CAPÍTULO 9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

#### **Artículo 49. *Delimitación de áreas acústicas***

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

- a) Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con usos residencial, alojamiento turístico y equipamiento colectivo. Ámbito de las Ordenanzas Residencial Manzana Cerrada, Residencial Unifamiliar I, Residencial Unifamiliar II, Residencial Colectiva y Equipamiento (uso equipamiento colectivo), y viario asociado.



- b) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos oficinas, comercial, hostelería, espectáculos, equipamiento deportivo y espacios libres y zonas verdes. Ámbito de las Ordenanzas Equipamiento (uso equipamiento deportivo) y Espacios Libres, y viario asociado.
- c) Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con usos industrial y agropecuario. Ámbito de la Ordenanza Industria Urbana, y viario asociado.
- d) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías de los cascos urbanos.

La delimitación de la extensión geográfica de las áreas acústicas está definida por los límites de los ámbitos de las Ordenanzas en Suelo Urbano reflejados en los Planos de Ordenación, incluyendo el viario asociado a cada ámbito de Ordenanza, con la excepción del área especialmente ruidosa, cuya delimitación está definida por el límite del dominio público de las carreteras, reflejado en los planos de estructura territorial.

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

#### **Artículo 50. *Medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica***

En la zona de servidumbre acústica de las carreteras CL-622 y LE-420 a su paso por Requejo de la Vega, delimitada conforme a lo establecido en la normativa sectorial de ruido, se condiciona el otorgamiento de licencias de obra nueva a las actuaciones de aislamiento acústico necesarias para garantizar el cumplimiento en el interior del inmueble de los valores límite de inmisión en interiores establecidos para cada uso en la normativa sectorial de ruido.

## **CAPÍTULO 10. ZONAS INUNDABLES**

#### **Artículo 51. *Régimen especial de los usos en la zona de flujo preferente***

1. De acuerdo a la normativa sectorial de aguas, en los terrenos que en los Planos de Ordenación, en las determinaciones del Organismo de cuenca o de acuerdo a los estudios específicos que en cada caso se realicen vengan señalados como zona de flujo preferente, al tener el municipio de Soto de la Vega más de un tercio de su superficie en dicha zona, se podrán realizar las nuevas edificaciones o usos asociados permitidos por esta Normativa Urbanística, siempre que estén ubicados fuera de la zona de policía, no incrementen de manera significativa el riesgo de inundación existente y no representen un aumento de la vulnerabilidad de las personas o bienes frente a las avenidas.

2. No se permitirá la construcción de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos e instalaciones eléctricas de media y alta tensión, así como nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos cerrados, grandes superficies comerciales, parques de bomberos, centros penitenciarios e instalaciones de servicios de Protección Civil.

3. Con carácter excepcional, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el nuevo establecimiento de los equipamientos e infraestructuras públicas esenciales citadas en el apartado anterior. Para estos casos excepcionales, las infraestructuras requeridas no deberán incrementar de manera significativa la inundabilidad



del entorno inmediato ni aguas abajo, de forma que no se produzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables. Igualmente, no condicionarán las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, ni representarán un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

4. En todo caso, en la zona de flujo preferente no se podrán realizar nuevos invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase, ni acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico, ni almacenamiento de residuos de ningún tipo.

5. Para la obtención de licencia urbanística en la zona de flujo preferente, el promotor deberá aportar una declaración responsable, presentada ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Asimismo, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

#### **Artículo 52. Régimen general de los usos en las zonas inundables**

1. Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la zona de flujo preferente, no se permitirán nuevas edificaciones de carácter residencial, aunque se podrán realizar construcciones vinculadas a los usos terciario, industrial, agropecuario y de equipamiento, siempre y cuando se implanten en terrenos donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.

2. Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrán realizar nuevas edificaciones de carácter residencial, que deberán tener la planta baja y, en su caso, el semisótano, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de dicha avenida, definida de acuerdo a la normativa sectorial de aguas.

3. Los criterios de los dos puntos anteriores sólo son preceptivos en la zona de policía de los cauces, definida conforme a la normativa sectorial de aguas en el artículo 116 de la presente Normativa Urbanística, y con independencia de la clasificación del suelo.

4. En Suelo Rústico, los usos residenciales autorizables conforme a las presentes Normas Urbanísticas Municipales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de semisótanos siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

5. Con carácter excepcional, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento en Suelo Rústico de los equipamientos e infraestructuras públicas autorizables conforme a las presentes Normas Urbanísticas Municipales, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones. De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter de la LUCyL, las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente son declaradas expresamente fuera de ordenación por las Normas Urbanísticas Municipales, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.



6. En Suelo Urbano, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores. Para la obtención de licencia urbanística, el promotor deberá aportar una declaración responsable, presentada ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Asimismo, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

En todo caso, dentro de la zona de policía de los cauces se deberán observar los criterios sobre usos del suelo recogidos en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

#### **Artículo 53. *Medidas para prevenir y reducir el riesgo de inundaciones***

Para las edificaciones y construcciones existentes en las zonas inundables, se fomentará la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección. En particular, el Ayuntamiento de Soto de la Vega elaborará un Plan de Actuación Municipal frente a Inundaciones, integrado en el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL). Sin perjuicio de la adopción de actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana, que deberán ser informadas favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero y autorizadas en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de cualquier obra.





## TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### **Artículo 54. *Condiciones generales de la edificación***

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

### **Artículo 55. *Cómputo de la edificabilidad***

1. Los espacios bajo cubierta no computarán como planta siempre que quede incluida dentro de las alturas máximas de alero y total. Podrá dedicarse a uso residencial siempre que tenga una altura media igual o superior a 2,20 metros, que se encuentre debidamente aislado de acuerdo con la legislación vigente y que el acceso se realice desde viviendas de la planta inferior. A efectos de edificabilidad, computará como superficie edificable la de aquellas áreas cuya altura sea igual o superior a 1,50 metros.
2. Toda superficie cubierta, cerrada y de uso privado computará edificabilidad al 100 por ciento de su superficie, salvo las excepciones que determine esta Normativa Urbanística. Las superficies cubiertas no cerradas (balcones, terrazas, porches, plantas diáfanas, etc.) se computarán al 50 por ciento de su superficie.
3. Los soportales, plantas bajas diáfanas, pasajes, terrazas, etc. no computarán edificabilidad siempre que sean de uso público. En todos los casos, los semisótanos no computarán edificabilidad.
4. No computará edificabilidad la superficie cubierta siempre de construcciones realizadas con materiales ligeros (aluminio, PVC, madera, bambú, etc.) y estructura fácilmente desmontable. Deben cumplir las alturas máximas establecidas para las edificaciones auxiliares en las condiciones particulares de la edificación en Suelo Urbano y no podrán adosarse al lindero exterior.

## CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

### **Artículo 56. *Parcela mínima***

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

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad por cesión obligatoria de vial o de espacios libres públicos implícita en la ordenación. En este último caso, la parcela mínima será la parcela resultante después de la cesión de suelo para viario o espacio libre público.

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

### **Artículo 57. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales o en los planes y proyectos que las desarrollan.

En las zonas consolidadas se han respetado como alineaciones oficiales las existentes, con alguna salvedad expresada en los Planos de Ordenación. En las zonas no consolidadas se establecen por regla general como prolongación de las existentes con perfiles transversales tipo; siempre podrán completarse, o modificarse en su caso, mediante Estudios de Detalle, según regula la legislación urbanística en vigor.

Si el nuevo edificio se encuentra en una manzana cerrada por alineaciones definidas, deberá tapar ambas medianerías, en lo que la rasante lo permita. Si la longitud de fachada es mayor de 10 metros, la obligación afectará sólo a una medianería (la que dé a colindante construido, si el otro no lo está); en caso de no se tape una, la medianería no unida se separará del colindante al menos 3 metros. Si falta alguna medianería esta norma afecta a los linderos.

### **Artículo 58. Rasante**

Se indica, para el Suelo Urbano, en los Planos de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única.

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

Las rasantes de las calles serán fijadas, en cada caso, por los servicios técnicos municipales o Comisión de Obras, atendiendo a criterios de menor movimiento posible de tierras, horizontalidad en el cruce de calles y eliminación de un número excesivo de cambios de rasante.

### **Artículo 59. Planta baja**

La altura libre interior de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,50 metros; para las naves agropecuarias e industriales se regula en las Ordenanzas correspondientes. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de semisótano definidas para cada Ordenanza.

### **Artículo 60. Planta piso**

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

En cocinas, aseos, baños y pasillos y zonas de uso secundario puede reducirse la altura libre interior mínima hasta 2,20 metros.

### **Artículo 61. Sótano y semisótano**

Los sótanos están prohibidos en todo el término municipal de Soto de la Vega.



Los semisótanos están permitidos para el uso residencial cuando así lo determine la Ordenanza específica, excepto en las zonas inundables delimitadas en los Planos de Ordenación y donde no sea posible su construcción por la altura del nivel freático, con un máximo de un semisótano.

Sólo se permite la construcción de planta semisótano bajo la superficie ocupada por la edificación.

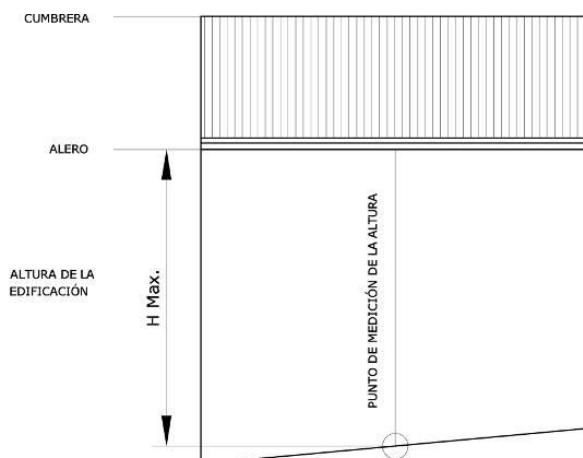
#### **Artículo 62. Cuerpos volados de la edificación**

1. Los cuerpos volados cerrados no pueden ocupar las zonas de retranqueo obligatorio señaladas en cada Ordenanza. Su superficie computará completamente a efectos de edificabilidad.
2. Las superficies de balcones y terrazas computarán edificabilidad al 50 por ciento de su superficie en el caso de estar cubiertas. Su superficie no computará a efectos de edificabilidad en el caso de no estar cubiertas.
3. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan establecerse en las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, los cuerpos volados habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se prohíben los vuelos superiores a 1/12 de la anchura de la calle, con un máximo de 1,00 metro en ningún tipo de elemento en la fachada que da frente a la calle.
  - b) Se prohíben cuerpos volados a una altura libre menor de 3,00 metros, medida desde el punto más alto de la rasante de cada fachada.
  - c) La separación mínima desde los linderos laterales al cuerpo volado será de 0,50 metros.

#### **Artículo 63. Altura máxima de la edificación**

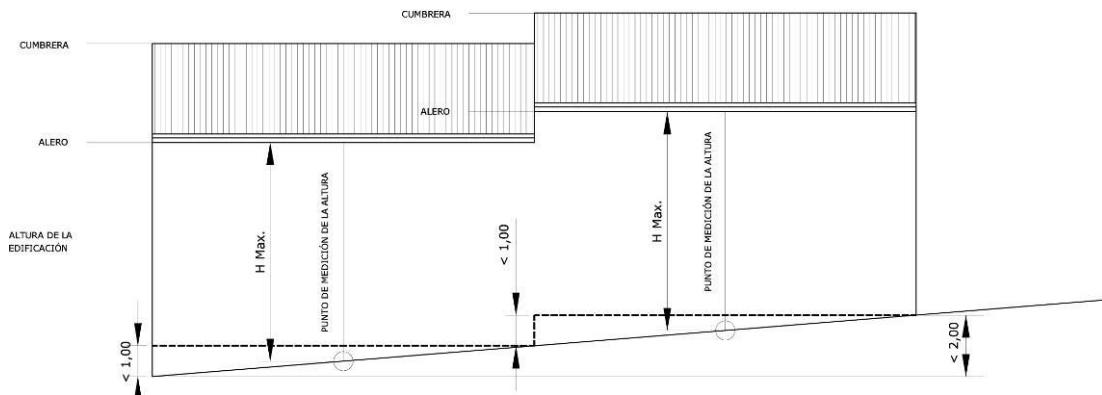
1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se medirá desde la rasante oficial de la acera o el vial (si es plataforma única) correspondiente a la alineación oficial de la parcela, hasta la línea de cornisa, en el punto medio de la fachada.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, la medición se efectuará desde el punto más desfavorable del terreno en contacto con la edificación.

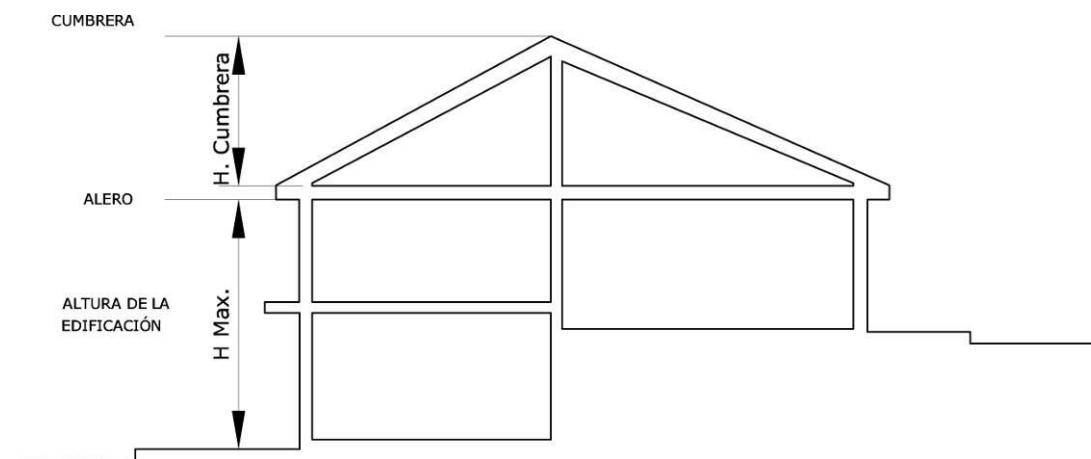


2. Se establecen los siguientes criterios de medición en función de las distintas situaciones posibles:

a) Solar con fachada a una calle en pendiente. En las calles en pendiente el origen de la medición será la media entre la rasante mínima y la máxima. Si la diferencia máxima es superior a 2,00 metros, deberá escalonarse la edificación para cumplir este extremo. En cada escalonamiento hay que cumplir las condiciones de altura, tanto en plantas como en metros.

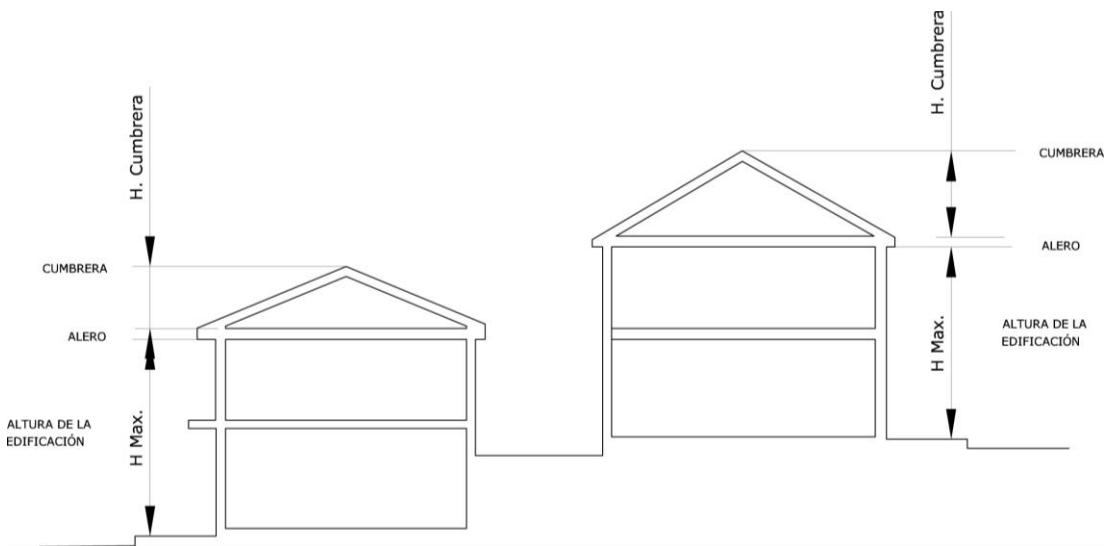


b) Solar en esquina con fachada a dos calles (o espacios libres públicos) en pendiente. Se tomará como origen de la medición la altura media de las fachadas medidas con los criterios del apartado anterior. La diferencia máxima entre las distintas fachadas no podrá superar los 2,00 metros, en caso contrario deberá escalonarse la edificación para cumplir este extremo.



c) Solar con fachada a calles independientes. Si la distancia entre alienaciones es superior a 12,00 metros, se tomará como origen de la medición para cada fachada la correspondiente a su calle. Si la distancia entre alienaciones es igual o inferior a 12,00 metros, se tomará como origen el de la calle más baja.

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



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

#### **Artículo 64. Altura mínima de la edificación**

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o de 3,00 metros máximo, o más si se justifica que no afecta negativamente al entorno urbano.

#### **Artículo 65. Sólido capaz**

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

- a) En planta, mediante la definición de la alineación, el fondo máximo y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- b) En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

#### **Artículo 66. Cubierta**

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior o igual a los 30 grados ó 57 por ciento. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial o terciario.

2. La altura máxima de cumbre es la altura medida perpendicularmente desde el plano superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbre o del caballito. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 3,00 metros.

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

4. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos o similares: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las mansardas, antepechos o similares, excepto estos últimos (antepechos ciegos) en las cubiertas planas, debiendo cumplir con la altura mínima exigida por seguridad en el CTE, y con una altura máxima de 1,10 metro desde la cota de acabado de la cubierta.



5. Las placas solares que se coloquen en la cubierta se instalarán integradas en el faldón de cubierta, preferiblemente en el que de al patio o la parte trasera de la edificación. Si se instalan en una cubierta plana se buscará la integración en la edificación o su ocultación por medio de antepechos o elementos similares.

## CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

### Artículo 67. *La regulación de los patios*

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

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

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

### Artículo 68. *Instalaciones en fachada*

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, energía solar o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

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

### Artículo 69. *Salida de humos*

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Toda instalación o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

## CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

### Artículo 70. *Definición y aplicación*

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



2. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras en los edificios y a los edificios de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa Urbanística, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso.

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

#### **Artículo 71. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua**

Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable, con una dotación suficiente, y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

#### **Artículo 72. Dotación de saneamiento**

##### **1. Aguas pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, y serán conducidas hasta el alcantarillado urbano, o por vertido libre en las edificaciones existentes cuando no sea posible su recogida.

##### **2. Aguas residuales y vertidos.**

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

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

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta situada en la acera, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado.

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

#### **Artículo 73. Dotación de suministro de energía**

##### **1. Energía eléctrica.**



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

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

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

## 2. Combustibles.

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

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

3. En aquellos edificios que están incorporados al Catálogo no será de aplicación el Documento Básico HE, Sección HE 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) del Código Técnico de la Edificación.

## **Artículo 74. Dotación de comunicaciones**

### 1. Antenas de radio y televisión.

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

Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 4,00 metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

### 2. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

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

En el exterior de los edificios, las redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas. Se permitirá la colocación por fachada o en forma aérea en los casos en que se justifique la imposibilidad técnica o económica de la instalación subterránea.

### 3. Buzones de correspondencia.

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

## **Artículo 75. Otras dotaciones**

Las instalaciones de climatización, aire acondicionado, energía solar u otras se realizarán evitando los impactos visuales desde los espacios públicos. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública ni en cubierta si se ven desde la vía pública, salvo demostración



de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, quedando debidamente justificado. En todo caso se hará sin sobresalir de las fachadas de los edificios garantizando una adecuada integración arquitectónica.

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

## CAPÍTULO 4. ESTÉTICA

### **Artículo 76. Tipología**

Toda construcción deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente y del paisaje circundante, quedando expresamente prohibidos en Suelo Rústico los edificios con medianeras.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional y especialmente preservar los muros de adobe de las construcciones existentes que se encuentren en buen estado de conservación.

### **Artículo 77. Construcciones prefabricadas**

Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas de carácter general y las particulares de la zona donde se ubique. Asimismo, requieren proyecto de acuerdo con lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a caravanas o caracolas en todos los tipos de suelo, salvo en los lugares habilitados para acampada, con las condiciones que en ellos se establezcan.

### **Artículo 78. Construcciones de obras públicas**

Las construcciones de obras públicas, en aquello que no sea específico de su diseño estructural, deberán cumplir los requisitos de adaptación al medio rural en el que se enclaven.

Las autorizaciones que soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar debidamente el respeto a la normativa general de adaptación al medio rural.

### **Artículo 79. Movimientos de tierras**

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3,00 metros.
- b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2,00 metros y pendientes inferiores al 100 por ciento.

- c) Se tendrá en cuenta la legislación de medio ambiente.

#### **Artículo 80. Acabados: materiales de fachada, medianerías y cubiertas**

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de cada ordenanza se cumplirán las siguientes condiciones generales:

1. Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no son de revestimiento.

2. En cuanto a las fachadas se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Se recomiendan como materiales de acabado los revocos, estucos, y enfoscados pintados en tonos naturales, tierras o blancos, así como la piedra.

Se permite el ladrillo visto rústico rojizo o de los tonos citados anteriormente.

Se prohíben los materiales extraños a la construcción tradicional de la zona como son el bloque de hormigón gris tosco visto, fibrocemento, ladrillos y cerámicas vitrificadas o de colores atípicos, salvo que se justifique su exigencia estética en proyecto redactado por técnico competente, así como en las zonas donde se especifique lo contrario.

Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada excepto en la reforma de edificaciones existentes en la que se justifique que no hay una solución técnica alternativa viable; en estos casos, el cajón de la persiana estará siempre hacia el interior de la edificación.

3. En cuanto a las medianerías:

Tendrán la misma consideración que las fachadas y se recubrirán con los mismos materiales que estas.

4. En cuanto a las cubiertas:

Los faldones de las cubiertas, cuando sean inclinadas, tendrán una pendiente no superior a los 30 grados o 57 por ciento.

El acabado de las cubiertas inclinadas será teja cerámica o similar, preferentemente de coloración roja, y en todo caso de coloraciones adecuadas al entorno. Se permite la chapa metálica en colores rojizos.

En las cubiertas planas no está permitido el acabado con telas asfálticas vistas, sin cubrir.

Se permite el uso de otros materiales de cubrición como el zinc o el cobre o la chapa metálica en edificios singulares y justificación de su exigencia estética en proyecto redactado por técnico competente.

Se prohíbe el fibrocemento, por lo que se irán sustituyendo éste en obras de reforma o reparación.

En cubierta los huecos permitidos serán de tipo lucernario. En las cubiertas inclinadas también se permiten las buhardillas, que tendrán cubierta a dos aguas, con un ancho máximo de 1,80 metros y una separación mínima entre buhardillas de 2,00 metros, debiendo componerse de acuerdo a los huecos de las plantas inferiores. La altura máxima de las buhardillas no puede superar la altura de la cumbre del faldón en el que se encuentra.

#### **Artículo 81. Cerramientos de parcelas**

1. En Suelo Rústico:



Se permite utilizar materiales que mantengan similares características que los indicados para fachadas.

Se prohíben expresamente los colores disonantes con el paisaje.

Se realizarán preferiblemente con estacas o postes y malla, con una altura máxima de 2 metros. De realizarse un cierre opaco, la altura máxima de la parte opaca será de 1,00 metro sobre la rasante en cada punto del terreno, respetando las distancias al sistema viario, cauces de agua, etc., señaladas en las condiciones específicas, cumpliendo los mínimos establecidos en el artículo 24.3 de la LUCyL y en la legislación sectorial que pueda ser de aplicación en cada caso, salvo que las normas específicas para cada tipo de suelo resulten más restrictivas.

Los cierres que sean muros de contención, podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,50 metros.

Se prohíbe el uso de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc.

Se justificarán las razones de uso para el cierre de la parcela en la solicitud de licencia urbanística que se presente ante el Ayuntamiento.

## 2. En Suelo Urbano:

Se permite utilizar materiales y colores que tengan las mismas características que los indicados para fachadas en cada una de las Ordenanzas de aplicación.

En alineación exterior (a calle o espacio público) se respetará la alineación oficial. La altura máxima del cerramiento será de 2,50 metros, pudiendo ser opaco en toda su altura.

En linderos laterales y posterior (separación con otras parcelas) su altura no superará los 2,50 metros en ningún caso, pudiendo ser opaco en toda su altura.

Los vallados verdes, tipo seto o arbolado, no podrán tener una altura superior a 2,50 metros en ningún caso.

## **Artículo 82. Publicidad**

Se prohíbe la publicidad pintada sobre elementos naturales.

La colocación de carteles, banderines o muestras luminosas de propaganda visibles desde la vía pública estarán sujetos a previa licencia. No podrán exceder el vuelo fijado para los cuerpos volados permitidos. Su altura mínima será de 2,80 metros respecto a la acera o terreno.

En la planta baja los carteles podrán ocupar únicamente una franja de dimensiones inferiores a 1,00 metro, situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos, en las plantas superiores esta franja se colocará únicamente en los antepechos de los huecos, independientemente para cada hueco.

En las jambas del portal se permiten las placas, con una dimensión máxima de 0,50 metros.

La publicidad y decoración de construcciones comerciales o industriales, deberá respetar los criterios de armonía general con el conjunto.

En todo caso la publicidad y la decoración deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

## **Artículo 83. Elementos de instalaciones en fachada**

Todos los elementos técnicos anejos a la edificación como depósitos, chimeneas, antenas, paneles solares u otros, estarán siempre por debajo de un plano imaginario que tenga una inclinación máxima de 45 grados a partir de la altura máxima permitida en la fachada, salvo



que razones técnicas justificadas lo hicieran imposible, en cuyo caso deberán incorporar técnicas de mimetización que los integren en el paisaje urbano. Se evitará, en lo posible, que sean visibles desde la vía pública o que desentonen con el conjunto, para lo que tendrán un tratamiento similar al del resto del edificio.

Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en particular para la colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público siempre que se justifique la inviabilidad técnica de otra solución.

## CAPÍTULO 5. FUERA DE ORDENACIÓN

### **Artículo 84. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento**

1. Se consideran fuera de ordenación, y por tanto sujetos al régimen previsto en el artículo 64.2 de la LUCyL, los usos, construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales y resultando disconformes con sus determinaciones, sean expresamente declaradas como tal en las mismas.
2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación.
3. Se consideran usos disconformes con el planeamiento, el resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales que presentan algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones contenidas en las mismas, no incluidos en el anterior apartado. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.
4. Los equipamientos existentes y las instalaciones existentes de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420 no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento en ningún caso. A estos efectos se consideran equipamientos existentes los que aparecen recogidos en la documentación informativa de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como los que estén previstos a su fecha de entrada en vigor. Las instalaciones existentes de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420 serán las amparadas por las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico y las licencias urbanísticas otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas.

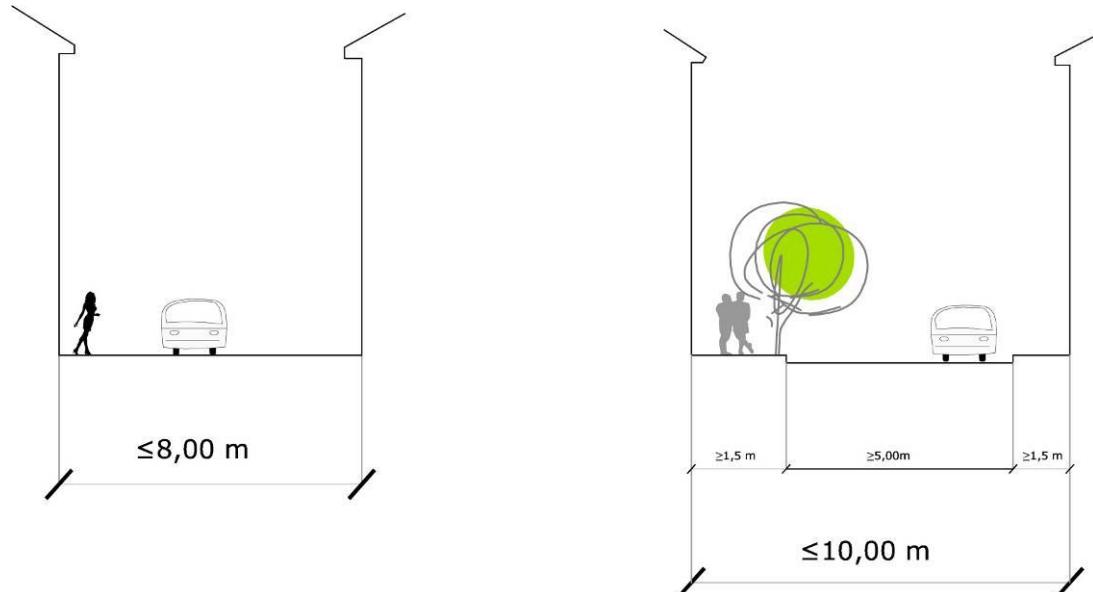


## TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 85. *Condiciones de las vías públicas*

1. En los Planos de Ordenación quedan señalados los espacios destinados a viario, marcando algún tramo de viario para completar los existentes, con carácter obligatorio y vinculante. Se señalan otros viarios, con carácter orientativo, en las zonas de crecimiento de los núcleos tradicionales.
2. En todo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las determinaciones de la legislación en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Todos los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.
3. Los nuevos viales que se tracen, que siempre serán públicos, tendrán un ancho mínimo de 8,00 metros, con una calzada mínima de 5,00 metros y aceras de 1,50 metros como mínimo, a cada lado, a excepción de los acotados en los Planos de Ordenación con una anchura menor y en los que se justifique la imposibilidad de cumplimiento de la anchura mínima por la edificación existente. En el caso de anchos menores de 10,00 metros las calles podrán ser de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, aunque habrá que diferenciar mediante color o la textura, o diferencias de nivel, las áreas de tránsito rodado, teniendo prioridad el tránsito peatonal.
4. En los nuevos viales se establecen las siguientes secciones tipo:



#### Artículo 86. *Pavimentación de los espacios de peatones*

Tanto para los caminos peatonales como para las aceras, la pavimentación se hará de forma continua y uniforme en toda su longitud y se garantizará el desague adecuado. Los



materiales empleados reunirán las condiciones de calidad e integración ambiental con un reducido coste de mantenimiento y será antideslizante.

En los viales con separación entre aceras y zonas de tránsito rodado se utilizarán bordillos cuya altura no superará, salvo casos excepcionales, los 0,17 metros de altura. Los diferentes servicios deberán discurrir preferentemente bajo las aceras y no bajo la calzada.

#### **Artículo 87. Pavimentación de los espacios para vehículos**

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él, en función de los distintos tipos de calles en cuanto a la intensidad, velocidad, tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

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

#### **Artículo 88. Vados permanentes**

Los vados requerirán autorización municipal, y se solucionarán mediante rebaje en el bordillo. Podrán agruparse dos vados siempre que disten menos de 3,00 metros de esquinas de calles y no ocupen zonas reservadas a cruces peatonales.

#### **Artículo 89. Arbolado y alcocres**

El arbolado podrá plantarse en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento. En las calles con anchura superior a 8,00 metros podrán situarse árboles, de acuerdo con las secciones tipo indicadas.

En los recorridos peatonales se plantará arbolado. La anchura mínima libre entre alcocre o borde de área de terriza continua y la alineación será de 1,20 metros, siempre que cumpla con la legislación de accesibilidad. La dimensión mínima del alcocre será tal que permita la inscripción de un círculo de 1,00 metro de diámetro en su interior.

### **CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Artículo 90. Condiciones de los espacios libres públicos**

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

### **CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS**

#### **Artículo 91. Red de abastecimiento de agua**

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

No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.



Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis y garantías de suministro, debiendo aportar los permisos y autorizaciones exigibles.

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

- a) La dotación por habitante y día no será inferior a 200 litros. En las parcelas industriales será necesario acompañar un cálculo del consumo diario estimado con la solicitud de licencia.
- b) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
- c) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
- d) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
- e) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzados o pasos de vehículos.
- f) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
- g) Se preverán bocas de riego e hidrantes con sección y separación según normativa vigente de incendios.
- h) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, serán las establecidas en la legislación vigente, o en normas técnicas.

#### **Artículo 92. *Redes de saneamiento y alcantarillado***

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

- a) La estanqueidad de la red.
- b) La adecuación de las pendientes y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
- c) Registros en todos los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección o dirección. La distancia máxima entre pozos será menor de 50 metros.
- d) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.

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

#### **Artículo 93. *Red de energía eléctrica y alumbrado público***

1. Los centros de transformación se situarán preferentemente en terrenos de titularidad privada, y estarán integrados en el entorno arquitectónico. Serán accesibles al personal y vehículos de la empresa suministradora.
2. Las nuevas redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión y de alumbrado público serán subterráneas.



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

#### **Artículo 94. *Redes de telecomunicaciones***

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



## TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### **Artículo 95. Suelo Urbano Consolidado**

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 96. Suelo Urbano No Consolidado**

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

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

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

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

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

Se han establecido **siete Sectores de Suelo Urbano No Consolidado**, delimitados de forma que permitan para varias propiedades el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas. Estos Sectores serán de desarrollo e iniciativa pública o privada, según se indica en sus correspondientes Fichas.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen la Ordenación Detallada de todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, por lo que en los mismos queda habilitada la ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Éste sólo será necesario en el caso de modificar la Ordenación Detallada establecida.

## CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 97. *Ordenanzas en Suelo Urbano*

Independientemente de la categoría en que se encuentren, todas las parcelas de Suelo Urbano tendrán asignada Ordenanza en función de la cual se establecen las condiciones de uso y edificación.

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

- MC Ordenanza Vivienda Manzana Cerrada
- U1 Ordenanza Vivienda Unifamiliar 1
- U2 Ordenanza Vivienda Unifamiliar 2
- VC Ordenanza Vivienda Colectiva
- RC Ordenanza Residencial Colectiva
- IU Ordenanza Industrial Urbana
- EQ Ordenanza de Equipamiento
- EL Ordenanza de Espacios Libres
- VI Ordenanza de Viario Público

Los aspectos que no estén regulados en esta Normativa Urbanística, se remitirán a las restantes prescripciones establecidas en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de actividades clasificadas de Castilla y León, además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial.

### Artículo 98. *Ordenanza Vivienda Manzana Cerrada (MC)*

#### 1. Definición

Esta Ordenanza comprende las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población del municipio, englobando la mayoría de las parcelas residenciales de los cascos tradicionales de Soto de la Vega, con la finalidad de garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas cerradas.

#### 2. Delimitación

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



### 3. Condiciones de uso

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

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

Son **usos prohibidos** el industrial en la categoría gran industria; y el agropecuario en la categoría ganadero.

### 4. Condiciones de edificación

1. Tipología:

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en parcelas con más de 10,00 metros de frente se permite la vivienda adosada a una sola medianera con tratamiento de fachada del cierre de parcela que con frente a la calle no esté edificado.

2. Alineaciones:

a) Alineación exterior: Sin retranqueos. Las alineaciones son obligatorias, excepto las que estén marcadas en los Planos de Ordenación.

b) Linderos laterales: Edificación adosada, entre medianeras. Sin retranqueos, salvo en parcelas con frente de fachada mayor de 10,00 metros en las que la edificación podrá adosarse a una sola de las medianeras, dejando un retranqueo mínimo de 3,00 metros en el lateral libre. Se incluyen en éste caso las parcelas en esquina. En estos casos el cierre al espacio público de la parte de parcela no edificada se hará con los mismos criterios de diseño que la edificación, con muro ciego (o huecos simulando la apertura de ventanas), y con una altura mínima de 2,40 metros.

c) Lídero posterior: En planta baja no se define. En planta primera con ventanas o aberturas en fachada, la separación mínima será de 3,00 metros.

d) Canales y acequias: En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.

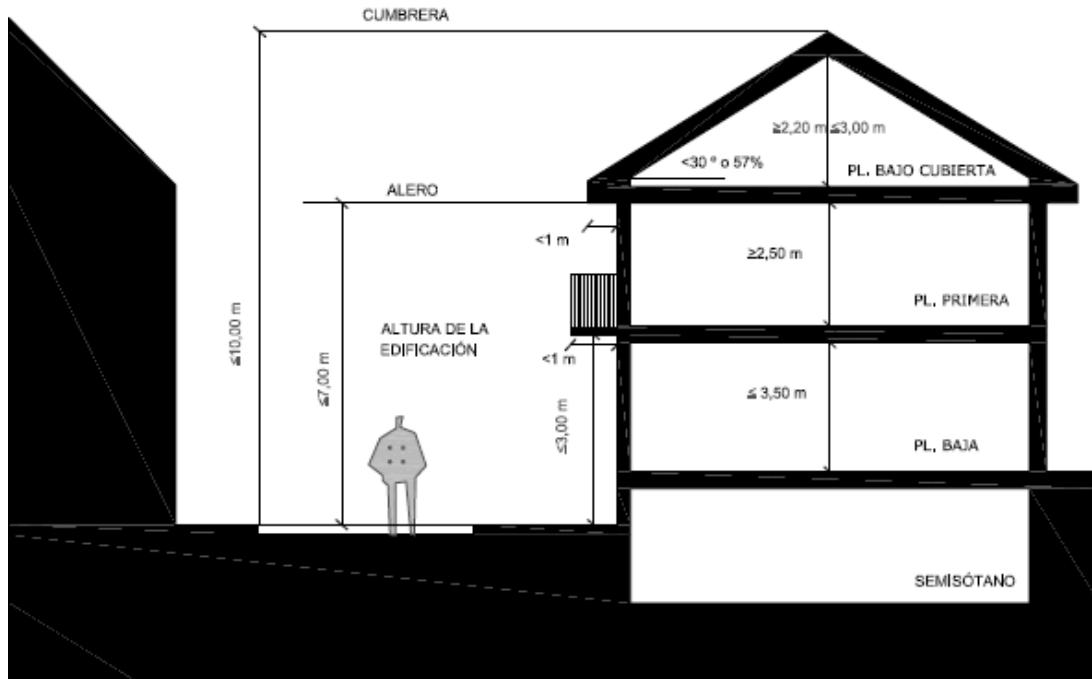
3. Parcela mínima:

120 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, de menos de 4 metros, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor o igual que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela. En estos casos, la alineación exterior rige para el cerramiento de la parcela, no es de aplicación la condición de frente mínimo y el fondo máximo de la edificación se medirá desde la alineación más cercana al vial público.



4. Frente mínimo: El que permita que la edificación disponga en su fachada de acceso peatonal y rodado o el catastral existente.
5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 120 metros cuadrados y frente inferior al mínimo exigido.
6. Ocupación máxima: La establecida por las alineaciones, con un fondo máximo de la edificación de 15,00 metros, en planta primera, siempre que cumplan:
- En parcelas con una superficie menor de 150 metros cuadrados, la ocupación puede ser del 100 por ciento.
- En el resto de parcelas la ocupación no será superior al 75 por ciento.
7. Edificabilidad máxima: Será la resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
- b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.
- En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
- c) Altura de edificación: 10,00 metros.
- d) Altura de planta baja: 3,50 metros



9. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no vivíadero.
10. Aparcamiento: Siempre que la parcela lo permita se preverá una plaza de



aparcamiento por vivienda.

11. Edificación auxiliar:

- a) Superficie máxima: 40 metros cuadrados.
- b) Número de plantas: Una planta, Baja.
- c) Altura máxima a cornisa o alero: 3,00 metros.
- d) Separación a alineación y linderos: Adosada o mayor de 3,00 metros. La edificación auxiliar no puede ubicarse adosada a la fachada principal.
- e) Separación al edificio principal: Adosada o mayor de 3,00 metros

**5. Condiciones estéticas particulares**

Diseño de planta baja:

En edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto; por ello en el Proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definen su apariencia externa.

**6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:**

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.

**Artículo 99. Ordenanza Vivienda Unifamiliar 1 (U1)**

**1. Definición**

Esta Ordenanza comprende las superficies urbanas de nuevo crecimiento de los núcleos de población del municipio, englobando la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación, generalmente en los bordes de los núcleos o en vacíos internos del mismo.

**2. Delimitación**

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **U1**.

**3. Condiciones de uso**

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

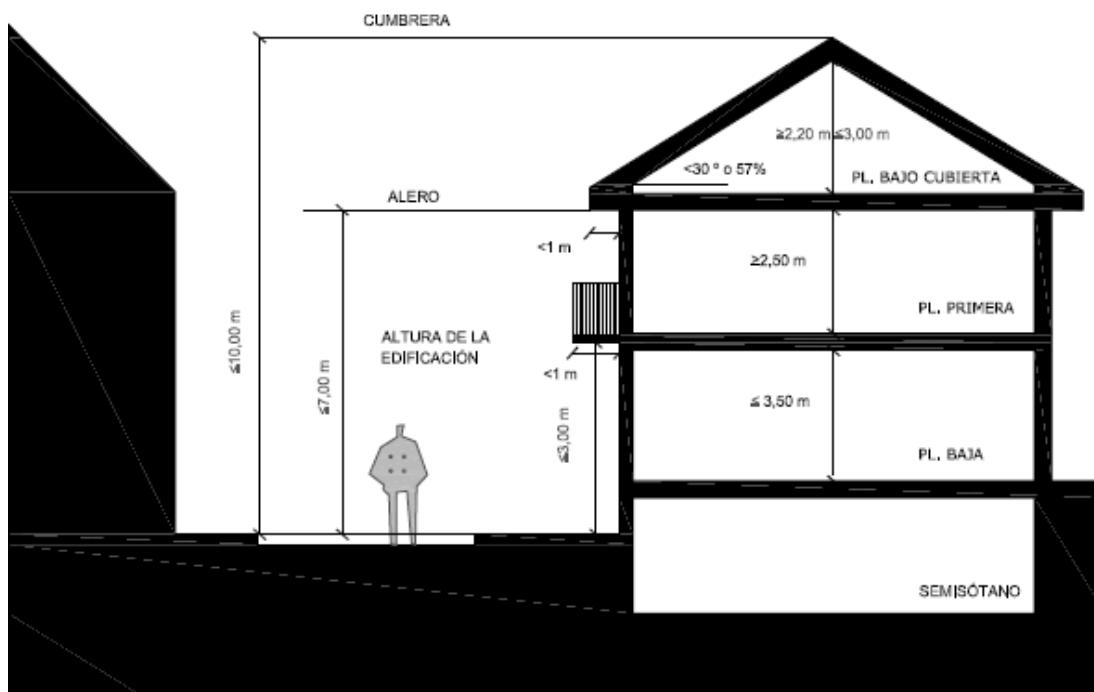
Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en la categoría gran industria; y el agropecuario en la categoría ganadero.

**4. Condiciones de edificación**

- 1. Tipología: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda unifamiliar, que podrá ser aislada, pareada o adosada, con las compatibilidades correspondientes.
- 2. Alineaciones:
  - a) Alineación exterior: Mayor de 3,00 metros o alineado a vial. En parcelas con alineación a más de una calle sólo para el lindero frontal, el resto de alineaciones exteriores se consideran linderos laterales.

- b) Linderos laterales: Mayor de 3,00 metros o adosado.  
 Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará sobre el que existe una edificación adosada si es el caso y sólo hay una.
- c) Lindero posterior: Mayor de 3,00 metros.
- d) Canales y acequias En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.
3. Parcela mínima: 120 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela.
4. Frente mínimo: 7,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor, excepto en las viviendas adosadas, con proyecto unitario, que será de 6,50 metros.
5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 120 metros cuadrados y frente inferior a 7,00 metros.
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 60 por ciento, pudiendo ser del 75 por ciento en parcelas de no más de 200 metros cuadrados.
7. Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo ser de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en parcelas de menos de 250 metros cuadrados, sin superar en ningún caso el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.



8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
- b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las



traseras e interiores.

En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.

c) Altura de edificación: 10,00 metros

d) Altura de planta baja: 3,50 metros

9. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no viviadero.

10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela, por vivienda.

Salvo si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma, sólo en las parcelas ya existentes del Suelo Urbano Consolidado y previa justificación razonada en proyecto.

11. Edificación auxiliar:

a) Superficie máxima: 40 metros cuadrados.

b) Número de plantas: Una planta, Baja.

c) Altura máxima a cornisa o alero: 3,00 metros.

d) Separación a alineación y linderos: Adosada o mayor de 3,00 metros. La edificación auxiliar no puede ubicarse adosada a la fachada principal.

e) Separación al edificio principal: Adosada o mayor de 3,00 metros.

## 5. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

## 6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.

## Artículo 100. Ordenanza Vivienda Unifamiliar 2 (U2)

### 1. Definición

Esta Ordenanza comprende las superficies urbanas más alejadas de los núcleos de población del municipio, englobando las áreas de nuevo desarrollo.

### 2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **U2**.

### 3. Condiciones de uso

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

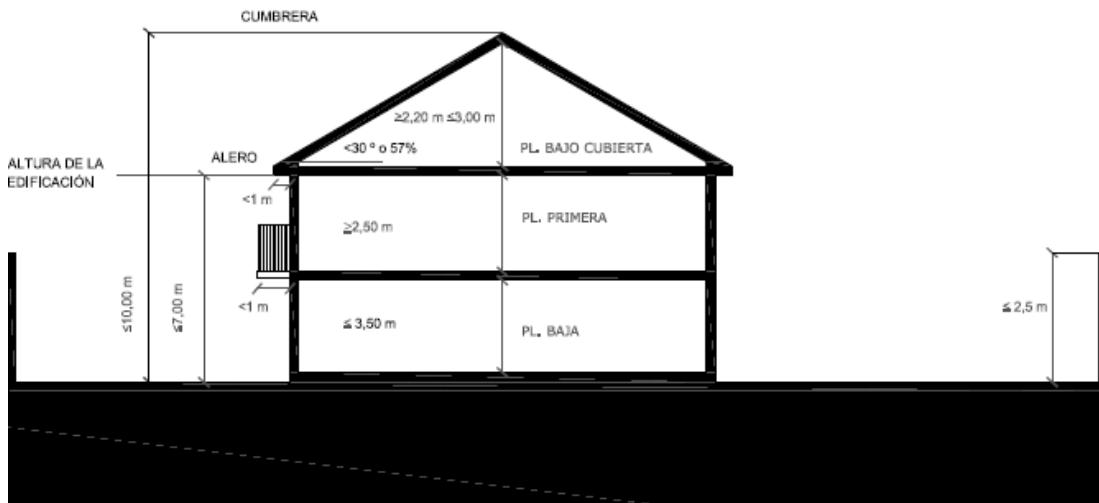
Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en la categoría gran industria; y el agropecuario en la categoría ganadero.



#### 4. Condiciones de edificación

1. Tipología: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda unifamiliar, que deberá ser aislada o excepcionalmente adosada, con las compatibilidades correspondientes.
- En el caso de existir edificación colindante en una medianería, en la fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales, se podrá adosar la nueva edificación a la existente en la parcela colindante.
- Para que la edificación pueda ser adosada a alguno de sus lindes laterales será necesario un compromiso expreso de los propietarios ante el Ayuntamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, especificando que ambas edificaciones se ejecutarán en esta posición.
2. Alineaciones:
- a) Alineación exterior: Mayor de 3,00 metros. En parcelas con alineación a más de una calle sólo para el lindero frontal, el resto de alineaciones exteriores se consideran linderos laterales.
  - b) Linderos laterales: Mayor de 3,00 metros o adosado.
  - c) Lindero posterior: Mayor de 3,00 metros.
  - d) Canales y acequias: En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.
3. Parcela mínima: 400 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela.
4. Frente mínimo: 15,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor. En el caso de parcelas en recodo, con frente a calle en un rincón, el frente será mayor o igual a 8,00 metros.
5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 400 metros cuadrados y frente inferior al mínimo.
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 40 por ciento.
7. Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin superar el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
  - b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.  
En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
  - c) Altura de edificación: 10,00 metros.
  - d) Altura de planta baja: 3,50 metros.



9. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no vivierno.
10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela, por vivienda.
11. Edificación auxiliar:
- Superficie máxima: 40 metros cuadrados.
  - Número de plantas: Una planta, Baja.
  - Altura máxima a cornisa o alero: 3,00 metros.
  - Separación a alineación y linderos: Adosada o mayor de 3,00 metros. La edificación auxiliar no puede ubicarse adosada a la fachada principal.
  - Separación al edificio principal: Adosada o mayor de 3,00 metros.

## 5. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

## 6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.

## Artículo 101. Ordenanza Vivienda Colectiva (VC)

### 1. Definición

Esta Ordenanza engloba los edificios de vivienda colectiva existentes en la actualidad en los núcleos del municipio y grafiados en los Planos de Ordenación. El objetivo de esta Ordenanza es que las edificaciones en las parcelas asignadas a ésta no sean consideradas disconformes con el planeamiento una vez aprobadas las Normas Urbanísticas Municipales.

No se consideran edificios de tres plantas las construcciones tradicionales, unifamiliares, con altillos en su composición de fachada.

Se establece, a nivel orientativo, que cuando estos edificios puedan ser demolidos o sustituidos por otras edificaciones, se adapten a las condiciones de Ordenanza establecidas en los Planos de Ordenación en las edificaciones de la misma manzana, o de su entorno, de cara a una mayor integración con el entorno urbano.

## 2. Delimitación

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

## 3. Condiciones de uso

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

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

Son **usos prohibidos** el industrial en la categoría gran industria; y el agropecuario en todas sus categorías.

## 4. Condiciones de edificación

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. Tipología:             | La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda colectiva en altura, tanto en situación entre medianeras y alineada a calle como en edificación aislada. |
| 2. Alineaciones:          |  |
| a) Alineación exterior:   | Las señaladas en los Planos de Ordenación.   |
| b) Linderos laterales:    | Los señalados en planos, y siempre mayores de 3'00 metros.   |
| c) Lindero posterior:     | En planta baja no se define, en otras, con ventanas o aberturas en fachada, la separación mínima será de 3,00 metros.  |
| d) Canales y acequias     | En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.                                  |
| 3. Parcela mínima:        | La catastral existente.  |
| 4. Frente mínimo:         | El catastral existente.  |
| 5. Segregaciones:         | Prohibidas.  |
| 6. Ocupación máxima:      | La actualmente existente.  |
| 7. Edificabilidad máxima: | Será la resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima, o la catastralmente existente.   |
| 8. Alturas máximas:       |  |
| a) Número de plantas:     | La actualmente existente.  |
| b) Altura a cornisa:      | La actualmente existente.  |
| c) Altura de edificación: | La actualmente existente.  |
| d) Altura de planta baja: | 3,50 metros  |
| 9. Sótanos y semisótanos: | No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no vividero.   |
| 10. Aparcamiento:         | Siempre que la parcela lo permita se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda.   |
| 11. Edificación auxiliar: |  |
| a) Superficie máxima:     | 40 metros cuadrados  |
| b) Número de plantas:     | Una planta, Baja.  |



- c) Altura máxima a cornisa o alero: 3,00 metros.
- d) Separación a alineación y linderos: Adosada o mayor de 3,00 metros. La edificación auxiliar no puede ubicarse adosada a la fachada principal.
- e) Separación al edificio principal: Adosado o mayor de 3,00 metros

#### 5. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

#### 6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.

### Artículo 102. Ordenanza Residencial Colectiva (RC)

#### 1. Definición

Esta Ordenanza engloba los edificios de alojamiento colectivo existentes, o las parcelas así calificadas, en los núcleos de población del municipio y grafiados en los Planos de Ordenación, Está permitida la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad.

#### 2. Delimitación

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

#### 3. Condiciones de uso

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

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías hostelería y alojamiento turístico; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el residencial de vivienda, excepto la vivienda vinculada a la actividad y con un máximo de una vivienda por parcela, el terciario en las categorías oficinas, comercial y espectáculos; el industrial en todas sus categorías; y el agropecuario en todas sus categorías.

#### 4. Condiciones de edificación

- 1. Tipología: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es similar a la edificación tradicional de dos alturas, tanto en situación entre medianeras y alineada a calle como en edificación aislada.
- 2. Alineaciones:
  - a) Alineación exterior: La señalada en los Planos de Ordenación.
  - b) Linderos laterales: Los señalados en planos, siendo mayores de 3,00 metros o adosado.
  - c) Lindero posterior: Mayor de 3,00 metros.
  - d) Canales y acequias: En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.
- 3. Parcela mínima: 400 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola actividad por parcela.
- 4. Frente mínimo: 15,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.

5. Segregaciones: Prohibidas.
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 60 por ciento, pudiendo ser del 75 por ciento en parcelas existentes de no más de 200 metros cuadrados.
7. Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo ser de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en parcelas de menos de 200 metros cuadrados, sin superar en ningún caso el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
  - b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.  
En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
  - c) Altura de edificación: 10,00 metros.
  - d) Altura de planta baja: 3,50 metros
9. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no viviadero.
10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
11. Edificación auxiliar:
- a) Superficie máxima: 40 metros cuadrados
  - b) Número de plantas: Una planta, Baja.
  - c) Altura máxima a cornisa o alero: 3,00 metros.
  - d) Separación a alineación y linderos: Adosada o mayor de 3,00 metros. La edificación auxiliar no puede ubicarse adosada a la fachada principal.
  - e) Separación al edificio principal: Adosado o mayor de 3,00 metros

## 5. Condiciones de disposición de la vivienda

La vivienda estará integrada dentro del proyecto. No está permitida la edificación de tipologías de vivienda aislada, como edificio independiente del edificio en el que se desarrolle la actividad residencial colectiva.

## 6. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

Diseño de planta baja:

En edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto; por ello en el Proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definen su apariencia externa.

## 7. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.



## Artículo 103. Ordenanza Industrial Urbana (IU)

### 1. Definición

Esta Ordenanza comprende las superficies de Suelo Urbano en las que el uso principal del suelo es el industrial o el agropecuario en su categoría agrícola, englobando las parcelas en las que se desarrollan naves y en las que está permitida la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad, y en la misma parcela, en las condiciones que se establecen en esta Ordenanza. Su objetivo es armonizar estas zonas e integrar las naves dentro de la trama urbana que las soporta.

### 2. Delimitación

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

### 3. Condiciones de uso

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

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

Son **usos prohibidos** el residencial, excepto la vivienda vinculada a la actividad y con un máximo de una vivienda por parcela; el terciario en las categorías hostelería y alojamiento turístico; y el agropecuario en la categoría ganadero.

### 4. Condiciones de edificación

- |                         |   |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
|-------------------------|---|-------------------------|---|------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| 1. Tipología:           | La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación de naves aisladas, pareadas o adosadas, con las compatibilidades correspondientes.   |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
| 2. Alineaciones:        | <table border="0"><tr><td>a) Alineación exterior:</td><td>Mayor de 5,00 metros. Se permiten retranqueos menores de 5,00 metros en parcelas menores de 1.000 metros cuadrados, no siendo nunca inferiores a 3,00 metros.</td></tr><tr><td>b) Linderos laterales:</td><td>Mayor de 5,00 metros o adosado.<br/>Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará sobre el que exista una edificación adosada si es el caso y sólo hay una.<br/>Para la edificación pareada, o adosada (en parcelas colindantes sin edificar) será necesario un compromiso expreso de los propietarios ante el Ayuntamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.</td></tr><tr><td>c) Lindero posterior:</td><td>Mayor de 5,00 metros. En parcelas menores de 1.000 metros cuadrados y en fachadas de fondo sin ventanas se permiten retranqueos menores de 5,00 metros no siendo inferior a 3,00 metros en ningún caso.</td></tr><tr><td>d) Canales y acequias</td><td>En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.</td></tr></table> | a) Alineación exterior: | Mayor de 5,00 metros. Se permiten retranqueos menores de 5,00 metros en parcelas menores de 1.000 metros cuadrados, no siendo nunca inferiores a 3,00 metros. | b) Linderos laterales: | Mayor de 5,00 metros o adosado.<br>Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará sobre el que exista una edificación adosada si es el caso y sólo hay una.<br>Para la edificación pareada, o adosada (en parcelas colindantes sin edificar) será necesario un compromiso expreso de los propietarios ante el Ayuntamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. | c) Lindero posterior: | Mayor de 5,00 metros. En parcelas menores de 1.000 metros cuadrados y en fachadas de fondo sin ventanas se permiten retranqueos menores de 5,00 metros no siendo inferior a 3,00 metros en ningún caso. | d) Canales y acequias | En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente. |
| a) Alineación exterior: | Mayor de 5,00 metros. Se permiten retranqueos menores de 5,00 metros en parcelas menores de 1.000 metros cuadrados, no siendo nunca inferiores a 3,00 metros.   |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
| b) Linderos laterales:  | Mayor de 5,00 metros o adosado.<br>Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará sobre el que exista una edificación adosada si es el caso y sólo hay una.<br>Para la edificación pareada, o adosada (en parcelas colindantes sin edificar) será necesario un compromiso expreso de los propietarios ante el Ayuntamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.   |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
| c) Lindero posterior:   | Mayor de 5,00 metros. En parcelas menores de 1.000 metros cuadrados y en fachadas de fondo sin ventanas se permiten retranqueos menores de 5,00 metros no siendo inferior a 3,00 metros en ningún caso.   |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
| d) Canales y acequias   | En las márgenes de los canales y acequias, el retranqueo de la edificación será el indicado por la Comunidad de Regantes titular correspondiente.   |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
| 3. Parcela mínima:      | 500 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor.  |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |
| 4. Frente mínimo:       | 15,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.  |                         |   |                        |   |                       |   |                       |   |



5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 500 metros cuadrados y frente inferior a 15,00 metros.
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 80 por ciento.
7. Edificabilidad máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La suma de oficinas y vivienda no podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad máxima.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
  - b) Altura a cornisa: 9,00 metros hasta cornisa; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.  
En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 9,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
  - c) Altura de edificación: 13,00 metros
9. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no viviadero.
10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela por cada 150 metros cuadrados construidos.

## 5. Condiciones higiénico-sanitarias

En la edificación para uso industrial todo recinto tendrá ventilación. Si la ventilación es natural, los huecos sumarán una superficie mínima de 1/20 de la planta del recinto ventilado. Se podrá instalar ventilación forzada equivalente.

## 6. Condiciones de disposición de la vivienda

En parcelas con frente de fachada mayor de 20,00 metros, la vivienda se situará en edificación independiente de la nave, con un retranqueo a fachada mínimo de 3,00 metros y máximo de 6,00 metros. Las condiciones de estas edificaciones serán las establecidas para la Ordenanza Residencial Unifamiliar 1 (U1).

En las parcelas con frente menor o igual a 20,00 metros, la vivienda podrá situarse en edificación independiente, con las mismas condiciones que en el punto anterior, o en la parte alta de la nave, en las crujías delanteras de la edificación. La vivienda se puede disponer sólo en la planta alta de la nave, en cuyo caso el acabado del forjado de suelo de la vivienda estará a una altura máxima de 6,00 metros desde la rasante de la acera; o disponerse en planta baja y primera en un lateral de la nave, dejando el acceso al espacio con uso de nave en el otro lateral de la edificación.

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

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

## 7. Condiciones estéticas particulares

Además de las condiciones generales estéticas se tendrán en cuenta las siguientes:

Fachadas:

En fachadas de naves se admiten las chapas metálicas lacadas en colores no disonantes con el medio ambiente. Se recomienda que vayan enfoscadas y pintadas en color que no distorsione con el más utilizado en los edificios del entorno.

Cubiertas:



Se admiten las chapas metálicas lacadas en colores dentro de las gamas de los rojos y los verdes, y no se establecen otras condiciones en cuanto a volumen o materiales.

Publicidad:

Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

#### 8. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.

### Artículo 104. Ordenanza de Equipamiento (EQ)

#### 1. Definición

Esta Ordenanza está constituida por el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración, pudiendo ser de titularidad pública o privada.

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

#### 2. Delimitación

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

#### 3. Condiciones de uso

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

Son **usos compatibles** el terciario en todas sus categorías; el industrial en la categoría taller doméstico; y los usos espacios libres y zonas verdes y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

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

#### 4. Condiciones de edificación

Los edificios existentes destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.

La tipología de la edificación, las condiciones de volumen, estéticas, etc. serán las mismas que las de la zona de Ordenanza residencial en que se ubique el equipamiento, salvo para aquellos edificios ya existentes que mantendrán lo existente, pudiendo ampliarse (en su caso) hasta lo señalado para la correspondiente zona.

Aquellos equipamientos que se encuentren sobre una manzana completa o que presenten alguna duda sobre la zona en que se encuentran cumplirán con las condiciones siguientes:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. Tipología:      | La más adecuada a la finalidad del equipamiento.                                  |
| 2. Alineaciones:   | No se establecen.   |
| 3. Parcela mínima: | La catastral existente.   |
| 4. Frente mínimo:  | El catastral existente.   |
| 5. Segregaciones:  | Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 120 metros cuadrados. |

6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 75 por ciento, salvo que se justifique la necesidad de una ocupación mayor para el correcto funcionamiento del equipamiento.
7. Edificabilidad máxima: Será la resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
  - b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.  
En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
  - c) Altura de edificación: La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros.  
En los equipamientos deportivos cerrados y en los equipamientos culturales esta altura podrá ser mayor, sólo en los espacios que justificadamente tengan la necesidad de dicha altura para el correcto funcionamiento de los mismos y las actividades a desarrollar en ellos.
9. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Sí los semisótanos, con uso no vivíadero.
10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela por cada 150 metros cuadrados construidos, sólo para equipamiento colectivo.

## 5. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

### 6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81.

## Artículo 105. Ordenanza de Espacios Libres (EL)

### 1. Definición

Esta Ordenanza está constituida por el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos, siendo en todo caso de uso y dominio público.

Las condiciones de la misma también serán de aplicación en los espacios libres privados.

### 2. Delimitación

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

Los espacios libres privados se señalan en los Planos de Ordenación con la grafía **EL pr.**

### 3. Condiciones de uso

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

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



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

En los espacios libres públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templete, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano. La construcción o instalación de quioscos y casetas de bebidas se harán mediante concesiones municipales de carácter provisional.

También podrá autorizarse la construcción o instalación de pequeñas edificaciones auxiliares o instalaciones destinadas al mantenimiento de los espacios libres públicos y zonas verdes, también de titularidad pública o concesionada.

#### 4. Condiciones de edificación

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

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

Cuando se implanten, los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10 por ciento de la superficie total, teniendo que estar equipados del mobiliario adecuado.

Las edificaciones auxiliares permitidas cumplirán con las condiciones siguientes:

1. Tipología: La tipología de construcción será abierta y aislada.
2. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 10 por ciento.
3. Edificabilidad máxima: 40 metros cuadrados.
4. Alturas máximas:
  - a) Número de plantas: Una planta.
  - b) Altura a cornisa: 3,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa.

### Artículo 106. Ordenanza de Viario Público (VI)

#### 1. Definición

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

#### 2. Delimitación

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

#### 3. Condiciones de uso

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

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

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

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

#### 4. Condiciones de diseño urbano

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

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

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### Artículo 107. *Condiciones generales*

1. El Suelo Urbano No Consolidado de Soto de la Vega se ha dividido en siete Sectores con uso residencial, para los que se prevé su desarrollo a iniciativa pública o privada, según se indica en sus correspondientes Fichas. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen la Ordenación Detallada de todos los Sectores, por lo que en los mismos queda habilitada la ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Éste sólo será necesario en el caso de modificar la Ordenación Detallada establecida. Cada Sector estará integrado por una o más Unidades de Actuación.

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

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

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

#### Artículo 108. *Delimitación de los Sectores*

Se han delimitado los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado incluyendo parcelas completas, o la parte de las mismas que reúne los criterios legalmente establecidos para cada clase de suelo. En el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación para incluir la finca completamente o bien participar el propietario con la parte incluida.

#### Artículo 109. *Sistemas de gestión*

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



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

#### **Artículo 110. Superficies, densidades y usos de los Sectores**

En las Fichas individualizadas para cada uno de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, en Anejo a esta Normativa Urbanística, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en las Fichas las densidades máximas de edificación y población y los usos permitidos.

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

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

	Sector SU-NC od SE1	Sector SU-NC od SE2	Sector SU-NC od SE3	Sector SU-NC od SE 4
<b>Superficie Sector</b>	6.057,53 m <sup>2</sup>	9.558,39 m <sup>2</sup>	8.059,58 m <sup>2</sup>	5.629,73 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de edificación</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>Edificabilidad máxima</b>	1.817,26 m <sup>2</sup>	2.867,52 m <sup>2</sup>	2.417,87 m <sup>2</sup>	1.688,92 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de población</b>	10 viv/Ha	10 viv/Ha	15 viv/Ha	15 viv/Ha

Uso predominante Ordenanzas	Residencial U1	Residencial U1	Residencial U1	Residencial U1
<b>Cesiones sistemas locales:</b>				
<b>Vías públicas</b>	931,84 m <sup>2</sup>	1.321,57 m <sup>2</sup>	1.125,77 m <sup>2</sup>	1.158,27 m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres públicos</b>	500,00 m <sup>2</sup>	600,00 m <sup>2</sup>	718,68 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Equipamientos públicos</b>	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Plazas de aparcamiento</b>	29	31	25	28

	Sector SU-NC od SE5	Sector SU-NC od SE6	Sector SU-NC od SE7
<b>Superficie Sector</b>	12.857,67 m <sup>2</sup>	8.153,59 m <sup>2</sup>	7.122,49 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de edificación</b>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad máxima</b>	3.857,30 m <sup>2</sup>	2.446,08 m <sup>2</sup>	2.136,75 m <sup>2</sup>
<b>Densidad de población</b>	15 viv/Ha	15 viv/Ha	15 viv/Ha

Uso predominante Ordenanzas	Residencial U1	Residencial U1	Residencial U1
<b>Cesiones sistemas locales:</b>			
<b>Vías públicas</b>	1.332,18 m <sup>2</sup>	807,84 m <sup>2</sup>	1.486,75 m <sup>2</sup>
<b>Espacios libres públicos</b>	2.181,50 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Equipamientos públicos</b>	714,84 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Plazas de aparcamiento</b>	45	25	35

(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos (art. 106.2.a RUCyL)





## TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### Artículo 111. *Suelo Rústico*

Según la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas, cinegéticos y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en el RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.

En el presente Título se establecen las condiciones particulares de protección para las diferentes categorías definidas de Suelo Rústico, referidas siempre a las determinaciones de la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

#### Artículo 112. *Concepto y categorías de Suelo Rústico*

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, antenas de telecomunicaciones, dominio público hidráulico, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Asimismo, forman parte del Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación.

2. El régimen del Suelo Rústico se ajustará a la legislación de suelo estatal y a la legislación urbanística autonómica, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en esta clase de suelo. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

3. Se definen siete categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial propuesto, atentas en cada caso a los valores de distinta índole que aconsejan su protección específica, y de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Son:

- Suelo Rústico Común (SR-C)
- Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)
- Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional (SR-AT)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

4. Al amparo de lo señalado en el artículo 39 del RUCyL las delimitaciones de las categorías de Suelo Rústico con protección pueden superponerse entre sí y con otras protecciones sectoriales también grafiadas en los Planos de Ordenación. De ello resultará una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver en favor de la protección de los valores naturales y culturales, prevaleciendo en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

#### **Artículo 113. *Condiciones generales del Suelo Rústico***

1. Se definen con carácter genérico y para todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico en el término municipal de Soto de la Vega las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. El Suelo Rústico con Protección deberá, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

2. El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico será el definido por el artículo 24 de la LUCyL, y desarrollado en el RUCyL, con las particularidades definidas a continuación.

### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 114. *Régimen particular de los usos en Suelo Rústico***

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, que no alteren su naturaleza rústica, tales como su explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico. En consecuencia son usos ordinarios en Suelo Rústico los usos no constructivos directamente derivados del ejercicio de ese derecho.

2. De forma complementaria a los usos ordinarios en Suelo Rústico, y atendiendo a lo dispuesto en la LUCyL y el RUCyL, las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen, para cada una de sus categorías, un conjunto de usos excepcionales que podrán estar adscritos a alguno de los regímenes establecidos en el artículo 23.2 de esta Normativa Urbanística.

- a) Usos permitidos, que solo precisan la obtención de licencia urbanística y, en su caso, de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial que les sea de aplicación.
- b) Usos sujetos a autorización de uso excepcional, previa a la licencia urbanística.
- c) Usos prohibidos. La prohibición o denegación justificada de autorización de uso excepcional en Suelo Rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

3. La definición de los usos excepcionales y su régimen específico de aplicación se desarrolla de forma particularizada para cada una de las categorías de Suelo Rústico definidas por las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

4. La autorización de uso excepcional en Suelo Rústico se tramitará previa o simultáneamente con la licencia urbanística, según lo dispuesto en los artículos 306 a 308 del RUCyL.



### **Artículo 115. Protección de caminos públicos, vías pecuarias e infraestructuras**

1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con los caminos públicos, las vías pecuarias y las infraestructuras, la presente Normativa Urbanística establece:

- a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Soto de la Vega, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y plasmados en los Planos de Ordenación del término.

A los efectos de la presente Normativa Urbanística, se consideran caminos los resultantes de la concentración parcelaria, con una anchura de 7 a 9 metros. Se consideran sendas los caminos públicos con una anchura de 3 a 4 metros.

En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 3 metros desde el límite exterior de los caminos públicos cuando existan cerramientos o de 7 metros desde el eje del camino y 4 metros desde el eje de la senda, cuando no existan cerramientos.

Los cierres de parcela deberán situarse siempre alineados con los cerramientos colindantes o, en el caso de no existir éstos, a una distancia mínima de 7 metros respecto al eje del camino y de 4 metros desde el eje de la senda.

- b) La adecuada conservación de las vías pecuarias del municipio de Soto de la Vega, que mantendrán la continuidad de su trazado con prioridad al tránsito ganadero y a los usos compatibles y complementarios contemplados en la normativa sectorial, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de las vías pecuarias reconocidas como tales en el acto de clasificación vigente y plasmadas en los Planos de Ordenación del término.

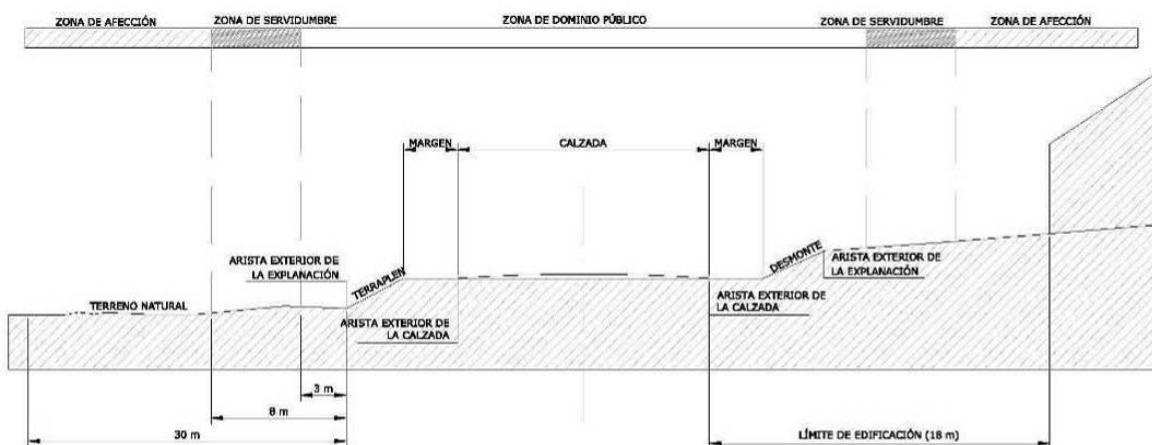
En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 5 metros desde el límite exterior de las vías pecuarias, fijado por la administración competente mediante deslinde o delimitación de la colindancia. En el ámbito de las vías pecuarias, de forma previa a cualquier ocupación temporal o actuación que las afecte debe obtenerse la oportuna autorización del Órgano competente. Estos terrenos forman parte del dominio público y deben ser preservados conforme a la legislación sectorial.

- c) El mantenimiento en buen estado de uso de las infraestructuras agrarias (caminos, sistemas de riego, desagües, etc.), así como del acceso a las fincas e instalaciones agrarias.
- d) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:
  - Zona de dominio público de las carreteras: bandas libres de toda construcción, instalaciones y plantaciones en las franjas de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación. No se autorizarán en esta zona cerramientos, vertederos ni conducciones subterráneas, excepto las que sirvan

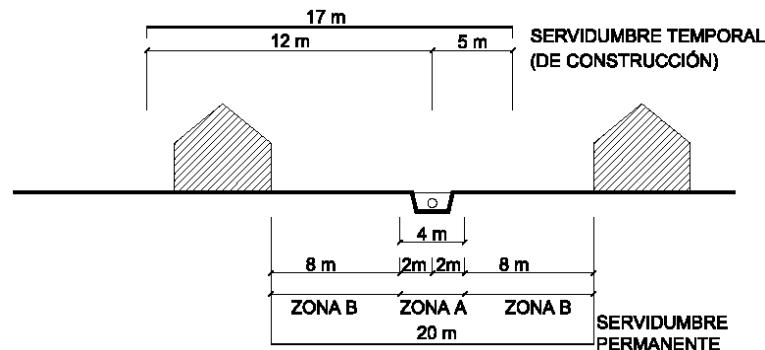


para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirla siempre lo más alejado posible de la calzada, y en donde existan aceras las conducciones podrán instalarse por debajo de éstas.

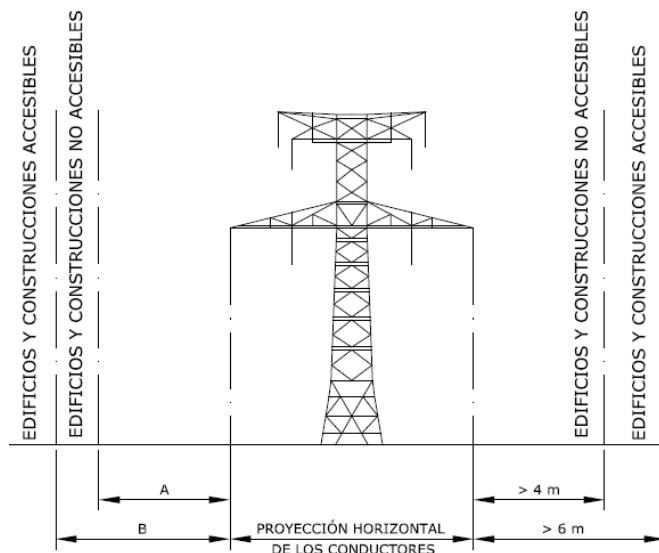
- Zona de servidumbre de las carreteras: bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con la seguridad vial, y previa autorización del órgano titular de la carretera, en las franjas de 8 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación. Sólo se admitirán en esta zona las plantaciones que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial, las conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general, que podrán invadirla siempre lo más lejos posible de la carretera, y los cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Y se prohíben expresamente los vertederos.
- Zona de afección de las carreteras: bandas sometidas a previa autorización del órgano titular de la carretera, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales en las franjas de 30 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación. En esta zona se admitirán las plantaciones que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial, y se prohíben expresamente los vertederos. También se situarán fuera de la misma las conducciones subterráneas de interés privado.
- Límite de edificación en carreteras: bandas libres de edificación en las franjas de 18 metros a cada lado de la vía en las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Las nuevas edificaciones y los cerramientos no diáfanos, en el caso de no existir cerramientos colindantes autorizados por el Órgano titular de la carretera, deberán situarse exteriores a esta línea límite de edificación. También se situarán preferentemente fuera de la misma los tendidos aéreos, y sus apoyos en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.



- Nuevos accesos desde carreteras y reordenación de los existentes: deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras sobre autorizaciones de acceso a carreteras regionales, o disposición que la sustuya.
- Servidumbre de paso de oleoductos y gasoductos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas desde la zanja donde van alojadas las canalizaciones de combustible, de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.



- Servidumbre de paso de líneas eléctricas aéreas: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables (servidumbre de vuelo), incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de la proyección (servidumbre de paso), de ancho variable según el tipo y la tensión del tendido y de acuerdo con la legislación sectorial, y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones e implantación de instalaciones.



$$A = 3,3 + D_{el} \text{ m.}, \text{ CON UN MÍNIMO DE } 4 \text{ m.}$$

$$B = 5,5 + D_{el} \text{ m.}, \text{ CON UN MÍNIMO DE } 6 \text{ m.}$$

Tensión nominal de la red $U_n$ (kV)	Tensión más elevada de la red $U_s$ (kV)	Distancia eléctrica $D_{el}$ (m)
3	3,6	0,08
6	7,2	0,09
10	12	0,12
15	17,5	0,16
20	24	0,22
25	30	0,27
30	36	0,35

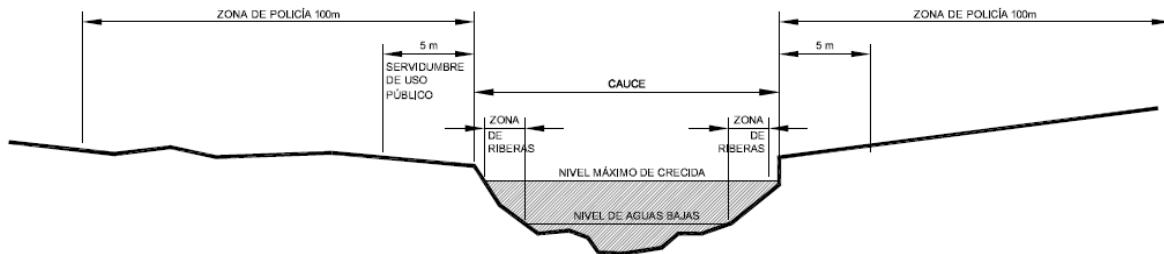
<b>Tensión nominal de la red <math>U_n</math> (kV)</b>	<b>Tensión más elevada de la red <math>U_s</math> (kV)</b>	<b>Distancia eléctrica <math>D_{el}</math> (m)</b>
45	52	0,60
66	72,5	0,70
110	123	1,00
132	145	1,20
150	170	1,30
220	245	1,70
400	420	2,80

2. Serán de aplicación con carácter subsidiario todas las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

#### **Artículo 116. Protección de los cauces superficiales**

1. Sin perjuicio de la normativa sectorial de aguas, la presente Normativa Urbanística establece la aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección de cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:

- Zona de servidumbre de los cauces: bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con el paso, previa autorización del Organismo de cuenca, en las franjas de 5 metros a cada lado de las márgenes.
- Zona de policía de los cauces: bandas sometidas a previa autorización del Organismo de cuenca, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales en las franjas de 100 metros a cada lado de las márgenes.



2. Queda prohibido efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo, y en particular la realización de cualquier actuación que provoque el relleno o aterramiento del dominio público hidráulico, impida el normal curso de las aguas por los cauces de los ríos y arroyos, como acumulación de materiales o movimientos de tierras, suponga una alteración apreciable en la red natural de drenaje o conlleve la destrucción de la vegetación natural de ribera, independientemente de la clasificación urbanística que reciba ésta en cada caso. Asimismo, se prohíbe cualquier tipo de actuaciones de dragado o rectificación de los cauces que alteren su perfil y sinuosidad, así como los encauzamientos y el entubado o cobertura de cauces.

3. A lo largo de todo cauce, la línea de edificación mantendrá en todo caso una separación mínima de 15 metros en los ríos Duerna y Órbigo, 10 metros en los ríos Tuerto y de los Peces y 5 metros en el arroyo de Huerga y otros cauces menores, en cada margen. En estas bandas de protección del cauce podrán realizarse plantaciones con vegetación autóctona de ribera, en marcos irregulares, estructurados en distintas clases de edad y con diversas especies arbóreas y arbustivas que no comprometan la riqueza genética de las especies y poblaciones propias de la cuenca del Duero. Se podrán efectuar otras



plantaciones de cultivos arbóreos en las condiciones que se señalan en la normativa sectorial, cuando el preceptivo informe medioambiental de la administración competente así lo determine, respetando en todo caso los cinco metros de servidumbre del cauce.

4. Las autorizaciones de corta de árboles establecerán la obligación al titular de restituir el terreno a su condición anterior, lo que podrá incluir el destoconado, la plantación de vegetación de ribera y la eliminación de las obras de defensa que hubieran sido establecidas para proteger la plantación, salvo que se obtenga una nueva autorización para seguir con el cultivo durante el siguiente periodo vegetativo. La corta "a hecho total" o matarrasa se limitará a las plantaciones de producción, debiendo evitarse en el caso de cortas de vegetación natural que, preferentemente, deberán realizarse por el método de la entresaca, extrayendo un máximo del 50 por ciento de los pies.

5. En Suelo Rústico, las acequias de riego tienen una protección especial de 5 metros. Si estuvieran enterradas la distancia será de 1 metro desde el eje. Las presas tienen una protección especial de 7 metros en ambas márgenes. En todos los casos, estas protecciones se entienden en ambas márgenes y medidos entre el borde exterior de los canales y la línea de edificación, salvo que la Comunidad de Regantes titular de la acequia autorice en cada caso una distancia diferente.

6. Se prohíbe la construcción de edificaciones o instalaciones que viertan aguas residuales en un círculo con centro en las captaciones de agua potable y con un radio de 100 metros. Esta norma afectará a los posibles embalses utilizados para el abastecimiento de agua en una franja de 200 metros sobre el nivel máximo normal de sus aguas y en una banda de 50 metros a ambas márgenes de los cursos fluviales. Cualquier proyecto de transformación en regadío, o la ubicación de instalaciones ganaderas o industriales sobre estas zonas requerirá que se evidencie la inocuidad de la actuación sobre las aguas de abastecimiento urbano captadas dentro de la zona de salvaguarda.

#### **Artículo 117. Protección de las aguas subterráneas**

1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales promueven la conservación y recuperación de las aguas subterráneas integradas en los acuíferos superficiales de los ríos principales del municipio, su llanura de inundación y sus arroyos afluentes, por su elevada vulnerabilidad a la contaminación y su estrecha relación con la calidad de las fuentes y manantiales donde aquéllas alumbran.

2. Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales u otros productos que puedan producir la contaminación de las aguas subterráneas.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo 118. Parcelaciones en Suelo Rústico**

1. En Suelo Rústico solo podrán llevarse a cabo parcelaciones ajustadas a la legislación agraria o a la legislación forestal. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.

2. No se podrán conceder, en ningún caso, licencias de segregación, división o parcelación de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria. De acuerdo con el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en Soto de la Vega dicha unidad mínima es de 1 hectárea para fincas de regadío y 4 hectáreas para fincas de secano.



3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.

#### **Artículo 119. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico**

1. Sin perjuicio de las especificaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán edificaciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

- a) Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general.

2. Previa justificación de su interés público, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a:

- a) Actividades extractivas.
- b) Asentamientos tradicionales.
- c) Equipamientos, espacios libres y zonas verdes y servicios urbanos de interés público.
- d) Actividades comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculadas al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

3. De acuerdo con lo establecido en la LUCyL, en Suelo Rústico Común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada siempre que resulten necesarios para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en esta clase de suelo. Asimismo, podrán autorizarse las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

4. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación las condiciones particulares que se establecen en los artículos siguientes y, subsidiariamente y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación definidas en esta Normativa Urbanística para el Suelo Urbano.

5. Toda construcción o instalación en Suelo Rústico deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno inmediato, en cuanto a ubicación, volumetría, configuración, materiales, acabados y tratamiento de cualquier elemento que pueda incidir en el paisaje, la vegetación, los cauces o los perfiles naturales del terreno, debiendo cumplir las condiciones estéticas aplicables contenidas en el Capítulo 5 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

6. Los cerramientos de parcela cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 81 para el Suelo Rústico.

#### **Artículo 120. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias**

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, incluidos los usos de almacenaje y primera transformación de productos agropecuarios del término municipal de Soto de la Vega, que estarán al servicio de la explotación agropecuaria de la finca rústica en que se asienten y, para ello, deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino agropecuario de la misma.

2. Según su tipología, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

- A) Casetas destinadas a aperos



- a) Parcela mínima: catastral existente.
- b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
- c) Edificación máxima: 15 metros cuadrados.
- d) Número máximo de plantas: 1 planta.
- e) Altura máxima a cornisa: 3,00 metros.
- f) Altura máxima a cumbre: 4,00 metros.

B) Invernaderos y viveros

Cumplirán las condiciones del apartado anterior, sin edificación máxima ni limitación en la ocupación de la finca. La separación mínima a linderos será de 3,00 metros.

Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, sin obra de fábrica, cubierta con materiales translúcidos.

C) Naves agropecuarias

- a) Parcela mínima: catastral existente.
- b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
- c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros, 5,00 metros en caminos de concentración.
- d) Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela.
- e) Edificación máxima: libre.
- f) Número máximo de plantas: 2 plantas.
- g) Altura máxima a cornisa: 8,00 metros.
- h) Altura máxima a cumbre: 11,00 metros.
- i) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso agropecuario.

De forma justificada se permitirá aumentar la altura máxima para albergar elementos técnicos necesarios para la instalación.

3. Las explotaciones ganaderas mantendrán las distancias mínimas establecidas por el Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León y otras normas sectoriales. El tratamiento de purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) se realizará conforme a lo previsto en la normativa sectorial, evitando la contaminación del terreno, el vertido a cauce o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos ordinarios o excepcionales autorizables en Suelo Rústico.

**Artículo 121. Construcciones vinculadas a actividades extractivas**

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas, incluyendo las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, que estarán al servicio de la explotación a la que se vinculen y, para ello, deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de los terrenos donde se desarrolle la actividad extractiva.

2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

- a) Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.
- b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.



- c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros.
- d) Distancia mínima a los núcleos de población: 200 metros, medidos perpendicularmente al Suelo Urbano desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- e) Distancia mínima a cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos perpendicularmente desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- f) Ocupación máxima: 25 por ciento de la parcela.
- g) Edificación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- h) Número máximo de plantas: 2 plantas.
- i) Altura máxima a cornisa: 7,00 metros.
- j) Altura máxima a cumbre: 9,00 metros.
- k) La parcela se arbolará perimetralmente.
- l) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso industrial.

De forma justificada se permitirá aumentar la altura máxima para albergar elementos técnicos necesarios para la instalación.

3. La implantación de cualquier edificación o instalación minera deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluida la legislación sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.

#### **Artículo 122. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras**

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras en general, entendiendo como tales:

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

2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

- a) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
- b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
- c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros, 5,00 metros en caminos de concentración.
- d) Ocupación máxima: 25 por ciento de la parcela.
- e) Edificación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Número máximo de plantas: 2 plantas.



- g) Altura máxima a cornisa: 7,00 metros.
  - h) Altura máxima a cumbre: 9,00 metros.
3. Los proyectos de edificación vinculados a las obras públicas cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, por lo que serán sometidos a informe de la Administración titular de la obra pública a que van vinculada.

#### **Artículo 123. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada**

1. La vivienda unifamiliar debe recibir ocupación principal y resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos o autorizables en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria.
2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:
- a) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
  - b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
  - c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros.
  - d) Distancia mínima a cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos perpendicularmente desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia, salvo en el caso de las edificaciones a las que la vivienda esté vinculada.
  - e) Ocupación máxima: 25 por ciento de la parcela. Esta ocupación computará a efectos de la máxima señalada para las edificaciones a las que se vincule.
  - f) Edificación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluida la superficie de construcciones anexas como merenderos, cuartos de aperos o similares. Esta edificabilidad computará a efectos de la máxima señalada para las construcciones a las que se vincule.
  - g) Número máximo de plantas: 2 plantas.
  - h) Altura máxima a cornisa: 7,00 metros.
  - i) Altura máxima a cumbre: 9,00 metros.
  - j) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso residencial.

3. Los proyectos de edificación asegurarán con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus accesos, suministros de servicios básicos y vertidos, que deberán ser exclusivos.

#### **Artículo 124. Construcciones vinculadas a actividades de interés público**

1. Corresponden a aquellas construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan ser consideradas de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico.
2. Según su tipología, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:
- A) Equipamientos y servicios urbanos
- a) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
  - b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
  - c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros, 5,00 metros en caminos de concentración.



- d) Ocupación máxima: 25 por ciento de la parcela. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la ocupación podrá ampliarse hasta el 70 por ciento de la parcela.
  - e) Edificación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - f) Número máximo de plantas: 2 plantas.
  - g) Altura máxima a cornisa: 7,00 metros.
  - h) Altura máxima a cumbre: 9,00 metros.
  - i) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso equipamiento.
- B) Actividades comerciales, industriales y de almacenamiento incompatibles con la implantación urbana
- a) Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
  - b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
  - c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros, 5,00 metros en caminos de concentración.
  - d) Ocupación máxima: 25 por ciento de la parcela, con la excepción de las instalaciones de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420, para las que se admite una ocupación máxima del 70 por ciento.
  - e) Edificación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la excepción de las instalaciones de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420, para las que no se establece edificación máxima.
  - f) Número máximo de plantas: 2 plantas.
  - g) Altura máxima a cornisa: 9,00 metros.
  - h) Altura máxima a cumbre: 11,00 metros.
  - i) La parcela se arbolará perimetralmente.
  - j) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso industrial.

De forma justificada se permitirá aumentar la altura máxima para albergar elementos técnicos necesarios para la instalación. Los proyectos técnicos deberán acreditar de forma fehaciente que no resulta posible la localización de estas instalaciones en el Suelo Urbano industrial del municipio.

C) Campamentos de turismo

- a) Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
- b) Separación mínima a linderos: 5,00 metros.
- c) Separación mínima a fachada: 10,00 metros.
- d) Ocupación máxima: 2 por ciento por la edificación y 50 por ciento por el área de acampada.
- e) Edificación máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Número máximo de plantas: 2 plantas.
- g) Altura máxima a cornisa: 7,00 metros.
- h) Altura máxima a cumbre: 9,00 metros.
- i) La parcela se arbolará perimetralmente.



3. Los proyectos de edificación deberá cumplir las condiciones generales de la legislación sectorial.

4. Con carácter general, en relación a la ubicación de determinadas industrias que por su elevado potencial contaminante son consideradas no compatibles con los usos definidos por esta Normativa Urbanística, no será autorizable en todo el término municipal la instalación de ninguna nueva actividad incluida en alguna de las relaciones siguientes:

- Grupo A del Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Clase 3 del Anexo IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, excluida zootecnia.
- Establecimientos sujetos al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Instalaciones nucleares reguladas por la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear.
- Actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
- Instalaciones de vertido e incineración de residuos recogidas en los Anexos I y II de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (códigos D1, D2, D3, D4, D5, D6, D10, D12 y R1).
- Instalaciones de fabricación y almacenamiento de explosivos y cartuchería recogidas en el Reglamento de Explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

La inclusión de una actividad en alguna de las relaciones citadas o normativa equivalente determinará el informe urbanístico municipal negativo en el procedimiento de tramitación de la autorización o licencia ambiental, según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de prevención de la contaminación. Excepcionalmente, la distancia mínima de estas actividades a Suelo Urbano será de 2.000 metros, medidos perpendicularmente desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

## **CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 125. Suelo Rústico Común (SR-C)**

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta Normativa Urbanística.

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico Común:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico Común:



- a) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- c) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- d) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- e) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- f) Los equipamientos, los espacios libres y zonas verdes y los servicios urbanos de interés público.
- g) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento de interés público que deban emplazarse en Suelo Rústico o por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos, así como en todo caso los vinculados a la producción agropecuaria.
- h) Los usos de interés público ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico Común los no citados en los apartados anteriores.

#### **Artículo 126. Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)**

1. Se incluyen en esta categoría determinadas parcelas rústicas situadas en el entorno de las iglesias parroquiales de Huerga de Garaballes y Vecilla de la Vega, con la finalidad de preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales, así como la bolsa de suelo rústico situada al Sur de Requejo de la Vega, para no comprometer su eventual desarrollo futuro.

2. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Entorno Urbano:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- c) Los equipamientos, los espacios libres y zonas verdes y los servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Entorno Urbano los no citados en los apartados anteriores.



### **Artículo 127. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)**

1. El Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional tiene por objeto preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en Suelo Urbano, como es el caso de determinados elementos de arquitectura tradicional. Se incluyen en esta categoría de Suelo Rústico los molinos alejados de la trama urbana pero que han estado habitados a lo largo del tiempo, en particular el Molino de Huerga de Garaballes y el Molino de Fueros en Oteruelo de la Vega. Se trata de elementos de la arquitectura tradicional integrados en su entorno y que hay que preservar como elementos constituyentes del paisaje del municipio.
2. Son usos permitidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los molinos citados, como usos característicos y tradicionales del asentamiento. Se conservarán dichos elementos arquitectónicos, con su volumetría y condiciones exteriores actuales, permitiendo su rehabilitación y reconstrucción y manteniendo su posibilidad de estar habitados, como tradicionalmente ha ocurrido, con uso residencial.
3. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento. Las construcciones destinadas a vivienda permanente y vinculada a los usos característicos y tradicionales del asentamiento deberán contar con acceso y servicios exclusivos, manteniendo las características originales, con su volumetría y condiciones exteriores actuales y cumpliendo las condiciones constructivas señaladas en el artículo 129.
4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los incompatibles con la protección del asentamiento, y en general todos los no citados en los apartados anteriores.

### **Artículo 128. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)**

1. Se incluyen en esta categoría las vegas de los ríos Duerna, Órbigo, Tuerto y de los Peces, así como la vega del arroyo de Huerga, incluyendo las infraestructuras de riego de la zona regable del embalse de los Barrios de Luna. Esta área concentra las explotaciones agrícolas de regadío y las huertas del entorno de los núcleos. Se ha considerado por lo tanto el interés del mantenimiento de esta actividad agropecuaria, por su valor productivo y también paisajístico.
2. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:
  - a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
  - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
3. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:
  - a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
  - b) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de

ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

- c) Los equipamientos, los espacios libres y zonas verdes y los servicios urbanos de interés público.
- d) Los usos de interés público ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria los no citados en los apartados anteriores.

#### ***Artículo 129. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)***

1. Se incluyen en esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal y las carreteras locales de acceso a los núcleos, así como las servidumbres de paso de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión y los gasoductos que atraviesan el municipio y las estaciones base de radiocomunicación ubicadas en el término. Las servidumbres de paso de las líneas eléctricas y gasoductos se superponen a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

2. A los efectos de su delimitación, prevalecen las definiciones legales del dominio público y la servidumbre de paso incluidas en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- c) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- d) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- e) Los equipamientos, los espacios libres y zonas verdes y los servicios urbanos públicos.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras los no citados en los apartados anteriores.

#### ***Artículo 130. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)***

1. Se incluye en esta categoría el entorno de protección del Bien de Interés Cultural “Iglesia de Santa Coloma de la Vega” y el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano en el término municipal, de acuerdo con la legislación sectorial,



recogidos estos últimos en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales. El Suelo Rústico con Protección Cultural se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

2. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Cultural, previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- c) Los equipamientos, los espacios libres y zonas verdes y los servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Cultural los no citados en los apartados anteriores.

#### **Artículo 131. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)**

1. Se incluye en esta categoría el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los ríos Órbigo, Tuerto, Duerna y de los Peces y del arroyo de Huerga, ampliados a las riberas arboladas y desarboladas de los cauces naturales citados, así como la Colada de Valdefuentes a La Bañeza fuera del Suelo Urbano y las choperas de producción y pastizales de las vegas fluviales y también de las principales acequias que atraviesan el término municipal, integrando la zona de flujo preferente de los cursos de agua señalados fuera del Suelo Urbano. Se ha considerado por lo tanto el interés de la conservación de las riberas fluviales, por su valor ecológico y también paisajístico, así como la prevención del riesgo de inundación. El Suelo Rústico con Protección Natural de la vía pecuaria citada se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

2. A los efectos de su delimitación, en el caso de los terrenos incluidos de acuerdo a la legislación sectorial de aguas y vías pecuarias prevalece la definición legal de su ámbito sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3. El Suelo Rústico con Protección Natural se rige por el régimen establecido en la legislación de aguas. Sin perjuicio de la cual se consideran *a priori* como usos autorizables:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal y piscícola, con las siguientes condiciones particulares de edificación:
  - Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
  - Separación a linderos: 5,00 metros.
  - Edificación máxima: 15 metros cuadrados.
  - Número máximo de plantas: 1 planta.
  - Altura máxima a cornisa: 3,00 metros.
  - Altura máxima a cumbre: 4,00 metros.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando

estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

- c) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- d) Los equipamientos, los espacios libres y zonas verdes y los servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- e) Los usos de interés público ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluyendo áreas recreativas con instalaciones fácilmente evacuables.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Natural los no citados en los apartados anteriores.

#### **Artículo 132. *Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico***

Se adjunta una tabla resumen con las condiciones de edificación establecidas para los principales usos regulados, a los solos efectos de facilitar la consulta y aplicación de las mismas, por lo que deberán consultarse siempre los artículos relativos a cada tipo de edificación y categoría de Suelo Rústico, ya que la tabla resulta incompleta en varios de sus parámetros.



**Aprobación Definitiva**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales**  
**Soto de la Vega (León)**

	<b>Parcela mínima</b>	<b>Separación Separación a linderos a fachada</b>	<b>Distancia a edificación a núcleo</b>	<b>Ocupación máxima</b>	<b>Edificación</b>	<b>Número plantas</b>	<b>Altura a cornisa<sup>1</sup></b>	<b>Categoría<sup>2</sup></b>					
								<b>C</b>	<b>EU</b>	<b>AT</b>	<b>PA</b>	<b>PI</b>	
Casetas de aperos	—	5 m.	—	—	15 m <sup>2</sup>	1	3,00 m.	4,00 m.	P	A	P	A	
Invernaderos	—	3 m.	5 m.	—	—	—	3,00 m.	4,00 m.	P	A	P	A	
Naves agropecuarias	—	5 m.	10 m. <sup>7</sup>	—	—	70%	—	2	8,00 m.	11,00 m.	P	P	A
Actividades extractivas	10.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m.	200 m.	25%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	7,00 m.	9,00 m.	A	A*	A	
Obras públicas	2.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m. <sup>7</sup>	—	—	25%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	7,00 m.	9,00 m.	P*	A*	P*
Vivienda unifamiliar <sup>3</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m.	—	200 m.	25%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	7,00 m.	9,00 m.	A	A	
Dotaciones públicas	2.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m. <sup>7</sup>	—	—	70%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	7,00 m.	9,00 m.	A	A*	A*
Dotaciones privadas	2.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m. <sup>7</sup>	—	—	25%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	7,00 m.	9,00 m.	A	A	
Industria <sup>4</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m. <sup>7</sup>	—	—	25%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	9,00 m.	11,00 m.	A	A	A*
Industrias peligrosas <sup>5</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m. <sup>7</sup>	2.000 m.	—	25%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	9,00 m.	11,00 m.			
Campamentos <sup>6</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5 m.	10 m.	—	—	2%	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	7,00 m.	9,00 m.	A	A	A*

<sup>1</sup> Alturas máximas, salvo elementos puntuales debidamente justificados (Naves agropecuarias, Actividades extractivas, Actividades extractivas, Industria, Industrias peligrosas)

<sup>2</sup> **C:** Común; **EU:** Entorno Urbano; **AT:** Asentamiento Tradicional; **PA:** Protección Agropecuaria; **PI:** Protección de Infraestructuras; **PC:** Protección Cultural; **PN:** Protección Natural  
**P:** Uso permitido; **A:** Uso autorizable; \*Limitado a obras públicas y dotaciones públicas previstas en la planificación, a construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal y piscícola (Naves agropecuarias), a construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento (Actividades extractivas), y a áreas recreativas con instalaciones fácilmente evacuables (Campamentos). En blanco: Uso prohibido

En todas las categorías de Suelo Rústico, son usos autorizables las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación En Suelo Rústico con Protección Natural, las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal y piscícola cumplirán las condiciones particulares de edificación de las casetas de aperos. La parcela mínima será 2.000 metros cuadrados

<sup>3</sup> Debe recibir ocupación principal y resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria o para el asentamiento tradicional  
<sup>4</sup> Para las instalaciones de Embutidos Rodríguez, S.L.U. en la carretera LE-420, se admite una ocupación máxima del 70 por ciento y no se establece edificación máxima

<sup>5</sup> Usos no autorizables, con carácter general

<sup>6</sup> Ocupación máxima del 2 por ciento por la edificación y 50 por ciento por el área de acampada  
<sup>7</sup> 5 metros en caminos de concentración





## TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### **Artículo 133. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística**

En el caso de alguna Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales o de la redacción de algún Estudio de Detalle para la definición o modificación de la Ordenación Detallada, los Instrumentos para su desarrollo y ejecución se ajustarán, tanto en objetivos como en contenidos y documentación, a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL.

En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el Título IV, o no tengan adquirida la condición de solar (según establece la LUCyL) se deberá presentar previa o conjuntamente al proyecto de edificación, un Proyecto de Urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

#### **Artículo 134. Proyectos de Normalización, Urbanización y Expropiación**

Las Actuaciones Aisladas de Normalización se desarrollarán con Proyectos de Normalización según están definidos, y con las excepciones que se detallan, en la LUCyL y en el RUCyL, artículos 216 y siguientes; siendo instrumentos de gestión urbanística.

Conjuntamente con el Proyecto de Normalización se deberá presentar el Proyecto de Urbanización en el caso de Actuaciones Aisladas mixtas de Normalización y Urbanización.

Las Actuaciones Aisladas de Expropiación se desarrollarán con Proyectos de Expropiación según están definidos en la LUCyL y en el RUCyL, artículos 223 y siguientes; siendo instrumentos de gestión urbanística.

#### **Artículo 135. Estudios de Detalle**

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuando no esté establecida su Ordenación Detallada, se desarrollarán con Estudios de Detalle.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se deberán presentar Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del área incluida dentro del Sector.

Cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado con Ordenación Detallada, se redactará un Estudio de Detalle para tal fin.

#### **Artículo 136. Planes Especiales**

Se podrán redactar Planes Especiales según regulan la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos. Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto de los mismos.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales prevén la redacción de un Plan Especial de Protección de la Acequia de la Presa de la Vega de Abajo, con el objeto de adecuarla como un itinerario peatonal y ciclista conector de las vegas de los ríos Órbigo y Tuerto y los núcleos urbanos que atraviesa, a los que confiere su particular estructura alongada en torno al curso de agua, como son los casos de Requejo de la Vega y Soto de la Vega, integrando elementos valiosos como los molinos y el arbolado que jalonan su recorrido.



El ámbito de dicho Plan Especial, grafiado en los Planos de Ordenación, viene delimitado por la anchura de los terrenos propiedad de la Comunidad de Regantes, que es de 7 metros a cada lado del eje de la acequia.

## CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

### **Artículo 137. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales**

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultar en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística y de procedimiento administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, ámbito de Actuación Aislada, Sector o unidad de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el artículo 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

### **Artículo 138. Deber de conservación de los inmuebles**

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles, recogido en el artículo 8 de la LUCyL, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

#### 1. Urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

#### 2. Construcciones.

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que



se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento

### 3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

### **Artículo 139. *Ruina en las edificaciones***

Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado artículo 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo 107:

- a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad excede del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, según estable el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implica peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.



## ANEJO 1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## APROBACIÓN DEFINITIVA



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

Febrero 2025



# METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACIÓN: 24166RNUM\_SOTO\_DE\_LA\_VEGA

FECHA DE METADATOS: 25/02/2025

TIPO DE PLANEAMIENTO: NUM

TRAMITACIÓN: REVISIÓN

## DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

PROVINCIA: LEÓN

MUNICIPIO: SOTO DE LA VEGA

CÓDIGO INE: 24166

HABITANTES (SEGÚN ÚLTIMO PADRÓN): 1.495

## CARTOGRAFÍA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCIÓN: EUROPEAN TERRESTRIAL REFERENTE SYSTEM 1989 UTM

CARTOGRAFÍA: C.I.T. ESCALAS 1:1.000 Y 1:5.000

## PROMOTOR/ES

AYUNTAMIENTO DE SOTO DE LA VEGA

## REDACTOR/ES

ENRIQUE RODRIGO GONZÁLEZ, Arquitecto Urbanista

LUIS SANTOS Y GANGES, Geógrafo, Doctor Urbanista

MIGUEL ÁNGEL CEBALLOS AYUSO, Geógrafo, Técnico Urbanista. RESPONSABLE DE LOS METADATOS

MÓNICA MARTÍNEZ SIERRA, Arquitecta Urbanista

## PALABRAS CLAVE

Disciplina: Urbanismo

Lugar: Soto de la Vega, Páramo Leonés, ríos Órbigo y Tuerto, La Bañeza, Comunidad de la Presa de la Vega de Abajo

Temporal: 15/03/2018 (Aprob. Inicial), 17/03/2022 (Aprob. Provisional)

Tema: Normas Urbanísticas Municipales

## DISTRIBUCIÓN

Documento de Aprobación Definitiva

Documentación escrita: formatos doc y pdf

Documentación gráfica: formatos shp y pdf

## IDENTIFICACIÓN

La Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega adapta el planeamiento general del municipio a la legislación estatal y autonómica de suelo. Incluye la ordenación detallada de nueve Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización en SU-C y de siete Sectores de SU-NC, así como un Plan Especial de Protección en Suelo Rústico y la regulación de esta clase de suelo

## CALIDAD



## ANEJO 2. DEFINICIONES GENERALES



# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



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

Febrero 2025





## DEFINICIONES GENERALES

En la Normativa Urbanística de Soto de la Vega y en los instrumentos de planeamiento que la modifiquen o desarrollen se utilizarán por defecto las definiciones del presente Anejo.

1. Regirán todas aquellas que están definidas según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN). Si el RUCyL o la ITPLAN cambiaseen la definición, variará también en las Normas Urbanísticas Municipales.

A los efectos de la Normativa Urbanística, se entiende por:

a) **Núcleo de población:** agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

b) **Parcela:** unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. En relación con este concepto, se entiende por:

1.º *Superficie bruta:* la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2.º *Superficie neta:* la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3.º *Alineación:* línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4.º *Parcela mínima:* superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5.º *Fincas de origen:* en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6.º *Parcelas resultantes:* en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

7.º *Parcelación:* división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

8.º *Parcelación urbanística:* parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

9.º *Manzana:* la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

10.º *Cerramiento de parcela:* cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.



11.<sup>º</sup> *Linderos o lindes*: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

12.<sup>º</sup> *Lindero frontal o frente de parcela*: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

c) **Uso del suelo**: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1.<sup>º</sup> *Uso predominante*: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2.<sup>º</sup> *Uso compatible*: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

3.<sup>º</sup> *Uso prohibido*: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rural, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4.<sup>º</sup> *Uso provisional*: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5.<sup>º</sup> *Acto de uso del suelo*: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6.<sup>º</sup> *Intensidad de uso del suelo o edificabilidad*: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado; se expresa en metros cuadrados edificables. En algunas zonas de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación.

7.<sup>º</sup> *Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo*: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

8.<sup>º</sup> *Índice de edificabilidad*: coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie ( $m^2/m^2$ ).

d) **Determinaciones**: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1.<sup>º</sup> *Ordenación general*: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2.<sup>º</sup> *Ordenación detallada*: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

e) **Sector**: ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

f) **Dotaciones urbanísticas**: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:



1.<sup>º</sup> *Vías públicas*: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2.<sup>º</sup> *Servicios urbanos*: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3.<sup>º</sup> *Espacios libres públicos*: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4.<sup>º</sup> *Zonas verdes*: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales

5.<sup>º</sup> *Equipamientos*: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

6.<sup>º</sup> *Espacios protegidos*: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

7.<sup>º</sup> *Sistemas generales*: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

8.<sup>º</sup> *Sistemas locales*: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

g) **Urbanización**: conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

h) **Grado de protección**: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1.<sup>º</sup> *Protección integral*: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio



y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2.<sup>º</sup> *Protección estructural*: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3.<sup>º</sup> *Protección ambiental*: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

i) **Tipología edificatoria**: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso. En relación con la posición, el volumen y forma de la edificación, se entiende por:

1.<sup>º</sup> *Alineación oficial*: la señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial.

2.<sup>º</sup> *Ancho de vía*: la distancia mas corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

3.<sup>º</sup> *Rasante*: la cota que determina la elevación del terreno en cada punto; se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas; por omisión se entenderá la rasante de la vía pública que establezca el planeamiento.

4.<sup>º</sup> *Retranqueo*: separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

5.<sup>º</sup> *Fondo edificable*: distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela. Expresada en los Planos de Ordenación, será variable para cada zona, determinándose en cada una de las Ordenanzas particulares.

6.<sup>º</sup> *Separación entre edificaciones*: la distancia más corta entre dos edificaciones.

7.<sup>º</sup> *Línea de edificación*: línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

8.<sup>º</sup> *Volumen de la edificación*: volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

9.<sup>º</sup> *Superficie edificada*: suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que el planeamiento establezca como computables.

10.<sup>º</sup> *Planta baja*: planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, medido en cualquier punto de la fachada.

11.<sup>º</sup> *Planta piso o alta*: cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

12.<sup>º</sup> *Semisótano*: planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro, medido en cualquier punto de la fachada.

13.<sup>º</sup> *Sótano*: planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

14.<sup>º</sup> *Pendiente de cubierta*: ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

15.<sup>º</sup> *Bajo cubierta*: volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.



16.<sup>º</sup> *Cuerpos volados*: partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

17.<sup>º</sup> *Elementos salientes*: elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados

18.<sup>º</sup> *Altura de coronación*: altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

19.<sup>º</sup> *Altura de cumbre*: es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbre de la cubierta del edificio.

20.<sup>º</sup> *Altura total*: altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

21.<sup>º</sup> *Altura de cornisa*: distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta; el planeamiento debe concretar el método de medición según el tipo de edificación y la pendiente del terreno.

22.<sup>º</sup> *Altura de planta*: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

23.<sup>º</sup> *Altura libre de planta*: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

j) **Vivienda**: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1.<sup>º</sup> *Vivienda con protección pública*: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

k) **Administración actuante**: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

l) **Propietarios**: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en este Reglamento se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

m) **Urbanizador**: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

n) **Constructor**: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

o) **Bienes culturales**: las referencias hechas en este Reglamento a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Además regirán también las definiciones incluidas a continuación. Si el RUCyL o la ITPLAN incorporasen términos o definiciones análogas, regirán las que éstos establezcan y cambiarán también en las Normas Urbanísticas Municipales.

A los efectos de la Normativa Urbanística, se entiende por:



## 2.1. Conceptos relativos a ámbitos territoriales

- a) **Unidad de actuación:** superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.
- b) **Zona:** ámbito territorial en suelo urbano al que el planeamiento asigna una determinada condición de uso y tipo edificatorio uniformes.
- c) **Límite de zona:** es la línea que separa zonas de suelo urbano de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en los Planos de Ordenación.
- d) **Solar:** superficie de suelo urbano legalmente dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuente con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.
- e) **Espacios libres privados:** superficies de la parcela o solar donde no está autorizada la ocupación con edificaciones, pero se mantiene la propiedad y el derecho de uso privados.

## 2.2. Conceptos relativos a las parcelaciones

- a) **Finca:** es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie municipal en función de su diferente titularidad y que se reflejan en el Registro de la Propiedad.
- b) **Parcela edificable:** es aquella superficie susceptible de ser ocupada por una edificación.
- c) **Parcela inedificable:** es aquélla que no se puede edificar.
- d) **Parcelaciones rústicas:** son parcelaciones rústicas las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, de fincas rústicas.
- e) **Reparcelación:** se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas Urbanísticas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que legalmente corresponda.

## 2.3. Conceptos relativos a superficie de edificación y edificabilidad

- a) **Superficie construida:** corresponde a los metros cuadrados totales del edificio, tanto de las plantas sobre rasante como bajo rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos, así como los cerrados.
- b) **Superficie edificable:** es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona, o sector, según se trate.
- c) **Densidad bruta:** intensidad de uso máxima referida a una parcela, zona o sector, definida en unidades del uso predominante por cada hectárea de la superficie bruta (ej.: 10 viv/Ha).
- d) **Densidad neta:** intensidad de uso máxima referida a una parcela, zona o sector, definida en unidades del uso predominante por cada hectárea de la superficie neta (ej.: 10 viv/Ha).
- e) **Edificabilidad bruta:** intensidad de uso máxima referida a una parcela, zona o sector, definida en metros cuadrados de uso predominante por cada metro cuadrado de la superficie bruta (ej.: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- f) **Edificabilidad neta:** edificabilidad unitaria por metro cuadrado del uso predominante referida al metro cuadrado de solar neto edificable.



g) **Ocupación de parcela:** es el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación (medida como proyección en planta) y la superficie total de la parcela, zona o sector en que se ubique. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

#### 2.4. Conceptos relativos a la edificación

a) **Edificación:** se entiende por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, destinado a un uso concreto.

b) **Edificación en manzana cerrada:** edificación según alineación de vial que puede desarrollarse en la totalidad de la parcela sin retranqueos a linderos y ajustándose a una alineación interior para formar un patio común con el resto de las edificaciones de la manzana. Puede tener patios interiores.

c) **Edificación en hilera:** edificación según alineación de vial a dos calles paralelas que puede desarrollarse en la totalidad de la parcela, sin retranqueos a linderos y compartiendo medianerías con las colindantes.

d) **Edificación en bloque:** edificación exenta que no ocupa la totalidad de la parcela quedando el resto para espacios libres de uso público o de los propietarios. Suele referirse a viviendas colectivas.

e) **Edificación adosada:** edificación que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos a algunos de los linderos y apoyándose en otros, bien sean medianerías o la propia alineación de vial, quedando el resto de la parcela como espacio libre de uso privado.

f) **Edificación pareada:** agrupación de dos edificaciones aisladas y con diseño similar, que comparten una medianería, quedando el resto como espacio libre de uso privado.

g) **Edificación aislada:** edificación exenta que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos a todos los linderos quedando el resto de la parcela como espacio libre de uso privado.

h) **Edificación principal y edificación auxiliar:** la edificación principal es la que acoge el uso propio de la zona, Las edificaciones auxiliares son aquéllas, de escasa entidad en relación con la edificación principal, que acogen usos complementarios.

Las condiciones específicas de uso, edificación y estéticas en cada parcela afectan por igual a la edificación principal y a las auxiliares (salvo indicación en las respectivas ordenanzas), debiendo aplicarse el límite de edificabilidad a la suma de todas ellas y limitando la altura de estas últimas a planta baja como máximo.

i) **Área de movimiento:** la superficie de las zonas o parcelas edificables definida gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede situarse la totalidad de la edificación.

j) **Distancia entre edificaciones:** distancia mínima que debe existir entre los contornos exteriores de la edificación, incluyendo en este contorno todos los salientes, a excepción de aleros y cornisas.

k) **Fachada mínima:** es la mínima longitud de fachada para la que puede autorizarse una edificación. En caso de no cumplirse debe agruparse con parcelas colindantes.

l) **Fachada máxima:** es la máxima longitud de fachada que puede autorizarse con un mismo tratamiento, debiendo compartmentarse su diseño en caso de dimensión superior.

m) **Rasante o Cota 0:** el punto medio de la línea de intersección entre le plano de fachada de la alineación oficial del solar correspondiente y el plano de la acera o rasante oficial. Las condiciones de altura de las edificaciones para cada zona se referirán a la cota 0 de cada parcela teniendo en cuenta las determinaciones de las Normas Urbanísticas.



n) **Altura máxima:** el máximo número de plantas autorizado o la máxima altura de alero en metros según la normativa de cada zona. La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

o) **Altura mínima:** el mínimo número de planta autorizado o la mínima altura de alero en metros según la normativa de cada zona.

p) **Forjado:** son los elementos estructurales en planos horizontales que componen el edificio.

q) **Planta:** se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos. El inferior se llama forjado de piso o suelo. El superior se llama forjado de techo.

r) **Huecos:** son las aperturas que existen en los cerramientos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior y los cuerpos cerrados con los cuerpos abiertos.

s) **Fachada exterior:** elemento vertical del edificio susceptible de verse desde el exterior del mismo por dar a vía pública o espacio libre de uso público.

t) **Fachada interior:** elemento vertical del edificio susceptible de verse desde la superficie libre de parcela o desde el patio de manzana.

u) **Fachada ciega:** fachada del edificio sin huecos, que no es medianería.

v) **Medianería:** cerramiento exterior de edificio en el que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse otra edificación.

w) **Pared medianera:** cerramiento de medianería de propiedad mancomunada sobre el que cargan o pueden cargar los forjados de dos edificios diferentes.

x) **Cuerpos volados de la edificación:**

1.º *Cuerpos volados cerrados:* son aquellos en los que los elementos que sobresalen están acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

2.º *Cuerpos volados abiertos*, pueden ser:

- *Galerías:* las galerías son elementos de la edificación que generalmente sobresalen del plano de fachada y de composición predominantemente horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.
- *Miradores:* son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.
- *Corredores:* son elementos similares a las galerías pero exteriores, sin más cierre que las barandillas de protección y que, generalmente, sirven también para acceder a las estancias con las que comunican. En estos casos, su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad.
- *Balcones:* son aquellos voladizos del forjado que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin más cerramientos que la barandilla de protección.
- *Terrazas:* Son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.



y) **Cuerpos abiertos de la edificación:** aquellas partes de las plantas del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por algunas de sus partes. Pueden ser:

1.º *Porches:* son los cuerpos cubiertos y abiertos que existen en la planta baja.

- *Porches corridos:* aquéllos que discurren a lo largo de la fachada.
- *Soportales:* cuando se trata de porches corridos situados por dentro de la línea de fachada exterior de la edificación, que tiene por encima en su totalidad cuerpos cerrados y que, por lo tanto, tienen la consideración de cuerpos entrantes.

2.º *Terrazas:* son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Las terrazas pueden ser:

- *Cubiertas:* cuando tienen forjado de piso y de techo.
- *Descubiertas:* cuando sólo tienen forjado de piso.

3.º *Azoteas:* sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén afectadas a una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

z) **Tipología de edificación:** se entiende por este término las diferentes formas volumétricas, modo de ocupación, agrupación y contenido que adoptan los edificios, y se pueden clasificar en los siguientes tipos:

1.º En función de la posición de la línea de fachada:

- *Edificación cerrada:* componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.
- *Edificación abierta:* se entiende por edificación abierta a aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

2.º En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios:

- *Edificación aislada:* se entiende por edificación aislada a aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.
- *Edificación agrupada:* es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que algunas de sus líneas de edificación son medianerías. Cuando se trata de la agrupación de dos edificios se llama edificación pareada.
- *Edificación semienterrada:* es aquella que se encuentra adosada en al menos una de sus fachadas al terreno.

3.º En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación:

- *Edificación exclusiva:* se describe por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.
- *Edificación múltiple:* es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinan a varios usos al mismo tiempo.



## 2.5. Conceptos relativos a las cubiertas

a) **Cubierta:** Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

1.º *Cubierta plana:* aquélla que es horizontal o prácticamente plana. Puede ser transitable, cuando se puede acceder a ella o ajardinada.

2.º *Cubierta inclinada o tejado:* cuando el paramento de cubierta es inclinado.

b) **Pendiente:** Es la inclinación de los faldones de cubierta, expresada en grados (º), o en porcentaje (%). Según las ordenanzas se establece una pendiente mínima y máxima.

c) **Cornisa:** peto que remata la fachada, ocultando la cubierta.

d) **Alero:** parte de los faldones del tejado que sobresalen del plano de fachada.

e) **Cumbrera:** punto más alto de la cubierta del edificio.

f) **Buhardilla:** ventana o hueco que sobresale del plano del faldón de cubierta y con ésta diferenciada, para iluminar el espacio bajo cubierta.

g) **Lucernario:** ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes para iluminar el espacio bajo cubierta.

h) **Azotea:** terraza plana de la cubierta.

## 2.6. Conceptos relativos a los patios

a) **División genérica:** en esta Normativa Urbanística se entiende por:

1.º *Patio libre:* el que no está edificado sobre rasante.

2.º *Patio ocupado:* el que tiene alguna planta construida por encima de la rasante pero que goza de las características específicas de patio.

3.º *Patio independiente:* el que corresponde a este efecto a un edificio sólo.

4.º *Patio común:* el afecto a varios edificios.

b) **Por su titularidad:** pueden ser:

1.º *Patio privado:* el que pertenece a un solo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

2.º *Patio mancomunado:* el que pertenece a varias propiedades o a varias comunidades de propietarios.

c) **Por el uso:** Se distingue,

1.º *Patio de servicios o de luces:* el que se dedica únicamente como instalación del edificio para dar servidumbre de luces.

2.º *Patio ajardinado:* aquél que se destina además de para dar luces, como superficie libre ajardinada de recreo y expansión.

d) **Por su situación:** Se distinguen:

1.º *Patios cerrados:* espacios libres de parcela delimitados por la propia edificación en todo su perímetro o con alguna medianería colindante y aperturas menores de 3,00 metros. Pueden ser:

- *Patio cerrado interior:* el que se encuentra dentro de la edificación propiamente dicha.
- *Patio cerrado de manzana:* espacio libre interior delimitado por el conjunto de las alineaciones interiores de los solares de una manzana.



2.º *Patios abiertos*: son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados y que están limitadas por la edificación por alguno de sus lados. Pueden ser:

- *Patios abiertos exteriores*: son los que colindan por algunos de sus lados con viales o espacio libres de dominio y uso público.
- *Patios abiertos interiores (de parcela)*: son aquellos cuyos lados libres corresponden a linderos de parcela, siendo éstos susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería. Estos patios tendrán la consideración de cerrados.
- *Patio inglés*: es aquel patio abierto o interior cuyo piso se encuentra situado por debajo de la rasante o del terreno, en su caso.



### **ANEJO 3. FICHAS DE SECTORES DE SU-NC**



## **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

### **APROBACIÓN DEFINITIVA**



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

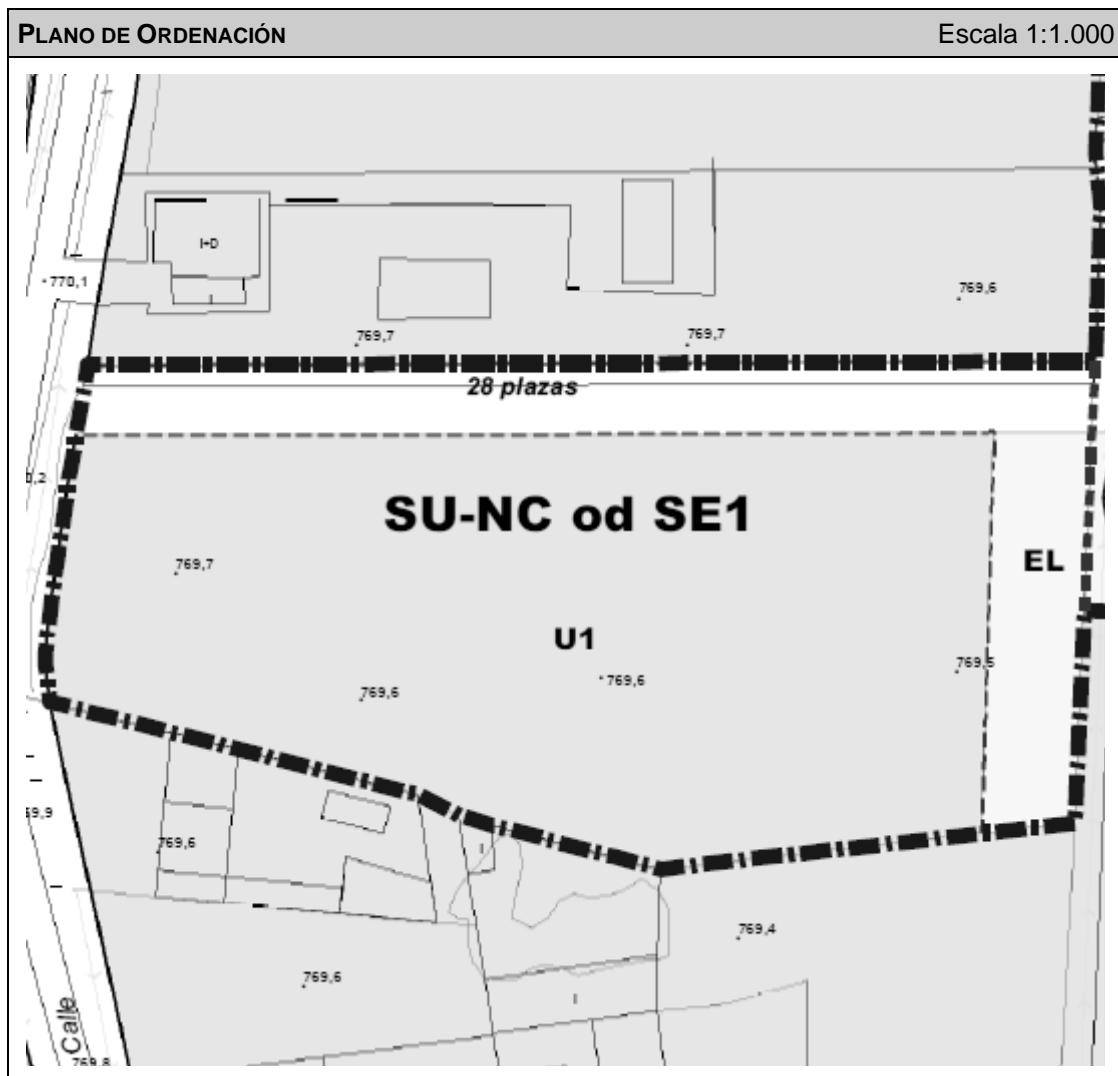
Febrero 2025





SECTOR	SU-NC od SE1
Suelo Urbano No Consolidado	
Con Ordenación Detallada	REQUEJO DE LA VEGA

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	<b>6.057,53 m<sup>2</sup></b>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	1.817,26 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	10 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación (1)		Índice de integración social	30%





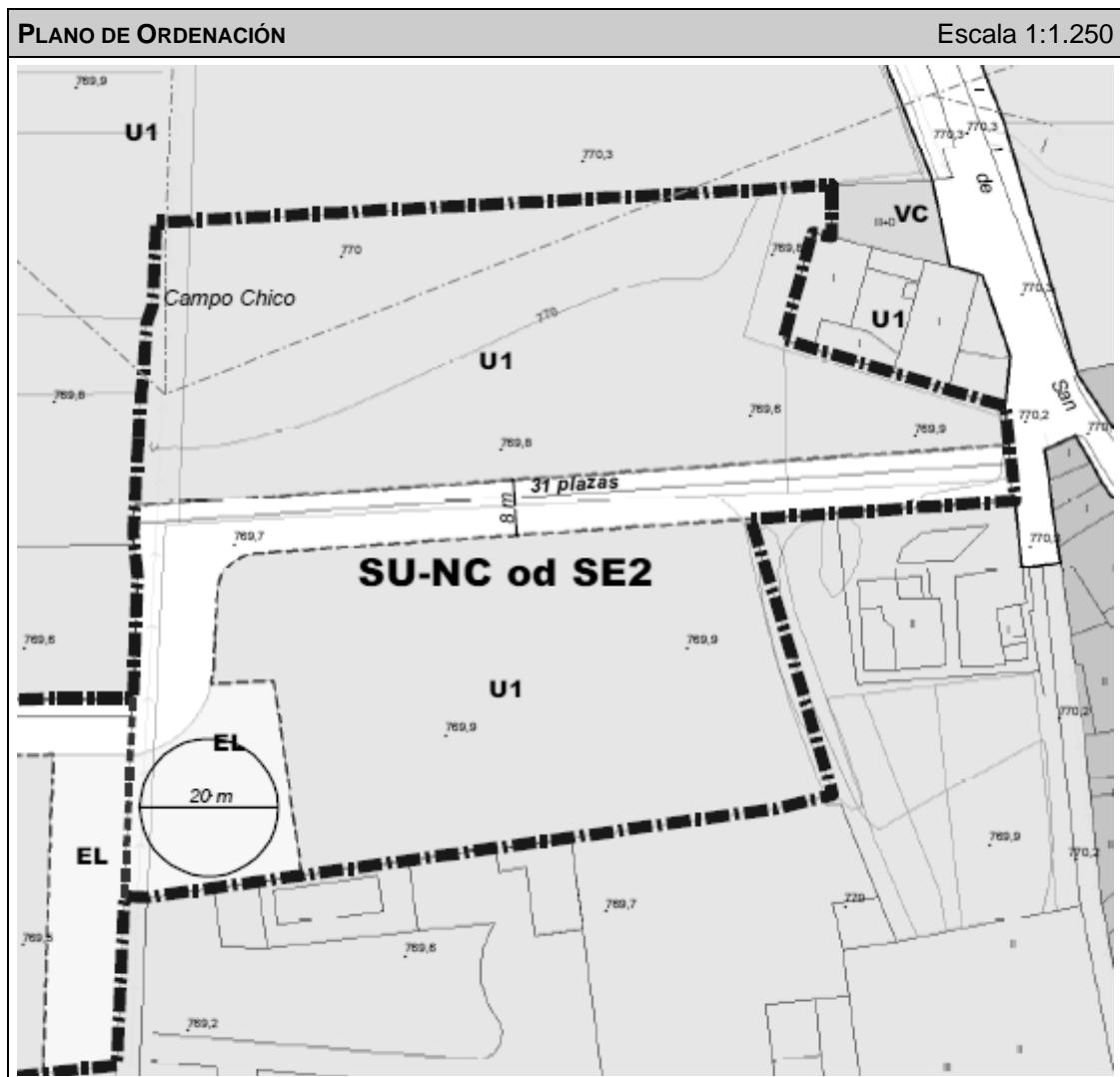
<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
Ordenanza de aplicación:			
<b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>			
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>	
Aprovechamiento lucrativo total	<b>1.817,26 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas	931,84 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>6</b>	Servicios urbanos	no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos	500,00 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos	no se establece
		Plazas de aparcamiento	28
<b>GESTIÓN</b>			
Sistema de Actuación:		<b>CONCIERTO</b>	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos, al no satisfacer la superficie reservada para el sistema local de equipamiento público condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, por su pequeño tamaño (art. 106.2.a RUCyL), y para procurar al sistema local de espacios libres públicos una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados (art. 105.2.b RUCyL).
La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos se articulará con la del Sector SU-NC od SE2, colindante por el Este, para satisfacer en conjunto las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad requeridas por el artículo 106 del RUCyL.
Se observará el régimen especial de los usos en la zona de flujo preferente, recogido en el artículo 51 de la Normativa Urbanística.



<b>SECTOR</b>	<b>SU-NC od SE2</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Con Ordenación Detallada	<b>REQUEJO DE LA VEGA</b>

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>			
Superficie Total	<b>9.558,39 m<sup>2</sup></b>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	2.867,52 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	10 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación		Índice de integración social	30%





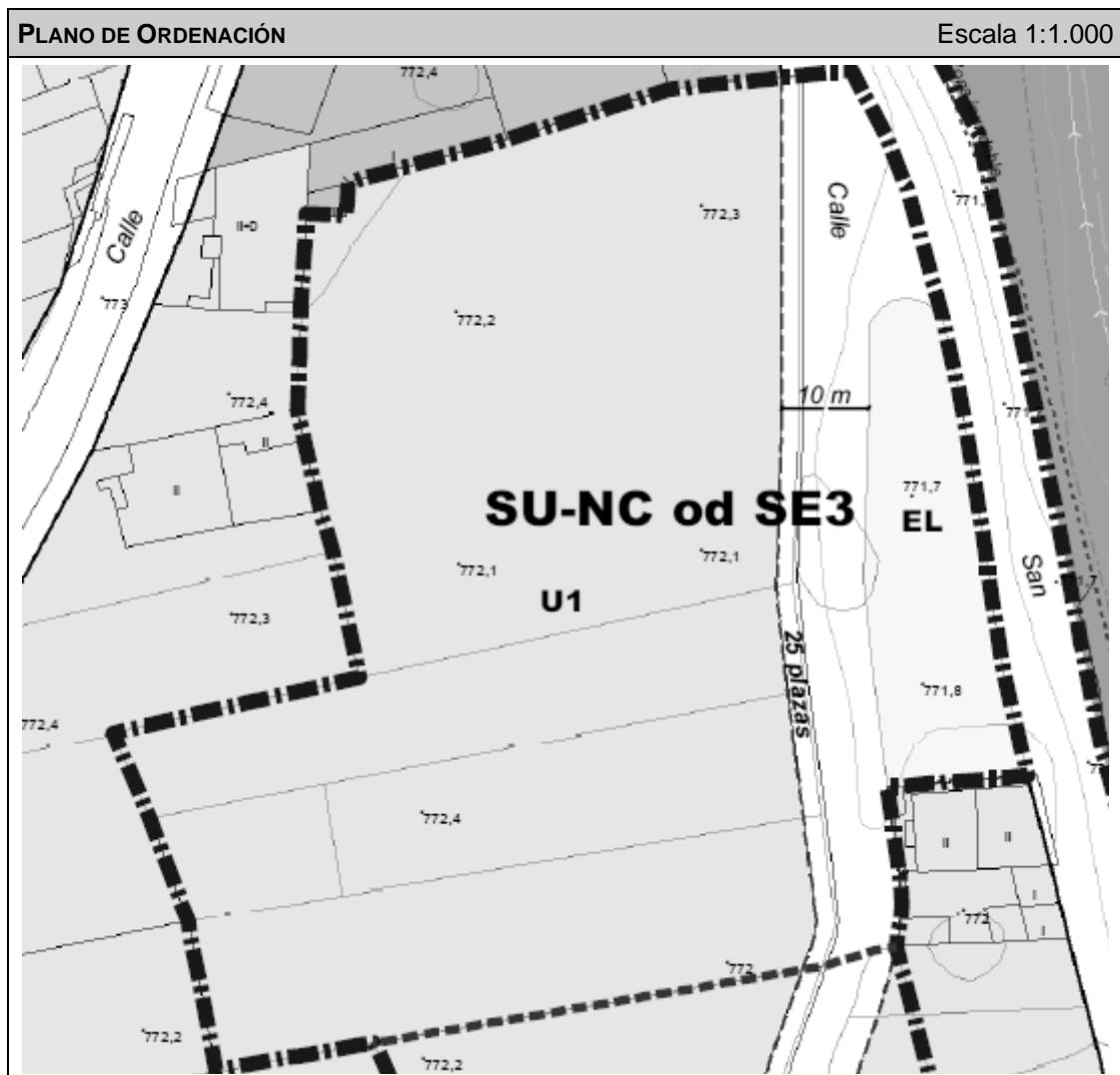
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Ordenanza de aplicación:		
<b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>		
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>2.867,52 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas 1.321,57 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>9</b>	Servicios urbanos no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos 600,00 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos no se establece
		Plazas de aparcamiento 31
GESTIÓN		
Sistema de Actuación:		<b>COMPENSACIÓN</b>

OTRAS CONDICIONES
(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos, al no satisfacer la superficie reservada para el sistema local de equipamiento público condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, por su pequeño tamaño (art. 106.2.a RUCyL), y para procurar al sistema local de espacios libres públicos una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados (art. 105.2.b RUCyL).
La reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos se articulará con la del Sector SU-NC od SE1, colindante por el Oeste, para satisfacer en conjunto las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad requeridas por el artículo 106 del RUCyL.
Se observará el régimen especial de los usos en la zona de flujo preferente, recogido en el artículo 51 de la Normativa Urbanística.



SECTOR	<b>SU-NC od SE3</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Con Ordenación Detallada	<b>SANTA COLOMBA DE LA VEGA</b>

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	<b>8.059,58 m<sup>2</sup></b>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	<b>2.417,87 m<sup>2</sup></b>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	15 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación (1)		Índice de integración social	30%



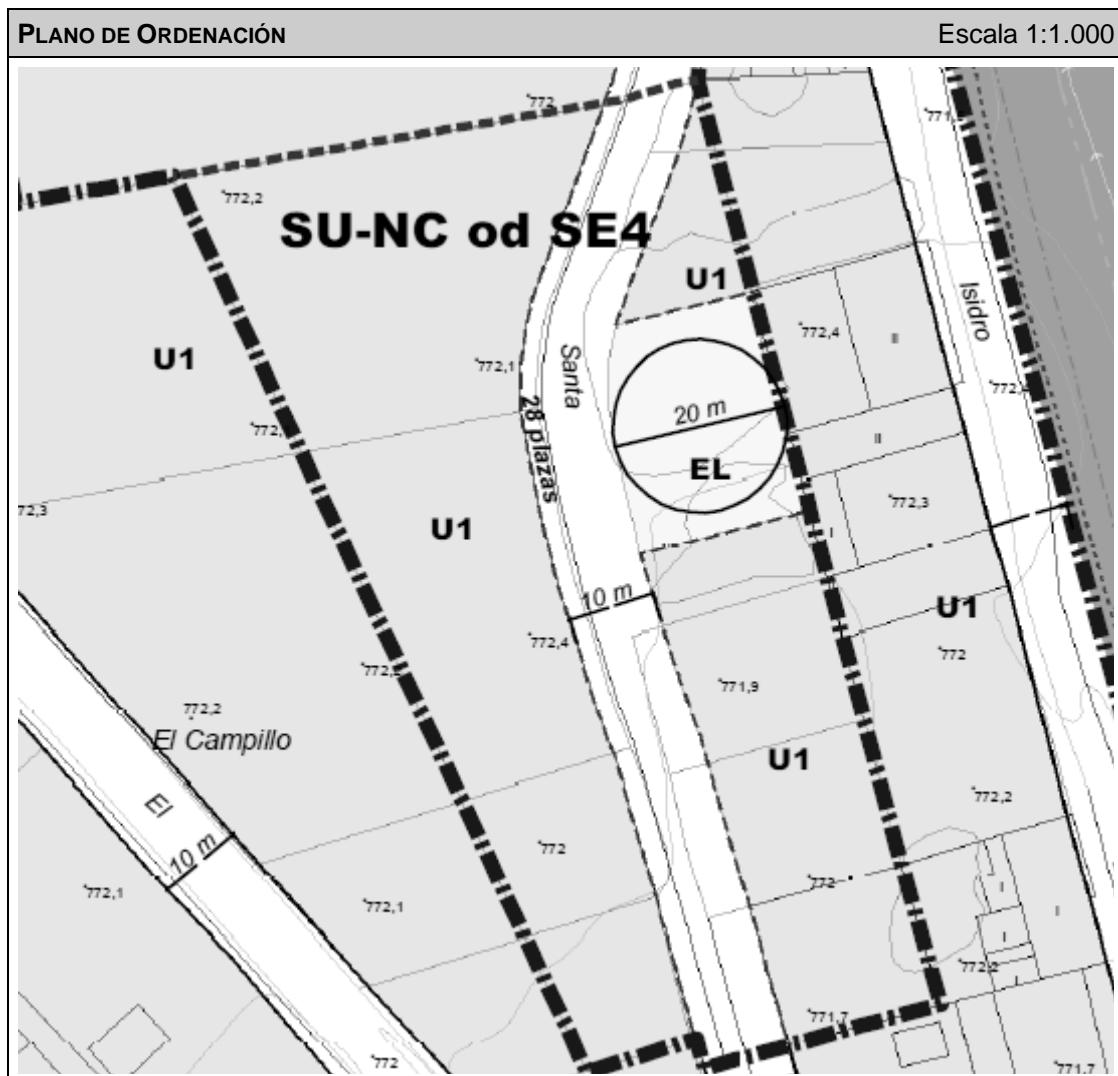


<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
Ordenanza de aplicación:		
<b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>		
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>2.417,87 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas 1.125,77 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>12</b>	Servicios urbanos no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos 718,68 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos no se establece
		Plazas de aparcamiento 25
<b>GESTIÓN</b>		
Sistema de Actuación:		<b>COOPERACIÓN</b>

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos, al no satisfacer la superficie reservada para el sistema local de equipamiento público condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, por su pequeño tamaño (art. 106.2.a RUCyL), y para procurar al sistema local de espacios libres públicos una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados (art. 105.2.b RUCyL).

<b>SECTOR</b>	<b>SU-NC od SE4</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Con Ordenación Detallada	<b>SANTA COLOMBA DE LA VEGA</b>

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	<b>5.629,73 m<sup>2</sup></b>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	1.688,92 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	15 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación (1)		Índice de integración social	30%



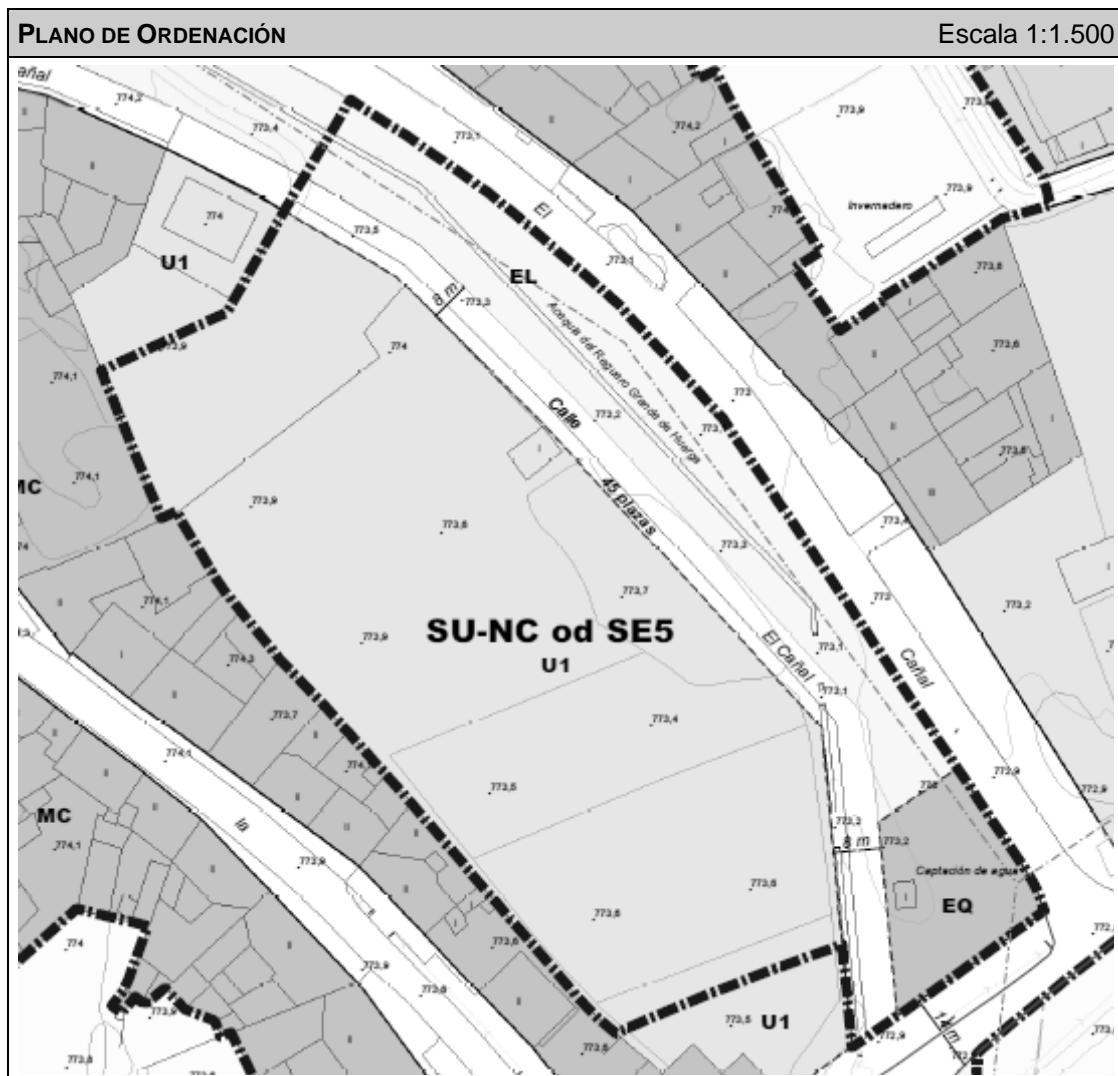


PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA		
Ordenanza de aplicación:		
<b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>		
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>
Aprovechamiento lucrativo total	<b>1.688,92 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas 1.158,27 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>8</b>	Servicios urbanos no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos 500,00 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos no se establece
		Plazas de aparcamiento 28
GESTIÓN		
Sistema de Actuación:		<b>COOPERACIÓN</b>

OTRAS CONDICIONES
(1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos, al no satisfacer la superficie reservada para el sistema local de equipamiento público condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, por su pequeño tamaño (art. 106.2.a RUCyL), y para procurar al sistema local de espacios libres públicos una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados (art. 105.2.b RUCyL).

<b>SECTOR</b>	<b>SU-NC od SE5</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Con Ordenación Detallada	<b>SANTA COLOMBA DE LA VEGA</b>

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	12.857,67 m <sup>2</sup>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	3.857,30 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	15 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación		Índice de integración social	30%



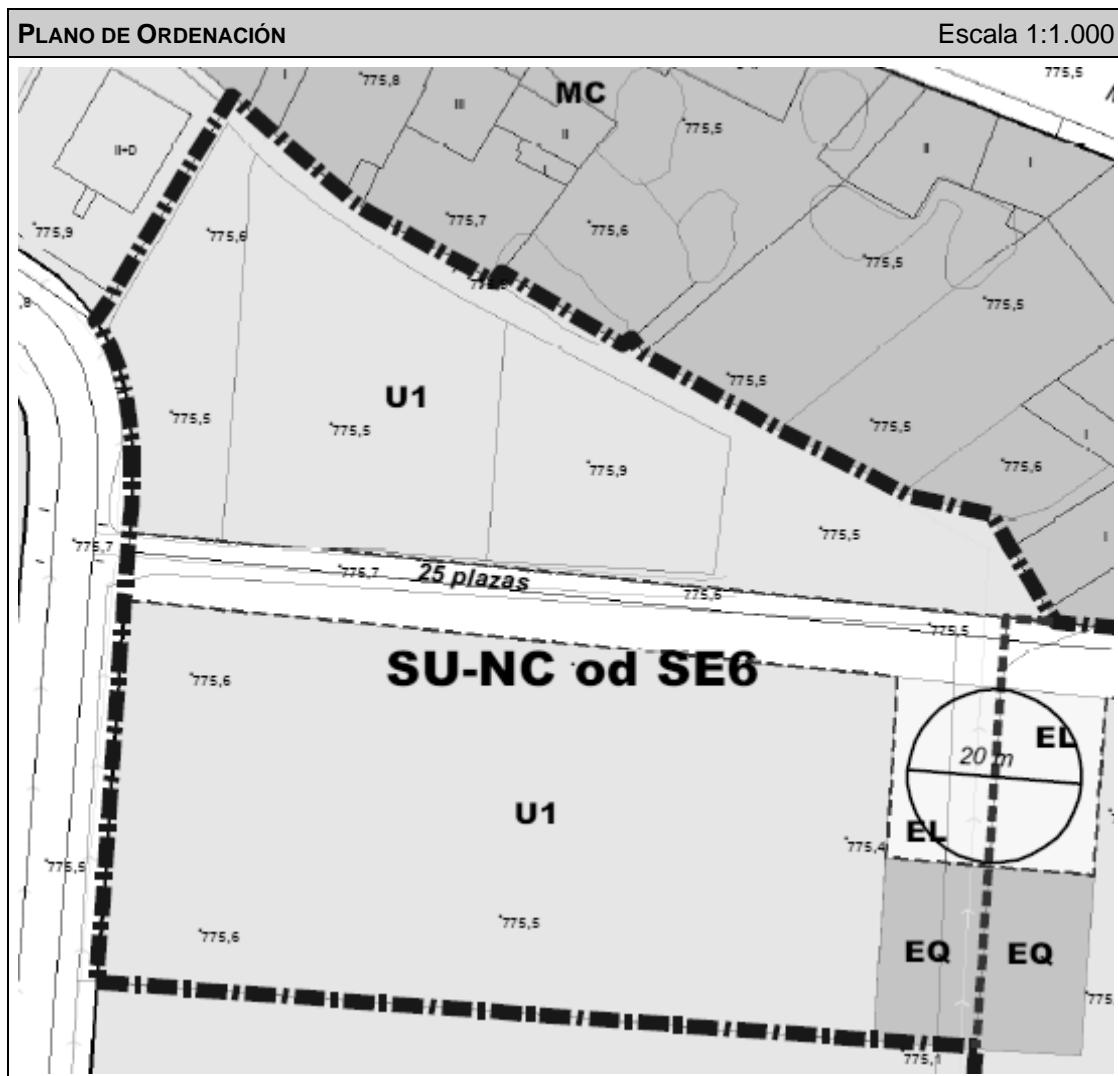


<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
Ordenanza de aplicación:			
<b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>			
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>	
Aprovechamiento lucrativo total	<b>3.857,30 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas	1.332,18 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>19</b>	Servicios urbanos	no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos	2.181,50 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos	714,84 m <sup>2</sup>
		Plazas de aparcamiento	45
<b>GESTIÓN</b>			
Sistema de Actuación:		<b>COMPENSACIÓN</b>	



SECTOR	<b>SU-NC od SE6</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Con Ordenación Detallada	<b>SOTO DE LA VEGA</b>

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	<b>8.153,59 m<sup>2</sup></b>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	2.446,08 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	15 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación		Índice de integración social	30%



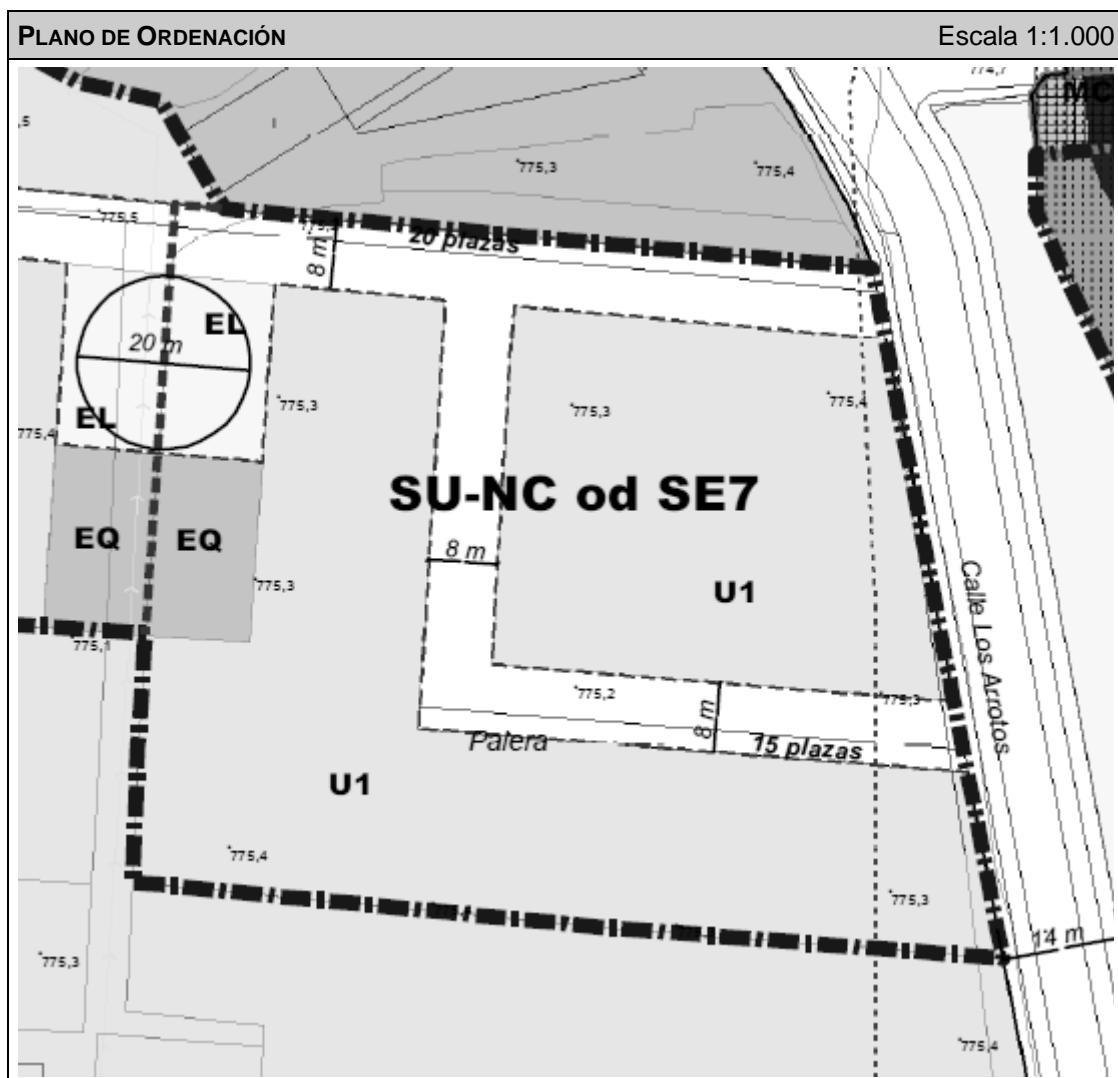


<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
Ordenanza de aplicación:			
<b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>			
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>	
Aprovechamiento lucrativo total	<b>2.446,08 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas	807,84 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>12</b>	Servicios urbanos	no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos	250,00 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos	250,00 m <sup>2</sup>
		Plazas de aparcamiento	25
<b>GESTIÓN</b>			
Sistema de Actuación:		<b>COMPENSACIÓN</b>	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
Las reservas de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se articularán con las del Sector SU-NC od SE7, colindante por el Este, para satisfacer en conjunto las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad requeridas por los artículos 105 y 106 del RUCyL.

<b>SECTOR</b>	<b>SU-NC od SE7</b>
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
Con Ordenación Detallada	<b>SOTO DE LA VEGA</b>

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	<b>7.122,49 m<sup>2</sup></b>	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	2.136,75 m <sup>2</sup>	Usos prohibidos	según Ordenanza
Densidad de población	15 viv/Ha		
Cesiones mínimas según legislación		Índice de integración social	30%





<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
Ordenanza de aplicación:			
<b>Manzana Cerrada (MC) y Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>			
Aprovechamiento medio	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Sistemas locales</b>	
Aprovechamiento lucrativo total	<b>2.136,75 m<sup>2</sup></b>	Vías públicas	1.486,74 m <sup>2</sup>
<b>Número total de viviendas</b>	<b>10</b>	Servicios urbanos	no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos	250,00 m <sup>2</sup>
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos	250,00 m <sup>2</sup>
		Plazas de aparcamiento	35
<b>GESTIÓN</b>			
Sistema de Actuación:		<b>CONCIERTO</b>	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
Las reservas de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se articularán con las del Sector SU-NC od SE6, colindante por el Oeste, para satisfacer en conjunto las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad requeridas por los artículos 105 y 106 del RUCyL.
En el frente de la Calle Los Arrotos, la edificación se retranqueará evitando la franja afectada por la zona de flujo preferente del río Órbigo, que en tanto espacio libre privado quedará libre de cualquier construcción, dando cumplimiento así a los requisitos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

## ANEJO 4. FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SU-C



# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)**



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## **APROBACIÓN DEFINITIVA**



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

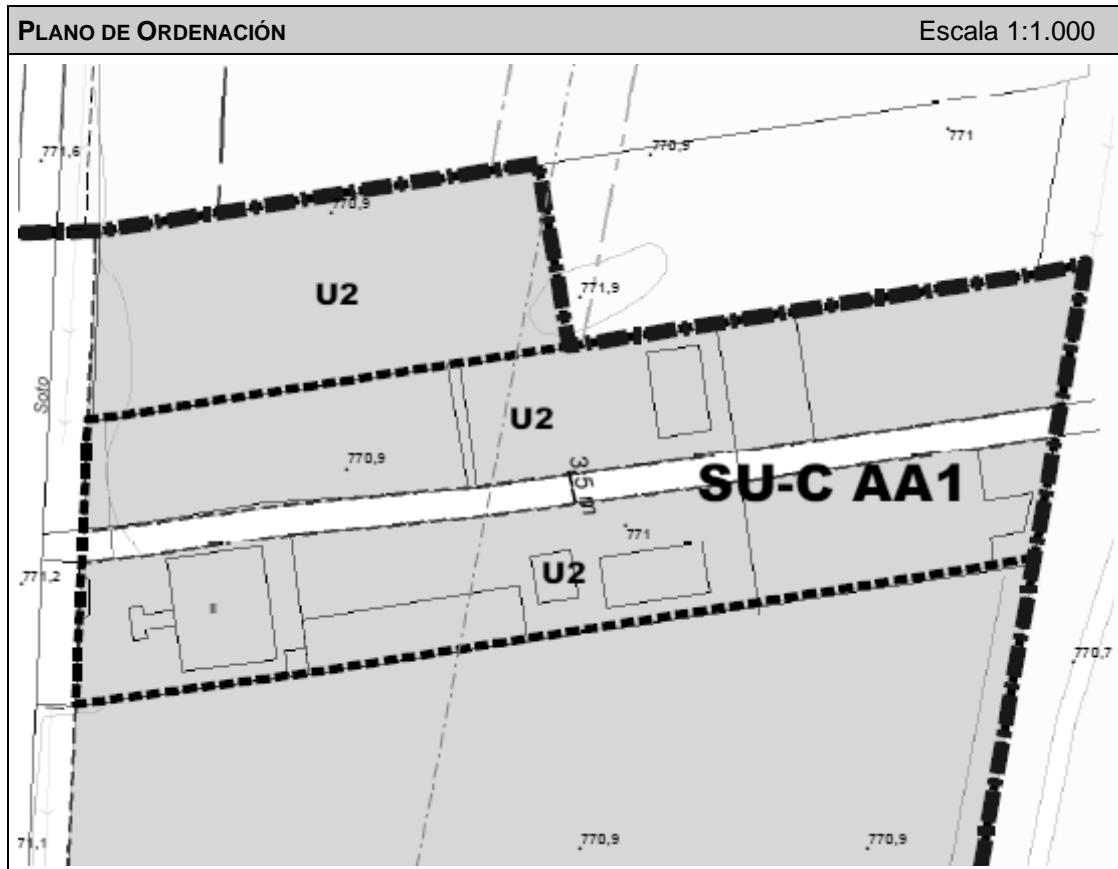
Febrero 2025





<b>ACTUACIÓN AISLADA MIXTA</b>	<b>SU-C AA1</b>
Suelo Urbano Consolidado	

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
Núcleo	<b>REQUEJO DE LA VEGA</b>	<b>Objeto de la Normalización</b>
Superficie Total	<b>3.687,73 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas Completar los servicios urbanos
Uso predominante	<b>RESIDENCIAL</b>	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	388,68 m <sup>2</sup>	Completar la urbanización
Ordenanza de aplicación: <b>Residencial Unifamiliar 1 (U1)</b>		
<b>INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b>		
<b>PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>		
<b>INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN</b>		
<b>GESTIÓN PRIVADA</b>		





**ACTUACIÓN AISLADA MIXTA**

Suelo Urbano Consolidado

**SU-C AA2**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Núcleo	REQUEJO DE LA VEGA	Objeto de la Normalización
Superficie Total	<b>20.871,45 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas Completar los servicios urbanos
Uso predominante	RESIDENCIAL	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	1.806,22 m <sup>2</sup>	Completar la urbanización

Ordenanza de aplicación:

**Residencial Unifamiliar 1 (U1), Residencial Unifamiliar 2 (U1) e Industria Urbana (IU)**

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

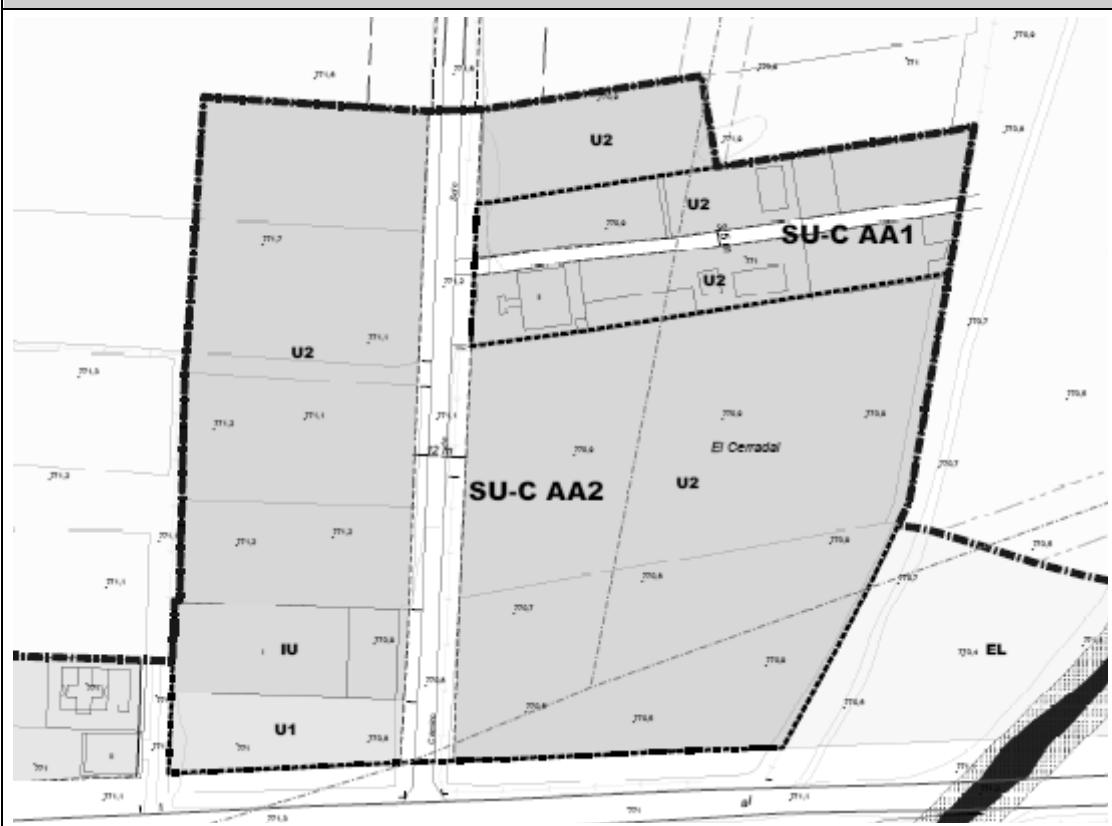
**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

**GESTIÓN PRIVADA**

**PLANO DE ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000





**ACTUACIÓN AISLADA MIXTA**

Suelo Urbano Consolidado

**SU-C AA3**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Núcleo	REQUEJO DE LA VEGA	Objeto de la Normalización
Superficie Total	<b>9.113,46 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas Completar los servicios urbanos
Uso predominante	<b>RESIDENCIAL</b>	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	2.085,48 m <sup>2</sup>	Completar la urbanización

Ordenanza de aplicación:

**Residencial Unifamiliar 1 (U1) y Residencial Unifamiliar 2 (U2)**

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

**GESTIÓN PRIVADA**

**PLANO DE ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000





**ACTUACIÓN AISLADA MIXTA**

Suelo Urbano Consolidado

**SU-C AA4**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Núcleo	REQUEJO DE LA VEGA	Objeto de la Normalización
Superficie Total	<b>3.340,47 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas Completar los servicios urbanos
Uso predominante	<b>RESIDENCIAL</b>	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	688,63 m <sup>2</sup>	Completar la urbanización

Ordenanza de aplicación:

**Residencial Unifamiliar 2 (U2)**

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

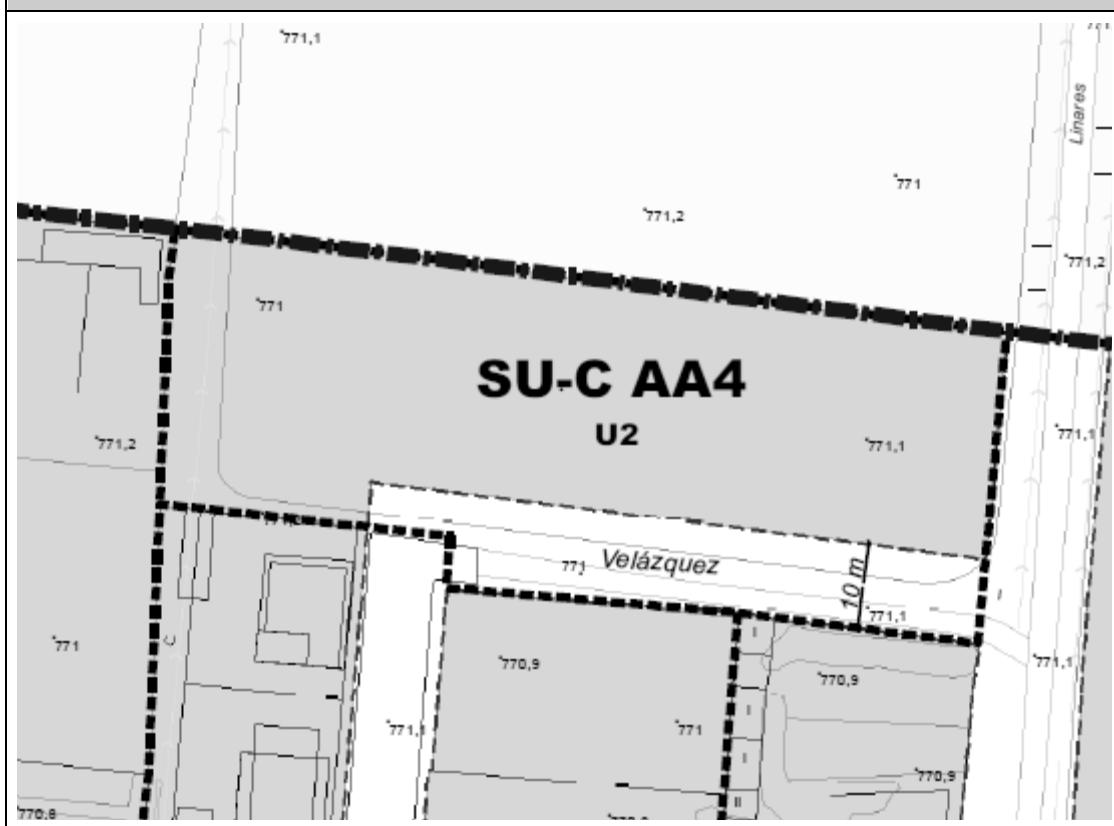
**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

**GESTIÓN PRIVADA**

**PLANO DE ORDENACIÓN**

Escala 1:1.000





**ACTUACIÓN AISLADA MIXTA**

Suelo Urbano Consolidado

**SU-C AA5**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Núcleo	REQUEJO DE LA VEGA	Objeto de la Normalización
Superficie Total	<b>27.580,01 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas Completar los servicios urbanos
Uso predominante	RESIDENCIAL	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	2.149,73 m <sup>2</sup>	Completar la urbanización

Ordenanza de aplicación:

**Residencial Unifamiliar 2 (U2) e Industrial Urbana (IA)**

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

**GESTIÓN PRIVADA**

**PLANO DE ORDENACIÓN**

Escala 1:2.000



## ACTUACIÓN AISLADA MIXTA

## **Suelo Urbano Consolidado**

**SU-C AA6**

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Núcleo	REQUEJO DE LA VEGA	Objeto de la Normalización
Superficie Total	<b>3.543,36 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas
		Completar los servicios urbanos
Uso predominante	<b>RESIDENCIAL</b>	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	<b>396,97 m<sup>2</sup></b>	Completar la urbanización

### Ordenanza de aplicación:

## Residencial Unifamiliar 2 (U2)

## INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

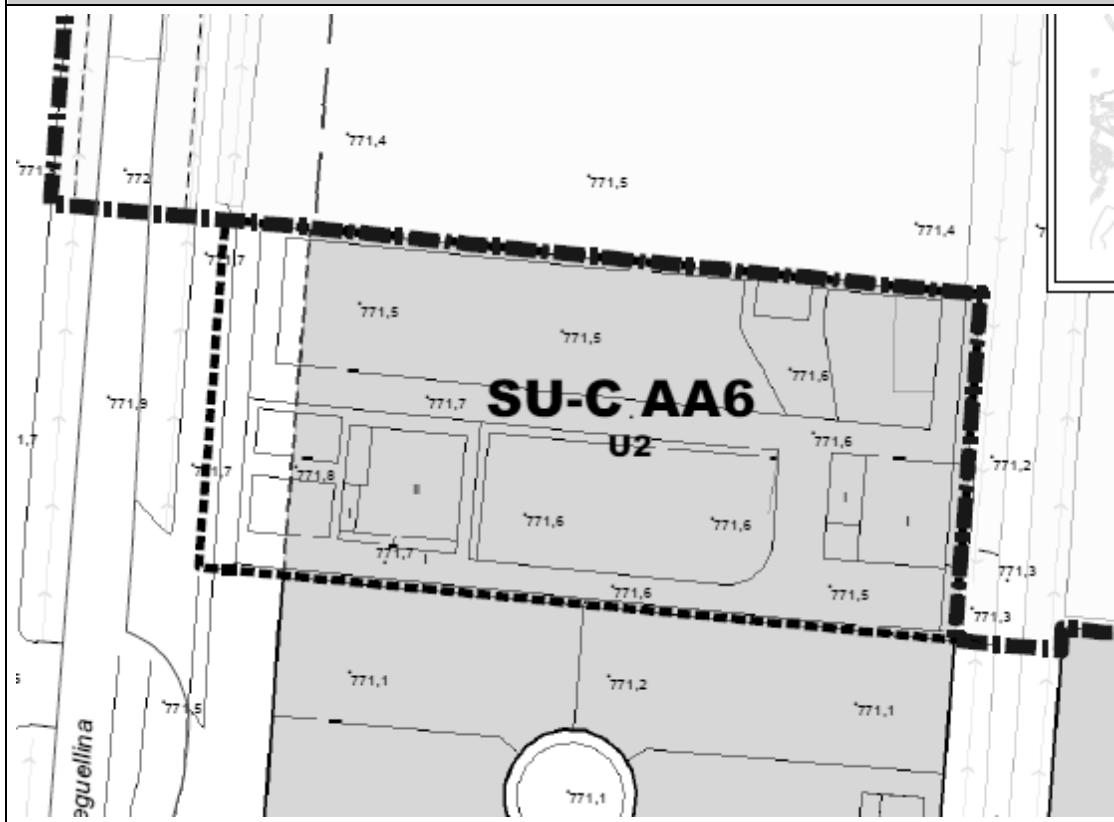
## PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

## **INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

## GESTIÓN PRIVADA

## PLANO DE ORDENACIÓN

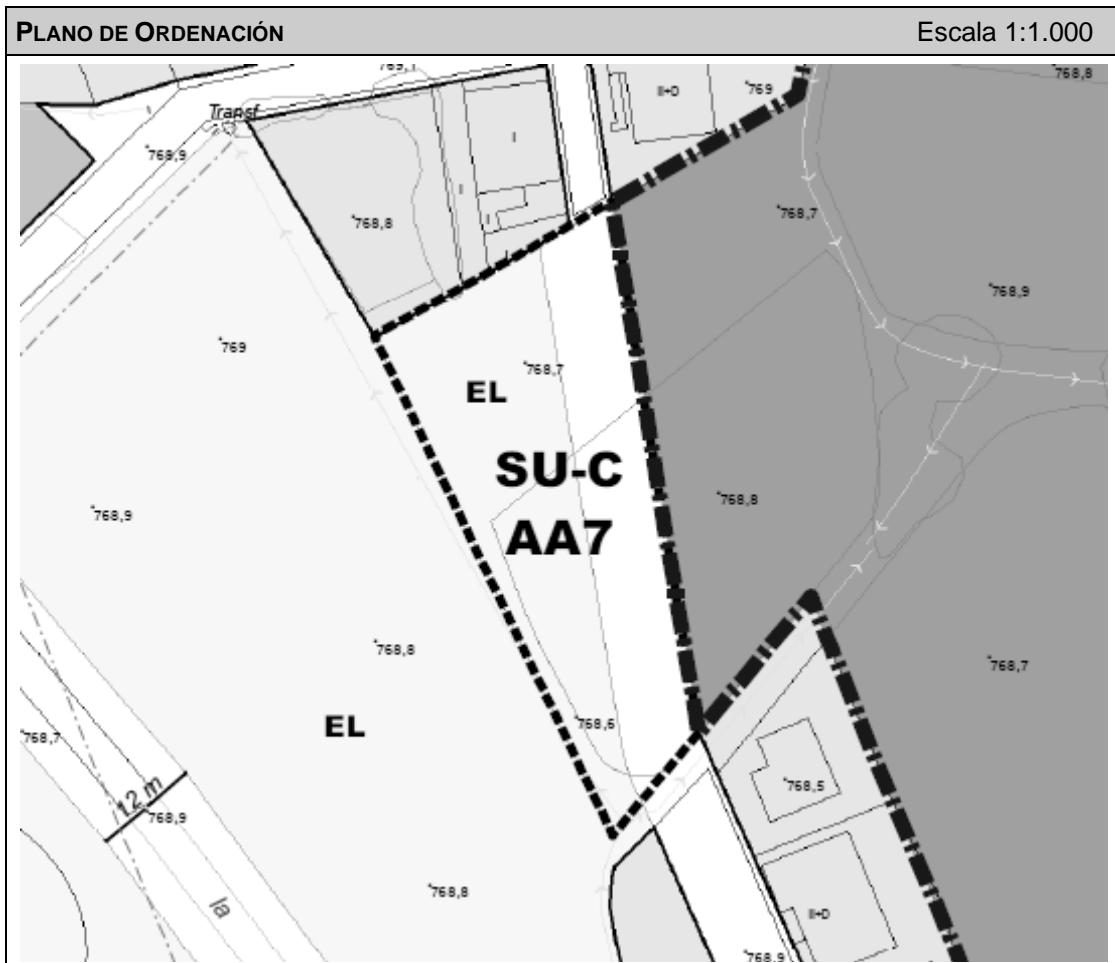
Escala 1:1.000





<b>ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN</b>	<b>SU-C AA7</b>
<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</b>		
Núcleo	<b>REQUEJO DE LA VEGA</b>	<b>Objeto de la Expropiación</b>
Superficie Total	<b>1.353,44 m<sup>2</sup></b>	Ejecutar las vías públicas
Uso predominante	<b>DOTACIONAL</b>	Ampliar los espacios libres públicos Completar los servicios urbanos
Ordenanzas de aplicación: <b>Viario Público (VI) y Espacios Libres (EL)</b>		
<b>INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b>		
<b>PROYECTO DE EXPROPIACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>		
<b>INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN</b>		
<b>GESTIÓN PÚBLICA</b>		



## ACTUACIÓN AISLADA MIXTA

## **Suelo Urbano Consolidado**

**SU-C AA8**

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

<b>Núcleo</b>	<b>SANTA COLOMBA DE LA VEGA</b>	<b>Objeto de la Normalización</b>
Superficie Total	<b>4.984,97 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas
		Completar los servicios urbanos
Uso predominante	<b>RESIDENCIAL</b>	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	<b>2.208,12 m<sup>2</sup></b>	Completar la urbanización

### Ordenanza de aplicación:

## Residencial Unifamiliar 1 (U1)

## INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

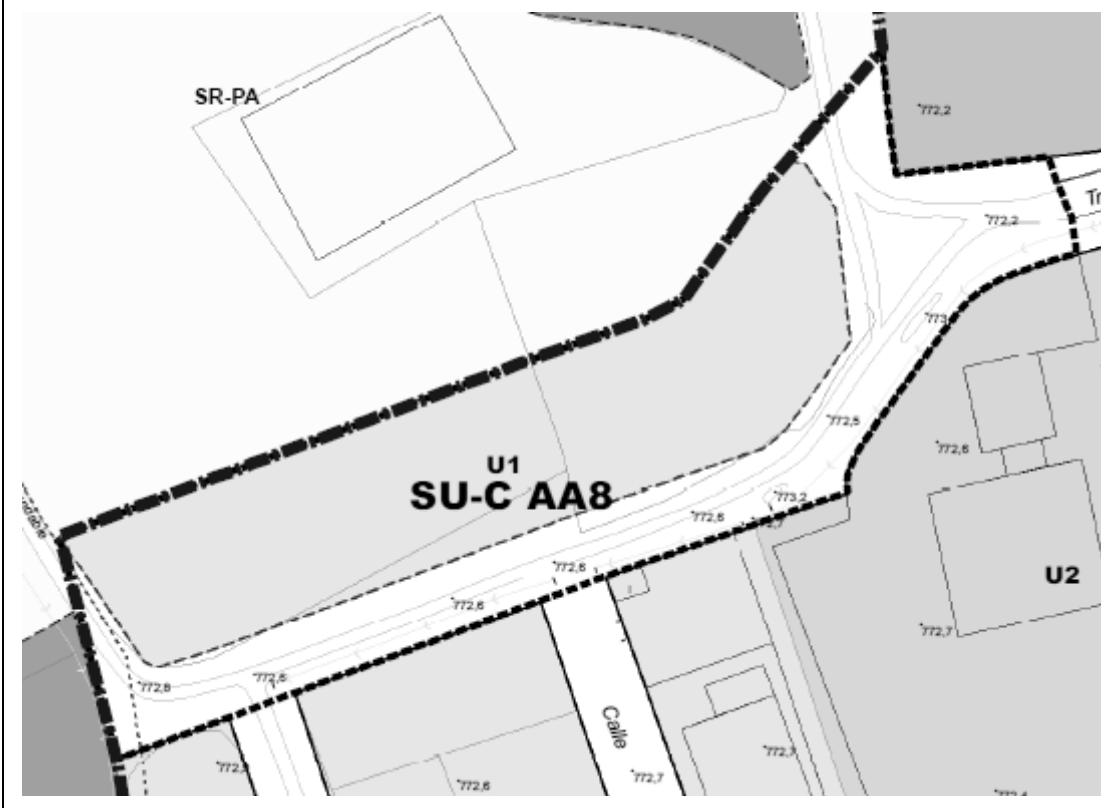
## PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

## **INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

## GESTIÓN PRIVADA

## PLANO DE ORDENACIÓN

Escala 1:1.250





**ACTUACIÓN AISLADA MIXTA**

Suelo Urbano Consolidado

**SU-C AA9**

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Núcleo	<b>SANTA COLOMBA DE LA VEGA</b>	<b>Objeto de la Normalización</b>
Superficie Total	<b>4.174,40 m<sup>2</sup></b>	Regularizar las vías públicas Completar los servicios urbanos
Uso predominante	<b>RESIDENCIAL</b>	Reparcelación
Cesiones:		<b>Objeto de la Urbanización</b>
Vías Públicas	893,83 m <sup>2</sup>	Completar la urbanización

Ordenanza de aplicación:

**Residencial Unifamiliar 1 (U1)**

**INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

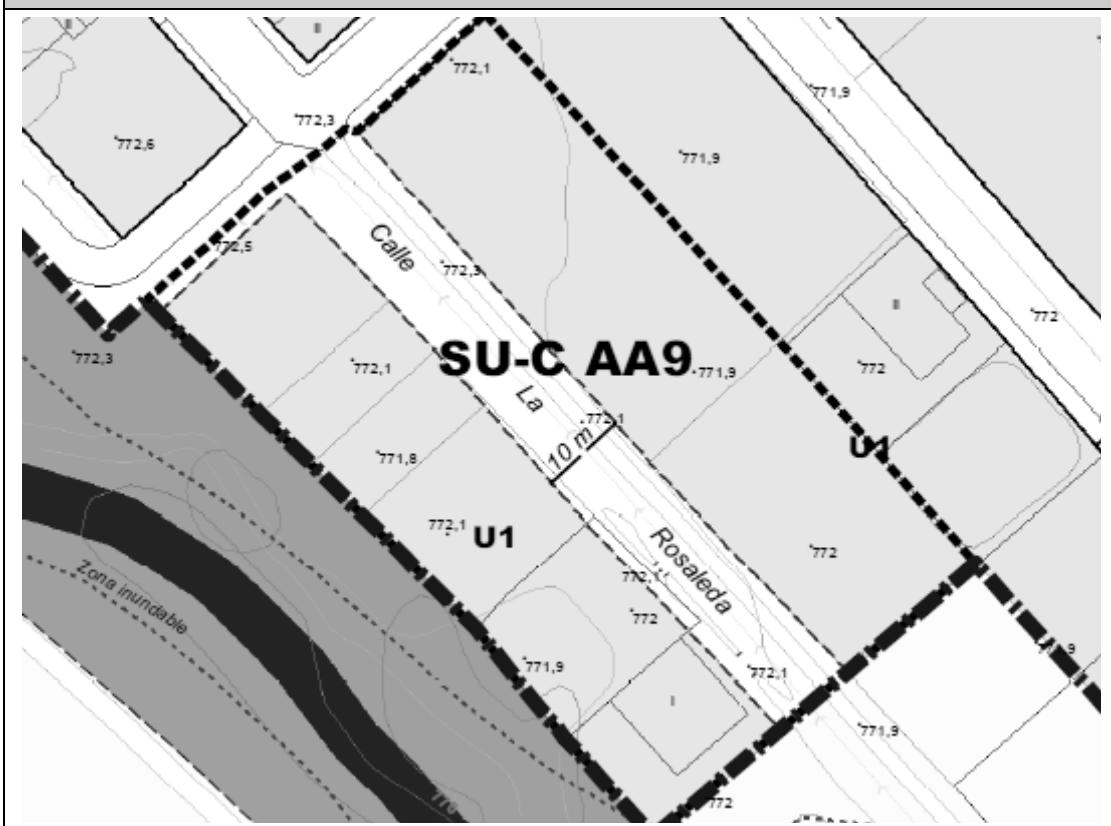
**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN**

**GESTIÓN PRIVADA**

**PLANO DE ORDENACIÓN**

Escala 1:1.000





## ANEJO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN



# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOTO DE LA VEGA (LEÓN)



Ayuntamiento  
SOTO DE LA VEGA

## APROBACIÓN DEFINITIVA



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

Febrero 2025