

# NORMATIVA URBANÍSTICA



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA Y EL CAMINO DE SANTIAGO EN GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)



**APROBACIÓN INICIAL**



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

Junio 2016



## ÍNDICE

<b><u>TÍTULO I.</u></b>	<b><u>DISPOSICIONES GENERALES.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.....</b>		<b>7</b>
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación .....		7
Artículo 2. Legislación urbanística .....		7
Artículo 3. Vigencia .....		8
Artículo 4. Sustitución .....		8
Artículo 5. Modificaciones.....		8
Artículo 6. Complementariedad y Supletoriedad .....		8
<b>CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA.....</b>		<b>8</b>
Artículo 7. Documentación integrante del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.....		8
Artículo 8. Interpretación de la documentación del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos .....		9
<b>CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO .....</b>		<b>9</b>
Artículo 9. Clasificación del suelo .....		9
Artículo 10. Régimen del suelo.....		10
<b>CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES .....</b>		<b>10</b>
Artículo 11. Objetivos generales del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos .....		10
Artículo 12. Régimen y gestión del catálogo de bienes protegidos.....		10
Artículo 13. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia.....		11
<b><u>TÍTULO II.</u></b>	<b><u>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</u></b>	<b><u>15</u></b>
Artículo 14. Regulación de usos .....		15
Artículo 15. Adecuación de usos.....		15
Artículo 16. Relación de usos .....		16
<b>CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL.....</b>		<b>16</b>
Artículo 17. Definición y clasificación .....		16
Artículo 18. Condiciones de la vivienda .....		16
Artículo 19. Compatibilidad con otros usos.....		17
<b>CAPÍTULO 2. USO TERCIARIO .....</b>		<b>17</b>
Artículo 20. Definición y clasificación .....		17
Artículo 21. Condiciones del uso terciario .....		18
Artículo 22. Compatibilidad con otros usos.....		18
<b>CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL .....</b>		<b>18</b>

Artículo 23. Definición y clasificación.....	18
Artículo 24. Condiciones del uso industrial.....	19
Artículo 25. Compatibilidad con otros usos.....	19
<b>CAPÍTULO 4. USO AGROPECUARIO.....</b>	<b>19</b>
Artículo 26. Definición y clasificación.....	19
Artículo 27. Condiciones del uso agropecuario.....	20
Artículo 28. Compatibilidad con otros usos.....	20
<b>CAPÍTULO 5. USO EQUIPAMIENTO.....</b>	<b>20</b>
Artículo 29. Definición y clasificación.....	20
Artículo 30. Condiciones del uso equipamiento.....	21
Artículo 31. Compatibilidad con otros usos.....	21
<b>CAPÍTULO 6. USO ESPACIOS LIBRES.....</b>	<b>21</b>
Artículo 32. Definición y clasificación.....	21
Artículo 33. Condiciones del uso espacios libres.....	21
Artículo 34. Compatibilidad con otros usos.....	22
<b>CAPÍTULO 7. USO VIARIO.....</b>	<b>22</b>
Artículo 35. Definición.....	22
Artículo 36. Condiciones del uso viario.....	22
Artículo 37. Compatibilidad con otros usos.....	22
<b>CAPÍTULO 8. USO GARAJE Y APARCAMIENTO.....</b>	<b>22</b>
Artículo 38. Definición y clasificación.....	22
Artículo 39. Condiciones del uso garaje y aparcamiento.....	22
<b>CAPÍTULO 9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....</b>	<b>23</b>
Artículo 40. Delimitación de áreas acústicas.....	23
Artículo 41. Medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.....	23
<b><u>TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</u></b>	<b><u>25</u></b>
Artículo 42. Condiciones generales de la edificación.....	25
Artículo 43. Cómputo de la edificabilidad.....	25
<b>CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.....</b>	<b>25</b>
Artículo 44. Parcela mínima.....	25
Artículo 45. Alineaciones y retranqueos.....	26
Artículo 46. Rasante.....	26
Artículo 47. Planta baja.....	26
Artículo 48. Planta piso.....	26
Artículo 49. Sótano y semisótano.....	26
Artículo 50. Cuerpos volados de la edificación.....	27



Artículo 51. Altura máxima de la edificación .....	28
Artículo 52. Altura mínima de la edificación .....	29
Artículo 53. Sólido capaz .....	30
Artículo 54. Cubierta .....	30
Artículo 55. Huecos .....	30
<b>CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD.....</b>	<b>30</b>
Artículo 56. La regulación de los patios .....	30
Artículo 57. Instalaciones en fachada .....	31
Artículo 58. Salida de humos .....	31
<b>CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS .....</b>	<b>31</b>
Artículo 59. Definición y aplicación .....	31
Artículo 60. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua .....	31
Artículo 61. Dotación de saneamiento .....	32
Artículo 62. Dotación de suministro de energía .....	32
Artículo 63. Dotación de comunicaciones .....	33
Artículo 64. Otras dotaciones .....	34
<b>CAPÍTULO 4. SEGURIDAD.....</b>	<b>34</b>
Artículo 65. Accesibilidad y barreras arquitectónicas .....	34
Artículo 66. Antepechos .....	34
Artículo 67. Barandillas .....	34
<b>CAPÍTULO 5. ESTÉTICA .....</b>	<b>34</b>
Artículo 68. Finalidad de las condiciones estéticas .....	34
Artículo 69. Protección del paisaje del núcleo y de las vistas .....	34
Artículo 70. Conservación de la trama urbana .....	35
Artículo 71. Tipología .....	35
Artículo 72. Condiciones generales de volúmenes y composición .....	35
Artículo 73. Construcciones prefabricadas .....	36
Artículo 74. Acabados: materiales de fachada, medianerías y cubiertas .....	36
Artículo 75. Cerramientos de parcelas .....	37
Artículo 76. Publicidad .....	38
Artículo 77. Elementos de instalaciones .....	38
<b>CAPÍTULO 6. FUERA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>39</b>
Artículo 78. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento .....	39
<b><u>TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b>CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....</b>	<b>41</b>
Artículo 79. Condiciones de las vías públicas .....	41

Artículo 80. Pavimentación .....	41
Artículo 81. Vados permanentes.....	42
<b>CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....</b>	<b>42</b>
Artículo 82. Condiciones de los espacios libres públicos.....	42
<b>CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.....</b>	<b>42</b>
Artículo 83. Red de abastecimiento de agua.....	42
Artículo 84. Redes de saneamiento y alcantarillado.....	43
Artículo 85. Red de energía eléctrica y alumbrado público.....	43
Artículo 86. Redes de telecomunicaciones.....	44
<b><u>TÍTULO V.      CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b>CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>45</b>
Artículo 87. Suelo Urbano Consolidado.....	45
<b>CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>45</b>
Artículo 88. Ordenanzas en Suelo Urbano.....	45
Artículo 89. Ordenanza Residencial Casco Histórico. Protección (R1).....	46
Artículo 90. Ordenanza Residencial Casco Histórico. Regeneración (R2).....	47
Artículo 91. Ordenanza Residencial Borde de Casco (R3).....	49
Artículo 92. Ordenanza Agropecuaria. Nave agrícola (A).....	51
Artículo 93. Ordenanza de Equipamiento (EQ).....	52
Artículo 94. Ordenanza de Espacios Libres (EL).....	53
Artículo 95. Ordenanza de Viario Público (VI).....	54
<b><u>TÍTULO VI.      CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.....</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>55</b>
Artículo 96. Suelo Rústico.....	55
Artículo 97. Concepto y categorías de Suelo Rústico.....	55
Artículo 98. Condiciones generales del Suelo Rústico.....	55
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>56</b>
Artículo 99. Régimen particular de los usos en Suelo Rústico.....	56
Artículo 100. Protección de caminos públicos e infraestructuras.....	56
Artículo 101. Protección paisajística del entorno de los Conjuntos Históricos.....	59
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>59</b>
Artículo 102. Parcelaciones en Suelo Rústico.....	59



Artículo 103. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico.....	60
Artículo 104. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias .....	60
Artículo 105. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras .....	61
Artículo 106. Equipamientos y servicios urbanos.....	62
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>62</b>
Artículo 107. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).....	62
Artículo 108. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).....	63
<b><u>TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....</u></b>	<b>65</b>
<b>CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....</b>	<b>65</b>
Artículo 109. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística .....	65
<b>CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>65</b>
Artículo 110. Acceso público al Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.....	65
Artículo 111. Deber de conservación de los inmuebles .....	65
Artículo 112. Ruina en las edificaciones.....	66

## ÍNDICE DE ANEJOS

*Anejo 1. Datos generales de planeamiento*

*Anejo 2. Planos de Ordenación*

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

*Plano PO-2. Plano de elementos catalogados. Escala 1:1.000*



## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

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

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones de ordenación detallada a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el ámbito de los Conjuntos Históricos de la Villa y el Camino de Santiago en el término municipal de Grajal de Campos. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPCCyL).

El contenido y alcance de la Normativa Urbanística del Plan Especial son los determinados en el artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (RPPCCyL), aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril, por remisión del artículo 145.5.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCL).
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCL).
- 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.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), en la redacción dada por Decreto 45/2009, de 9 de julio, para su adaptación a la Ley 4/2008, y por Decreto 6/2016, de 3 de marzo, para su adaptación a la Ley 7/2014.
- Orden de 3 de abril de 1991 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León (NSPL).

En todo lo no regulado por el Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, serán de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.

### **Artículo 3. Vigencia**

Lo contenido en los documentos que integran el presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, 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. Sustitución**

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución del presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos por el instrumento de planeamiento adecuado a las nuevas capacidades y gestión municipal. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 55 de la LUCyL para la elaboración y aprobación del planeamiento especial.

### **Artículo 5. Modificaciones**

Toda alteración de las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, se considerará como modificación del mismo, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquel, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL.

### **Artículo 6. Complementariedad y Supletoriedad**

El término municipal de Grajal de Campos carece de instrumento de planeamiento general propio, por lo que la clasificación de suelo es la determinada en el artículo 30 de la LUCyL. El Plan Especial, por tanto, identifica y refleja gráficamente a título informativo la clasificación de suelo establecida en municipios sin determinaciones de planeamiento urbanístico por la LUCyL y el RUCyL.

El régimen urbanístico aplicable es el determinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León (NSPL), aprobadas definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de 3 de abril de 1991 y sus modificaciones (Decreto 140/2003 y Orden FOM/673/2011).

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 NSPL, así como lo previsto en la LPHE, en la LPCCyL y en el RPPCCyL, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

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

### **Artículo 7. Documentación integrante del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos**

El Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos está formado por los siguientes documentos:

- DI-MI Memoria Informativa
- DI-PI Planos de Información



- DN-MV Memoria Vinculante
- DN-NU Normativa Urbanística
- DN-PO Planos de Ordenación
- DN-CT Catálogo Arquitectónico
- DN-CA Catálogo Arqueológico
- DN-EE Estudio Económico

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 del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos**

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 del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos es el siguiente:

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

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

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

El Plan Especial identifica y refleja gráficamente la clasificación de suelo, con carácter informativo, que es la determinada por los artículos 30 de la LUCyL y 67 del RUCyL.

A efectos del presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, y de acuerdo con lo anterior, todos los terrenos de su ámbito deben considerarse incluidos en Suelo Urbano Consolidado o en Suelo Rústico, según la delimitación reflejada en los Planos de Información de este documento.

1. Suelo Urbano Consolidado (SU-C). Aquel considerado como tal por formar parte del núcleo de población existente y contar con servicios, hasta una distancia máxima de 50 metros, de acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles; abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

2. Suelo Rústico. Se considera que tienen la condición de Suelo Rústico los demás terrenos del ámbito del Plan Especial. En Suelo Rústico, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI). Los terrenos ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras existentes, según determina la legislación urbanística y la legislación sectorial correspondiente.
- b) Suelo Rústico con Protección Cultural. Todos los terrenos dentro del ámbito del Plan Especial al sustentar los Bienes de Interés Cultural declarados como Conjuntos Históricos en Grajal de Campos. Dentro de esta categoría se ha diferenciado varias subcategorías por sus singularidades específicas:
  - Suelo Rústico con Protección Cultural del Camino (SR-PC c)
  - Suelo Rústico con Protección Cultural Arqueológica (SR-PC a)
  - Suelo Rústico con Protección Cultural de Vistas (SR-PC v)

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

Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, 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. Objetivos generales del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos**

Toda actuación urbanística en el ámbito de los Conjuntos Históricos de Grajal de Campos 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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos “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, y con la legislación en materia de protección del patrimonio cultural y arqueológico.

#### **Artículo 12. Régimen y gestión del catálogo de bienes protegidos**

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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo Arquitectónico en el que se regula el régimen específico y diferenciado de edificación y uso. Se realiza asimismo un Catálogo Arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del ámbito del Plan Especial, con el mismo valor que el Catálogo Arquitectónico.

3. Los Catálogos Arquitectónico y Arqueológico, identifican y describen los elementos que por su interés histórico, artístico, tipológico, cultural o arqueológico merecen ser protegidos, conservados o recuperados. En las fichas de identificación y descripción se valorizan total o parcialmente, estableciendo en las mismas las medidas de protección totales o parciales

con el fin de garantizar la preservación de sus valores. Para ello en ambos Catálogos se establecen varios niveles de protección y se determinan, en su correspondiente Normativa, el tipo de obras posibles y/o permitidas en cada nivel de protección y en cada uno de los elementos incorporados a los Catálogos.

4. La Normativa de los Catálogos es parte integrante de este Plan Especial, se considera como determinaciones de ordenación general y comprende el régimen de protección, los criterios y las fichas de catálogo. Las determinaciones de los Catálogos son vinculantes y prevalecerán sobre las demás condiciones de la presente Normativa Urbanística.

5. Los elementos pertenecientes a los Catálogos de este Plan Especial se recogen con su documentación gráfica correspondiente.

### **Artículo 13. 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 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el 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.
- 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. Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas. 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.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- 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.
- Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

### 3. Relativa a medio ambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de actividades clasificadas.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del



Agua y de la Planificación Hidrológica. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

- 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.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- 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 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

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

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### 5. 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.
- Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.
- Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León.
- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
- Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.

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

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

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

#### 6. Relativa a riesgos y protección civil:

- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil. Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Decreto 130/2003, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL).

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

- 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

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

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

- Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, 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 14. Regulación de usos**

El Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos regula de forma pormenorizada los usos a los que han de destinarse los terrenos y las edificaciones de su ámbito, y que afectan a las distintas clases y categorías de suelo a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona.

### **Artículo 15. 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. En el presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos puede estar precisado expresamente en la zona en que se trate o estarlo por exclusión al quedar ausente en las listas de los otros dos tipos.

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 el Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, 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 el Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos 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 16. *Relación de usos***

A efectos de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos los usos se clasificarán en los siguientes tipos:

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

## **CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 17. *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, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada. 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 los edificios y parcelas con más de dos viviendas existentes a la entrada en vigor de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos estará prohibida la segregación de viviendas y el aumento en el número de las mismas dentro del edificio. 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 18. *Condiciones de la vivienda***

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

Se prohíben las viviendas interiores, entendiéndose por tales toda vivienda que no disponga, como mínimo, de una de sus piezas vivideras abierta a espacio público, o privado si es inmediatamente anterior al espacio público.

2. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas con protección pública en cuanto a superficies mínimas y al programa de las mismas.
3. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica del titular de la vivienda, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establece la Normativa Urbanística.
4. 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.
5. Todas estas condiciones serán de obligado cumplimiento salvo en los casos debidamente justificados que provengan de las protecciones impuestas en el presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, y más particularmente en su Catálogo Arquitectónico, para la protección y el mantenimiento del patrimonio cultural tradicional.

#### **Artículo 19. Compatibilidad con otros usos**

1. Se permiten todos los usos relacionados en la presente Normativa Urbanística, incluyendo los recogidos en el Anexo III “Actividades e instalaciones sometidas a comunicación ambiental” del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o normativa que la sustituya, salvo las actividades que se citan en sus apartados c), e), f), i), j), k), r), t), y), z), cc), dd), ff), ii), jj) y kk) y oo), que a excepción de las contempladas en los apartados e), f), j), t), dd), kk) y oo) deberán ubicarse necesariamente en Suelo Rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.
2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 500 metros cuadrados construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 kilovatios, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o normativa que la sustituya.
3. Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.
4. La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la Ordenanza correspondiente.

## **CAPÍTULO 2. USO TERCIARIO**

#### **Artículo 20. 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.

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.

- 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.

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial, y en todo caso, estarán a lo dispuesto en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

- c) Hostelero. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.

- d) Alojamiento turístico. Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal de personas: alojamientos hoteleros, alojamientos de turismo rural, apartamentos turísticos, albergues en régimen turístico y otros similares que recoja la normativa sectorial. No incluye los campings.

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

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.

#### **Artículo 21. 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. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en los casos existentes en la fecha de aprobación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano (en caso de existir éstos). La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 metros. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega e instalaciones), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

#### **Artículo 22. Compatibilidad con otros usos**

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

### **CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL**

#### **Artículo 23. 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. Se incluyen en este uso los talleres y actividades artesanales y de reparación.

Puede ser:

- a) Artesanía. Son aquellas actividades reguladas por la normativa de artesanía en Castilla y León, que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, cuando no se encuentren incluidos en ninguno de los grupos del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras según lo que determina la normativa sobre calidad del aire y



protección de la atmósfera. La superficie dedicada a este uso no será mayor del 50 por ciento edificable en el solar, con un máximo de 10 kilovatios de potencia instalada.

- b) Taller. Son aquellas actividades de reparación o tratamiento de productos o destinadas a dar servicio a los vehículos de automoción, siempre que la potencia máxima instalada sea inferior a 10 kilovatios y la superficie que ocupa menor de 200 metros cuadrados.
- c) Industria. Corresponde a la actividad de pequeña y mediana industria, dedicándose a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluyendo el uso de almacén.

#### **Artículo 24. Condiciones del uso industrial**

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas técnicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, siempre menor o igual al 35 por ciento. No se admiten las naves con la cubierta curva.
3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 3,00 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros, como mínimo.
4. Seguridad en caso de incendio. Las edificaciones industriales resolverán en sí mismas las medidas de seguridad en caso de incendio vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.
5. En los edificios o locales destinados al uso industrial serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

#### **Artículo 25. Compatibilidad con otros usos**

El uso industrial sólo será compatible en las parcelas calificadas con uso residencial cuando se cumplan las condiciones de compatibilidad establecidas para este uso en este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

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

### **CAPÍTULO 4. USO AGROPECUARIO**

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

Se entiende por uso agropecuario el desarrollado en un edificio o nave, destinado a actividades ganaderas o agrícolas. Cumplirá las exigencias técnicas, sanitarias y de explotación establecidas en la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Se clasifica en:

- a) Agrícola. Actividades directamente ligadas con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

- b) Almacén. Actividades relativas al almacenamiento de productos agrícolas compatibles con el uso residencial.
- c) Forestal. Actividades relativas al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.
- d) Ganadero. Actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.
- e) Explotaciones apícolas. Actividades relativas al aprovechamiento de recursos relacionados con las abejas. Se autorizarán de acuerdo con la legislación sectorial que les sea de aplicación.

### **Artículo 27. Condiciones del uso agropecuario**

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas técnicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, siempre menor o igual a 30 grados o 57 por ciento. No se admiten las naves con la cubierta curva.
3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 3,00 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros, como mínimo.
4. Seguridad en caso de incendio. Las edificaciones agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de seguridad en caso de incendio vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.
5. Las naves ganaderas estarán prohibidas en el ámbito del Plan Especial, al tratarse de Suelo Urbano Consolidado o Suelo Rústico con Protección Cultural, debiendo instalarse en el Suelo Rústico Común en el exterior de los Conjuntos Históricos. Las naves ganaderas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos que cambien de titular o de tipo de actividad no podrán autorizarse.
6. En los edificios o locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

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

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

## **CAPÍTULO 5. USO EQUIPAMIENTO**

### **Artículo 29. 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, de cementerio, 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 30. Condiciones del uso equipamiento**

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

En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y de Patrimonio Cultural.

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

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

## **CAPÍTULO 6. USO ESPACIOS LIBRES**

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

Se entiende por uso espacios libres 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 plantas de adorno.

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

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

### **Artículo 33. Condiciones del uso espacios libres**

1. Las especies dominantes serán las autóctonas.
2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6,00 metros de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.
4. Al menos el 50 por ciento de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terraza.

#### **Artículo 34. *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. Están prohibidos el resto de los usos.

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 35. *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 36. *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 37. *Compatibilidad con otros usos***

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

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

#### **Artículo 38. *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 clasifica en:

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

#### **Artículo 39. *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. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.
4. La altura libre mínima en garajes será de 2,20 metros, y la anchura máxima de los huecos en fachada para garajes será de 2,80 metros.
5. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos, y del 14 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5,00 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros.
6. En todos los aparcamientos de uso público se dispondrá una reserva de plazas para su uso por personas con movilidad reducida, conforme a los estándares de proporción y diseño de la legislación aplicable.

## CAPÍTULO 9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

### **Artículo 40. 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 Residenciales y Equipamiento (uso equipamiento colectivo), y viario asociado.
- b) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos oficinas, comercial, hostelero, espectáculos, equipamiento deportivo y espacios libres. 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 Industrial, y viario asociado.
- d) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras y las líneas de ferrocarril que cruzan el término municipal, incluida la travesía del casco urbano.

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 el Plano de estructura territorial.

### **Artículo 41. Medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica**

En la zona de servidumbre acústica de la carretera CL-613 y de los ferrocarriles a su paso por Grajal de Campos, delimitada conforme a lo establecido en la normativa sectorial de ruido, se condiciona el otorgamiento de licencias de obra nueva, dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, 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.



## TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### **Artículo 42. Condiciones generales de la edificación**

Las edificaciones nuevas y las obras de ampliación o reforma, en todo el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, están sujetas a lo determinado en este Título, así como a las condiciones generales del catálogo y particulares establecidas en las fichas de los Catálogos si son de aplicación. También deberán cumplir con las condiciones particulares que para cada Ordenanza o uso se regulan en la Normativa Urbanística.

### **Artículo 43. Cómputo de la edificabilidad**

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que este Plan Especial atribuye a las distintas parcelas, expresada en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las Ordenanzas correspondientes). En algunas zonas de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación.
2. 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.
3. 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 diáfnas, etc.) se computarán al 50 por ciento de su superficie.
4. Los soportales, plantas bajas diáfnas, pasajes, terrazas, etc. no computarán edificabilidad siempre que sean de uso público.
5. Los semisótanos computarán edificabilidad, excepto en los espacios destinados a aparcamiento (1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, con un máximo de 15 metros cuadrados), y a instalaciones de la vivienda (con un máximo de 9 metros cuadrados).

## CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

### **Artículo 44. Parcela mínima**

Es la establecida en el Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza, 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 los mínimos de superficie y frente de fachada fijados. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan Especial de Protección; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión obligatoria de vial o

de espacios libres públicos implícita en la ordenación. En este último caso, la parcela mínima se aplicará a la parcela resultante de la cesión de suelo para viario o espacio libre público.

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

#### **Artículo 45. Alineaciones y retranqueos**

Las alineaciones se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación de este Plan Especial, y son las líneas que separas los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos. Las modificaciones de las alineaciones en Suelo Urbano, de haberlas, se indican en los Planos de Ordenación con una línea discontinua.

En el Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos se han respetado como alineaciones oficiales existentes.

#### **Artículo 46. Rasante**

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

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

#### **Artículo 47. Planta baja**

Se entiende por planta baja de un edificio aquélla cuyo suelo está por encima de la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 3,20 metros en las áreas de ordenanza no industriales y para los usos residenciales y terciarios; para el uso de naves e industriales se regula en las ordenanzas correspondientes. Podrá superarse esta altura en los edificios catalogados que así se especifique en la ficha correspondiente. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano y semisótano definidas para cada Ordenanza.

#### **Artículo 48. 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 puede reducirse la altura libre interior mínima hasta 2,20 metros.

#### **Artículo 49. Sótano y semisótano**

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

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

Los sótanos están prohibidos en todo el ámbito de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, sólo se permite en los casos ya existentes.

Los semisótanos están permitidos cuando ya existan para el uso de bodegas tradicionales y para usos vinculados al 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 edificada de la planta baja. Su altura libre interior será superior a 2,40 metros

La escalera de acceso a la planta semisótano se hará desde el interior del edificio.

#### **Artículo 50. Cuerpos volados de la edificación**

1. Se entiende por **cuerpos volados** las partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen del plano de fachada y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Son elementos **salientes** los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen del plano de fachada y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

2. En este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos se definen los siguientes **cuerpos volados**:

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

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

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

**Miradores**: son cuerpos volados en los que el cerramiento predominante es el acristalamiento y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros a cada lado del vano. La longitud máxima de los miradores será de 3,00 metros. Si el mirador es común a varias plantas se denomina galería.

3. En este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos se definen los siguientes **salientes**:

**Cornisas**: son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate de un edificio.

**Aleros**: son las partes voladas de la cubierta que sobresale de la pared para proteger la fachada, desviando el agua de lluvia y protegiéndola del sol.

4. Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 50 centímetros y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente, con la excepción de los existentes, que seguirán permitiéndose. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones o miradores cuya longitud total sea de más de la mitad de la fachada.

5. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas entrantes en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas edificaciones residenciales, en el ámbito de la Ordenanza Residencial Borde de Casco (R3), con tipología pareada o aislada y con una superficie máxima del 10 por ciento de la superficie construida de la planta a la que sirven.

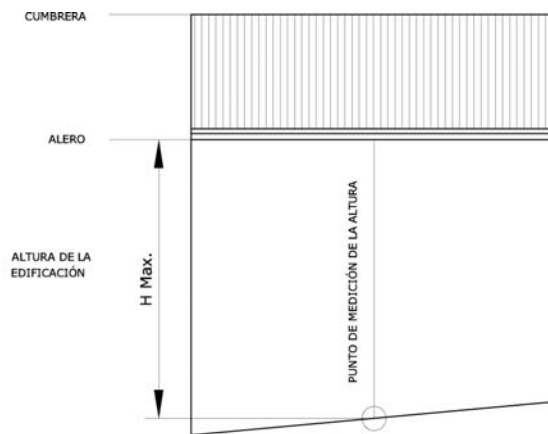
6. Están prohibidos los cuerpos volados cerrados y los vuelos continuos como balconadas y galerías.

6. La altura mínima de cuerpos volados o elementos salientes sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros. Ningún elemento saliente podrá sobresalir más de 30 centímetros sobre el paño de fachada, y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

### Artículo 51. *Altura máxima de la edificación*

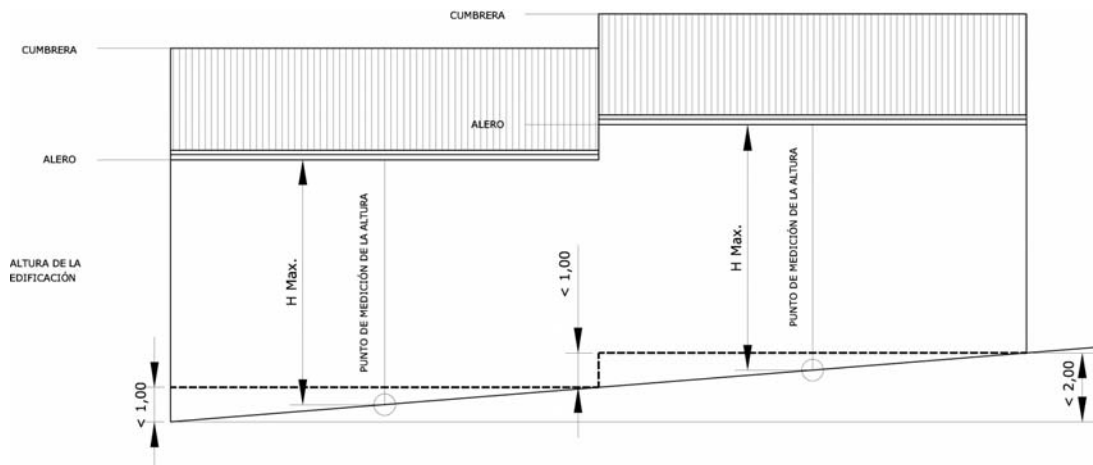
1. Es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se medirá desde la rasante oficial de la acera o el vial (si es plataforma única) correspondiente a la alineación oficial de la parcela, hasta la línea de cornisa, en el punto medio de la fachada.

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.

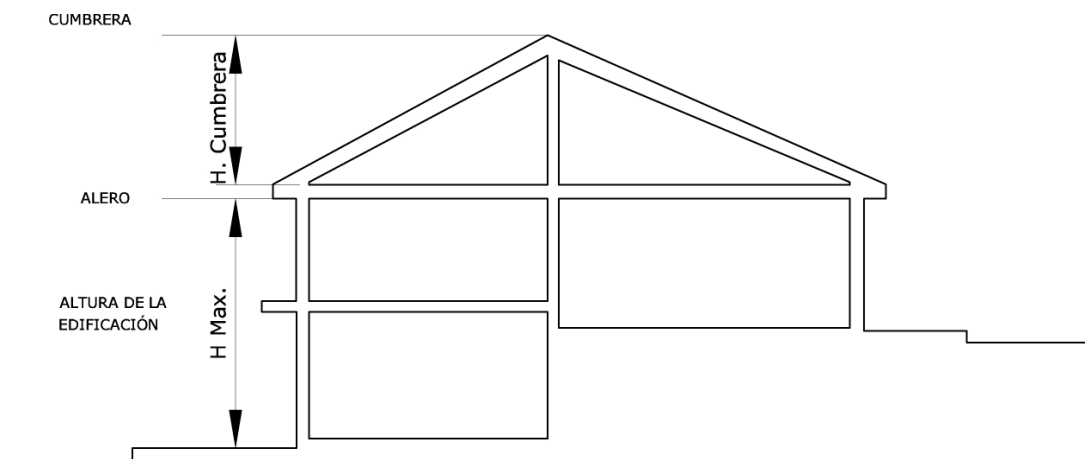


2. Se establecen los siguientes criterios de medición en función de las distintas situaciones posibles:

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.

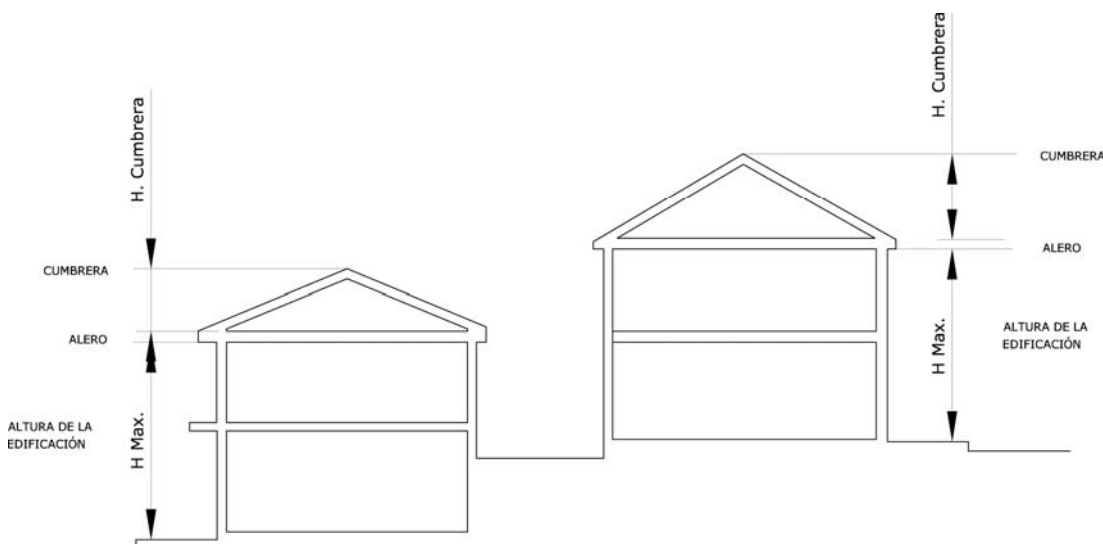


b) Solar en esquina con fachada a dos calles (o espacios libres públicos) en pendiente. Se tomará como origen de la medición la altura media de las fachadas medidas con los criterios del apartado anterior. La diferencia máxima entre las distintas fachadas no podrá superar los 2,00 metros, en caso contrario 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 52. 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 53. 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 54. 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 y siempre que la altura máxima permitida sea de dos plantas (Baja + 1).

2. La altura máxima de cumbrera es la altura medida perpendicularmente desde el plano superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbrera o del caballete. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 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: barandillas (transparentes) chimeneas, antenas y otras instalaciones, con las alturas que se determinen en el Código Técnico de la Edificación y con las condiciones establecidas en este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las mansardas, antepechos o similares.

5. Las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta que dé al patio o la parte trasera de la edificación, no pudiendo ser visibles desde el espacio público en ningún caso. En el caso de que ningún faldón de la cubierta sea favorable (por orientación) para la instalación de la placa, se colocará en edificaciones o estructura auxiliar en el interior de la parcela.

### **Artículo 55. Huecos**

Para las fachadas de los edificios con Ordenanza Residencial Manzana Cerrada (MC), la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical. El ancho máximo de los huecos será de 1,20 metros.

## **CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD**

### **Artículo 56. La regulación de los patios**

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



En aquellas parcelas con ancho menor de 3,00 metros en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, 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 57. Instalaciones en fachada**

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración 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 58. 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.

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

#### **Artículo 59. 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 60. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua**

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

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

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

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

### **Artículo 61. Dotación de saneamiento**

#### 1. Aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por canalones y bajantes, que las conduzcan a la red de saneamiento urbano. Quedan exceptuadas de estos requisitos las edificaciones catalogadas en las que se justifique adecuadamente en proyecto su inadecuación con los valores catalogados, como pueda ser la ocultación de aleros tradicionales, elementos singulares de las fachadas u otros.

El vertido libre en la propia parcela sólo estará permitido cuando se trate de edificación aislada o en las fachadas que no den a viario o espacio público.

#### 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.

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

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

Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración 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 62. Dotación de suministro de energía**

#### 1. Energía eléctrica.

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

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

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

#### 2. Combustibles.

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

Queda prohibida la instalación de depósitos de combustible en el suelo y subsuelo de vías públicas o espacios de dominio público. Asimismo está prohibida la instalación de depósitos de superficie de cualquier combustible, debiendo ser depósitos subterráneos, los cuales respetarán las distancias obligatorias que le sean de aplicación, además de respetar los retranqueos obligatorios.

### 3. Cuartos de caldera.

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

### 4. Energía solar.

En el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, con el fin de preservar el paisaje urbano y las vistas, de acuerdo a la condición de la declaración como Bien de Interés Cultural, sólo será de aplicación el Documento Básico HE, Sección HE 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) del Código Técnico de la Edificación en aquellos edificios en los que se puedan cumplir simultáneamente las condiciones exigidas a las cubiertas y las construcciones por encima de los faldones y las condiciones estéticas establecidas en esta Normativa Urbanística.

## **Artículo 63. Dotación de comunicaciones**

### 1. Antenas.

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, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones exigidas a las cubiertas y las construcciones por encima de los faldones y las condiciones estéticas establecidas en esta Normativa Urbanística, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imposible, 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, quedando prohibida su instalación en las fachadas de los edificios que den a espacio público.

### 2. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

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

En el exterior de los edificios, las redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.

### 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 64. Otras dotaciones**

Las instalaciones de climatización o aire acondicionado se realizarán evitando los impactos visuales desde los espacios públicos. Se podrán instalar sólo en los casos que se garantice que no sean visibles desde vía pública o espacio libre, incluso en los casos que la instalación se haga en cubierta. 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.

### **CAPÍTULO 4. SEGURIDAD**

#### **Artículo 65. Accesibilidad y barreras arquitectónicas**

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

#### **Artículo 66. Antepechos**

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán como mínimo con las condiciones de altura y resistencia contra impactos y empujes horizontales que determinan los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 67. Barandillas**

1. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras cumplirán con las determinaciones de altura, dimensionales en sus partes y de resistencia del Código Técnico de la Edificación E.

### **CAPÍTULO 5. ESTÉTICA**

#### **Artículo 68. Finalidad de las condiciones estéticas**

Las determinaciones estéticas son las condiciones que han de cumplir las edificaciones, instalaciones y elementos constructivos, necesarias para la salvaguarda y preservación de las condiciones por las que la Villa y el Camino de Santiago han sido declarados Conjuntos Históricos, de forma que se proteja la imagen visual del núcleo urbano y su relación con el entorno, así como la integración de las nuevas edificaciones o la intervención en las existentes en el conjunto edificatorio al que pertenecen.

Son de obligado cumplimiento en todo el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, independientemente de la clase de suelo en la que se encuentren.

#### **Artículo 69. Protección del paisaje del núcleo y de las vistas**

1. Se cuidará especialmente el perfil característico del núcleo y su morfología de núcleo concentrado y homogéneo, de modo que no se altere por interposición de edificaciones, construcciones o elementos disonantes, ya sea por su volumen, dimensiones, morfologías o materiales, colores o texturas.

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

Las autorizaciones que soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público en el ámbito de este Plan Especial, deberán justificar debidamente el respeto a la normativa general de adaptación al medio rural y de respeto y preservación de los valores patrimoniales, culturales e históricos de los Conjuntos Históricos declarados.

3. En cuanto a los movimientos de tierras, cuando por la topografía del terreno, sea necesario realiza alguno, 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 y de patrimonio cultural.

4. Con carácter general se protegerán las vistas de los Conjuntos Históricos que son ámbito de este Plan Especial, tanto las vistas desde los Conjuntos Históricos hacia el entorno, como las vistas de los Conjuntos desde el entorno. Aspectos que deberán ser garantizados, y debidamente justificados, en los proyectos para los que se solicite licencia.

#### **Artículo 70. Conservación de la trama urbana**

Se conservará la estructura general del trazado en los Conjuntos Históricos, respetando la morfología y el tamaño de las manzanas, así como las alineaciones existentes, que son las que aparecen reflejadas en los Planos de Ordenación del Plan Especial, no habiendo establecido ningún cambio de alineación dentro de su ámbito.

#### **Artículo 71. Tipología**

Toda construcción e instalación deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente y del paisaje circundante, tanto por la proporción y volumen edificado como por la composición y morfología y por el empleo de materiales no discordantes con el ambiente urbano del núcleo.

En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes.

Salvo que la ordenanza particular lo permita, en el suelo urbano se mantendrán las alineaciones a calle, preservando el carácter tradicional del núcleo histórico y del trazado del Camino de Santiago.

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.

Quedan expresamente prohibidos en el Suelo Rústico dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos los edificios con medianeras.

#### **Artículo 72. Condiciones generales de volúmenes y composición**

Con carácter general la composición volumétrica de los edificios será sencilla, análoga a la tradicional, con volúmenes sencillos, estando prohibidos los retranqueos de fachada y con

predominio, en general, del macizo sobre el vano, y de los huecos de proporciones verticales. No están permitidas las fachadas ciegas a espacio público.

Todas las fachadas se tratarán, tanto en composición como en materiales, igual que la fachada principal. Lo mismo se hará con las medianeras que queden vistas.

Las plantas bajas tendrán un tratamiento homogéneo con el resto de la edificación, de forma que se ofrezca una imagen unitaria del edificio. Cualquier obra o tarea de conservación y mantenimiento que afecte a las fachadas debe mantener la homogeneidad y la imagen unitaria en la misma.

### **Artículo 73. 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.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a caravanas o 'mobil home' en todos los tipos de suelo en el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

Toda edificación prefabricada exigirá además la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento, por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo y por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

### **Artículo 74. 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. Se prohíben en todo el ámbito del Plan Especial el falseamiento de materiales y sistemas constructivos tradicionales, tanto en la formalización y composición exterior de los nuevos edificios como en las actuaciones sobre los edificios o sus elementos, especialmente si están sometidos a algún régimen de protección.
3. **En cuanto a las fachadas se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:**

Los materiales de acabado a emplear serán los revocos, enfoscados y morteros de cal pintados en tonos naturales similares a las construcciones tradicionales, tierras, ocres, sienas o alberos; los revestimientos de barro y paja al modo tradicional; el ladrillo tradicional de tejar y la piedra en mampostería concertada en zócalos o esquinas.

Los recercados de huecos (puertas y ventanas) pueden ir pintados en blanco, formando lo que en Grajal de Campos denominan "ojo de perdiz".

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, así como todo material visto sin acabado, salvo que se justifique su exigencia estética en proyecto redactado por técnico competente, así como en las zonas donde se especifique lo contrario. También se prohíben acabados en mármol, granitos u otras piedras no características de la zona, los alicatados, los materiales de imitación y los ladrillos vitrificadas, esmaltados o con acabados análogos y no tradicionales.

Los materiales de las carpinterías de fachada, incluidos los accesos a los garajes, serán la madera, metálicas para pintar en tonos mates, el PVC o el aluminio en tonos mates o simulando madera. No se permiten las carpinterías con acabados de brillo metálico o anodizado.

Las persianas enrollables serán del mismo color que las carpinterías, estando prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

Las rejas de huecos y las barandillas no sobresaldrán de la línea de fachada o del cuerpo volado que protejan.

#### **4. En cuanto a las medianerías:**

Tendrán la misma consideración que las fachadas y se recubrirán con los mismos materiales que estas. Se prohíbe abrir huecos en las medianerías

#### **5. En cuanto a las cubiertas:**

Las cubiertas serán inclinadas, con un mínimo de dos faldones y tendrán una pendiente no superior a los 30 grados ó 57 por ciento. Tendrán aleros y quedan prohibidos los saltos de altura, los quiebros y cambios de pendientes en los faldones y las mansardas.

Sólo se permite la construcción de cubiertas a un agua en construcciones auxiliares en el interior de los patios, o cuando estén asociadas a otra cubierta de igual o mayor altura. También se permitirán cuando la cumbrera sea medianera.

El acabado de las cubiertas será teja cerámica o similar de tipo tradicional curva, de colores rojos u ocre, sin jaspeados ni aguas en su coloración. Se permite la chapa metálica en colores rojizos en edificaciones auxiliares cuando no sean visibles desde vía pública.

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, previo acuerdo con la corporación municipal.

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 o ventanas situadas en el mismo plano que el faldón de la cubierta y ubicados preferentemente en los faldones que no dan a viario público, con una distancia mínima de 2,00 metros al alero o borde inferior de la cubierta, de 1,00 metro al borde superior del faldón y a los laterales y con una separación mínima entre huecos de 2,00 metros.

Está prohibido romper la línea de cornisa, que deberá ser continua en toda la fachada.

Los canalones y bajantes para la recogida de aguas pluviales serán de cobre o aluminio lacado en tonos ocre.

### **Artículo 75. Cerramientos de parcelas**

#### **1. En Suelo Urbano:**

Se deberán utilizar materiales y colores que tengan las mismas características que los indicados para fachadas.

En alineación exterior (a calle o espacio público) serán opacos en toda su altura, dando continuidad a la formación de calle tradicional y su altura mínima será de 2,40 metros, respetando la alineación oficial y con las mismas condiciones estéticas y de materiales descritos para fachadas y medianerías. Sólo en la Ordenanza Residencial Borde de Casco (R3) estarán permitidos los cerramientos a calle o espacio público que no sean opacos en toda su altura, en este caso tendrán una parte maciza hasta una altura de 1,20 metros, con las mismas condiciones estéticas y de materiales descritos para fachadas y medianerías, por encima de esa altura y hasta 3,00 metros como máximo, podrán ser transparentes de enrejados metálicos o vallados verdes.

En linderos laterales y posterior (separación con otras parcelas) su altura no superará los 3,00 metros en ningún caso, pudiendo ser opaca en toda su altura.

Los vallados verdes, tipo seto o arbolado, no podrán tener una altura superior a 2,40 metros en ningún caso

## **2. En Suelo Rústico:**

Los vallados de parcelas, serán diáfanos, permitiéndose zócalos o partes ciegas de fábrica hasta una altura máxima de 0,50 metros medidos en cualquier punto. El resto del vallado y hasta una altura máxima de 2,00 metros sobre la rasante en cada punto del terreno sólo podrá realizarse con elementos de vallado metálico, mallas o cerramientos vegetales. En cualquier caso se hará 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. En los frentes de carreteras y caminos se situarán alineados con los cerramientos colindantes.

Para el zócalo o partes ciegas será preferible la utilización de materiales que mantengan similares características que los indicados para fachadas. Se prohíben expresamente los colores disonantes con el paisaje.

Los cierres que sean muros de contención, podrán realizarse de hormigón que no quedará visto, siendo obligatorio el enfoscado o el revestimiento en piedra con las mismas condiciones que las establecidas para las fachadas. No podrán sobrepasar en 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.

### **Artículo 76. 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. Estarán prohibidos en las plantas superiores.

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 77. Elementos de instalaciones**

Todos los elementos técnicos anejos a la edificación como depósitos, chimeneas, antenas, 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, y se evitará, en lo posible, que sean visibles desde la vía pública o que desentonen con el conjunto. Tendrán un tratamiento similar al del resto del edificio.

En los edificios de nueva planta y en los que se realicen obras que requieran licencia quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicio aéreas o en fachada, debiendo ser





todas ellas enterradas, o si no es posible enterrarlas deberán colocarse empotradas en el interior de las fachadas.

## **CAPÍTULO 6. FUERA DE ORDENACIÓN**

### **Artículo 78. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento**

1. Se consideran fuera de ordenación los usos, construcciones e instalaciones que siendo anteriores a la aprobación definitiva de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, sean expresamente declaradas como tal en los Planos de Ordenación.
2. Se consideran usos disconformes con el planeamiento, el resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, pero no incluidos en el anterior apartado. Para estos usos disconformes con las determinaciones de la Normativa Urbanística, se podrán autorizar obras de consolidación, y cambios de volumen y uso siempre adecuados a las nuevas determinaciones normativas del planeamiento.



## TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

#### **Artículo 79. Condiciones de las vías públicas**

1. El trazado viario y las alineaciones son los definidos en los planos de ordenación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos. Los terrenos edificables situados en Suelo Urbano dentro del ámbito del Plan Especial habrán de cumplir con las determinaciones legalmente establecidas para adquirir la condición de solar, previo a la concesión de la licencia de construcción. Los terrenos situados en Suelo Rústico dentro del ámbito del Plan Especial resolverán a su cargo la dotación de servicios conforme a la legislación urbanística aplicable.

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. En el caso de que se tracen nuevos viales, que siempre serán públicos, tendrán un ancho mínimo de 8,00 metros, con un espacio para calzada mínimo de 5,00 metros y espacio para las aceras de 1,50 metros como mínimo, a cada lado, a excepción de los acotados en los Planos de Ordenación con una anchura menor. En el caso de anchos menores de 10,00 metros las calles podrán ser de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, con plataforma única, aunque habrá que diferenciar mediante color o la textura, o pequeñas diferencias de nivel, las áreas de tránsito rodado, teniendo prioridad el tránsito peatonal. En estos casos la evacuación del agua se hará hacia el centro de la sección.

#### **Artículo 80. Pavimentación**

1. La pavimentación se realizará con soluciones constructivas adecuadas para la transmisión al terreno de las presiones a las que va a estar sometido y con superficies de rodadura adecuadas. La elección y diseño del pavimento, de los elementos de jardinería y mobiliario urbano tendrán en cuenta el carácter del entorno, sus materiales, colores y texturas y se adecuarán en sus soluciones constructivas a:

- a) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
- b) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículo de modo que no resulte deslizante.
- c) La regularidad del perfil.
- d) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso a vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros. En cualquier caso han de cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- e) Cuando la sección lo permita, el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y de vegetación. En los recorridos peatonales se plantará arbolado. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área de terraza continua y la

alineación será de 1,20 metros, siempre que cumpla con la legislación de accesibilidad. La dimensión mínima del alcorque será tal que permita la inscripción de un círculo de 1,00 metro de diámetro en su interior

- f) En las zonas ajardinadas la pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimentos de materiales como los descritos para el resto del viario.

2. En el viario, especialmente en el Suelo Urbano, se utilizarán materiales tradicionales que guarden relación con el carácter del conjunto y apropiados al uso al que se destinan, como puedan ser los adoquinados o embaldosados de piedra, el uso de piedras y ladrillos en la formación del pavimento, los prefabricados de hormigón, etc., evitando el uso de aglomerados asfálticos. Los entornos de los edificios y elementos catalogados en este Plan Especial, así como los entornos declarados de los Bienes de Interés Cultural, serán objeto de un tratamiento singular del pavimento y del mobiliario urbano en el caso de proyectos de urbanización unitarios que garanticen el adecuado tratamiento formal y ambiental.

### **Artículo 81. 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.

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

### **Artículo 82. Condiciones de los espacios libres públicos**

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

Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, utilizando preferentemente vegetación con baja demanda de riego y que exija pocos cuidados.

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

## **CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS**

### **Artículo 83. 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 procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

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

- a) La dotación por habitante y día no será inferior a 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 84. 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 85. Red de energía eléctrica y alumbrado público**

1. La situación de los centros de transformación será en terrenos de titularidad privada, integrados en el entorno arquitectónico. Sólo en el caso de centros subterráneos se autoriza a su instalación en vías públicas.

Los centros de transformación serán accesibles al personal y vehículos de la empresa suministradora.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión y de alumbrado público serán subterráneas. En cualquier caso quedan prohibidos los tendidos aéreos en el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, siendo prioritaria la reforma de los tendidos aéreos existentes.

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. En la elección de su diseño y materiales se tendrá especial cuidado para su integración en el entorno del Conjunto Histórico

**Artículo 86. Redes de telecomunicaciones**

Todas las redes de distribución se realizarán mediante canalizaciones subterráneas, estando prohibidos, con carácter general los tendidos aéreos de telefonía y la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación o telefonía móvil en el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

## TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### **Artículo 87. 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.

### CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 88. Ordenanzas en Suelo Urbano**

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:

- R1 Ordenanza Residencial Casco Histórico. Protección
- R2 Ordenanza Residencial Casco Histórico. Regeneración
- R3 Ordenanza Residencial Borde de Casco
- A Ordenanza Agropecuaria. Nave agrícola
- 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 89. Ordenanza Residencial Casco Histórico. Protección (R1)**

### **1. Definición**

Esta Ordenanza comprende todas las parcelas residenciales del Conjunto Histórico de Grajal de Campos con algún nivel de protección, y aquellas otras que sin tener sus edificios catalogados pertenecen a la trama urbana del núcleo en la que hay que conservar el trazado viario y el ambiente urbano, garantizando el mantenimiento de los valores por los que Grajal ha sido declarado Bien de Interés Cultural.

### **2. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos como **R1**.

### **3. Condiciones de uso**

Uso predominante: Residencial, con su régimen general de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles: Talleres artesanales. Equipamiento. Almacén.  
Siempre que se respeten las condiciones estéticas y la configuración tipológica del ambiente urbano.

Usos prohibidos: Naves agrícolas.

### **4. Condiciones de edificación**

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación.

Los edificios 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.

1. Tipología: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación entre medianeras, alineada a la calle.

Recoge las tipologías de arquitectura tradicional de Grajal de Campos, estando incluidos todos los edificios con algún grado de protección.

2. Parcela mínima: La existente.

En los casos en los que pueda estar permitida la segregación, la parcela mínima sería de 100 metros cuadrados

3. Frente mínimo: El existente.

En los casos en los que pueda estar permitida la segregación, el frente mínimo sería de 6,00 metros

4. Alineaciones y retranqueos:

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

b) Linderos laterales: Los existentes o edificación adosada, entre medianeras. En los casos que la edificación no esté adosada a una de sus



- medianerías, 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 3,00 metros.
- c) Lindero posterior: El existente, o en los casos permitidos, mayor de 3,00 metros, salvo en los casos que está permitida la ocupación total de la parcela.
5. Fondo máximo edificable: El existente en los grados de protección integral, estructural y grado de protección ambiental 3.  
En el resto el fondo máximo será de 15,00 metros.
6. Ocupación máxima: El existente en los grados de protección integral, estructural y grado de protección ambiental 3.  
En el resto, si las parcelas tienen una superficie menor de 80 metros cuadrados, la ocupación puede ser del 100 por ciento. En las que superen esa superficie la ocupación no será superior al 75 por ciento.
7. Edificabilidad máxima: La existente en las edificaciones protegidas y la resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima, no pudiendo superar 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en las parcelas que haya edificación de nueva planta.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: La existente o la señalada en planos.
- b) Altura a cornisa: La existente.
9. Cubierta: Pendiente inferior o igual a 30 grados o 57 por ciento.
10. Aparcamiento: Siempre que la parcela lo permita se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda.

## 5. Condiciones estéticas particulares

Cumplirán con todas las condiciones establecidas en las correspondientes fichas del Catálogo Arquitectónico, y con las condiciones estéticas generales del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, cuando no contradigan las de la ficha del Catálogo.

### Artículo 90. Ordenanza Residencial Casco Histórico. Regeneración (R2)

#### 1. Definición

Esta Ordenanza comprende todas las parcelas residenciales del Conjunto Histórico de Grajal de Campos, de su trama urbana más tradicional, englobada dentro del trazado de la antigua muralla o cerca, heredada de los trazados medievales y renacentista y cuya edificación carece de protección, o bien están vacantes o con edificación ruinosas o en mal estado, siendo imposible su rehabilitación. Está orientada al mantenimiento del trazado urbano y de los modos tradicionales de ocupación del suelo, de forma que se conserve la fisonomía y la configuración morfológica del ambiente urbano, garantizando la lectura del carácter tradicional del Conjunto Histórico sin la necesidad de mimetismos contrarios al espíritu legislativo de la conservación del patrimonio tradicional y sin elementos contrarios o dañinos al mismo.

#### 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos como **R2**.

### 3. Condiciones de uso

- Usos predominante: Residencial, con su régimen general de compatibilidades y prohibiciones.
- Usos compatibles: Talleres artesanales. Equipamiento. Almacén.  
Siempre que se respeten las condiciones estéticas y la configuración tipológica del ambiente urbano.
- Usos prohibidos: Naves agrícolas.

### 4. Condiciones de edificación

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

Los edificios 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.

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 12,00 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. Parcela mínima: La existente.  
En los casos en los que pueda estar permitida la segregación, la parcela mínima sería de 100 metros cuadrados
3. Frente mínimo: El existente.  
En los casos en los que pueda estar permitida la segregación, el frente mínimo sería de 6,00 metros
4. Alineaciones y retranqueos:
  - a) Alineación exterior: Sin retranqueos. Las alineaciones son obligatorias, excepto las que estén marcadas en los Planos de Ordenación.
  - b) Linderos laterales: Los existentes o edificación adosada, entre medianeras. En los casos que la edificación no esté adosada a una de sus medianerías, 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 3,00 metros.
  - c) Lindero posterior: El existente, o en los casos permitidos, mayor de 3,00 metros, salvo en los casos que está permitida la ocupación total de la parcela.
5. Fondo máximo edificable: El existente o un fondo máximo será de 15,00 metros.
6. Ocupación máxima: Si las parcelas tienen una superficie menor de 80 metros cuadrados, la ocupación puede ser del 100 por ciento. En las que superen esa superficie la ocupación no será superior al 75 por ciento.

7. Edificabilidad máxima: La resultante de aplicar la altura máxima y la ocupación máxima, no pudiendo superar 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1 o la señalada en planos.
  - 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 parcelas con existencia de bodegas en sótano y en las que se justifique documentalmente una altura mayor de la edificación existente, se mantendrá la altura documentada.
  - c) Altura de edificación: 10,00 metros.
9. Cubierta: Pendiente inferior o igual a 30 grados o 57 por ciento.
10. Aparcamiento: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.  
  
Los garajes serán en planta baja e integrados dentro de la edificación residencial.

#### 5. Condiciones estéticas particulares

Cumplirán con las condiciones estéticas generales del Plan Especial.

### Artículo 91. Ordenanza Residencial Borde de Casco (R3)

#### 1. Definición

Esta Ordenanza comprende todas las parcelas residenciales de suelo urbano que están fuera de lo que su día fue el recinto amurallado del Conjunto Histórico de Grajal de Campos. Esta ordenanza está orientada a la ocupación de parcelas nuevas con tipologías menos tradicionales, pero que no pongan en peligro el mantenimiento del carácter tradicional urbano de Grajal, ni las vistas del Conjunto Histórico.

#### 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos como **R3**.

#### 3. Condiciones de uso

- Uso predominante: Residencial, con su régimen general de compatibilidades y prohibiciones.
- Usos compatibles: Talleres artesanales. Equipamiento. Almacén.  
  
Siempre que se respeten las condiciones estéticas y la configuración tipológica del ambiente urbano. Naves agrícolas de pequeñas dimensiones.
- Usos prohibidos: Industrial.

#### 4. Condiciones de edificación

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes

con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

Los edificios 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.

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. Parcela mínima: 150 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela.
3. 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.
4. Alineaciones y retranqueos:
  - a) Alineación exterior: La edificación podrá alinearse a fachada, sin retranqueos. De haberlos, serán mayores de 3,00 metros y menor de 5,00 metros. En los conjuntos con proyecto unitario, el retranqueo será el mismo para todo el conjunto.
  - b) Linderos laterales: Adosado o mayor de 3,00 metros.  
  
Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará al que ya esté edificado, si es el caso y sólo hay uno.  
  
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, especificando que ambas edificaciones serán una única unidad arquitectónica y se realizarán simultáneamente.
  - c) Lindero posterior: Mayor de 3,00 metros
5. Fondo máximo edificable: El fondo máximo de la edificación es de 15,00 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.  
  
En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares.
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 o la señalada en planos.
  - 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.
  - c) Altura de edificación: 10,00 metros.

9. Cubierta: Pendiente inferior o igual a 30 grados o 57 por ciento.
10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela, por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción, siendo preferible su integración dentro de la edificación residencial. De no ser así, deberán cumplir con las mismas condiciones que la edificación principal.

### 5. Condiciones estéticas particulares

Cumplirán con las condiciones estéticas generales del Plan Especial.

Las edificaciones presentarán alzados continuos, sin retranqueos ni quiebros en fachadas.

## Artículo 92. Ordenanza Agropecuaria. Nave agrícola (A)

### 1. Definición

Esta Ordenanza comprende las superficies de Suelo Rústico, en las que se permite el uso agropecuario en su categoría de almacén, englobando las parcelas en las que se desarrollan naves agrícolas. No está permitida su aplicación dentro del Suelo Urbano y no está permitida la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad, y en la misma parcela. Su objetivo es armonizar estas zonas exteriores al núcleo de población y dentro de la delimitación del Conjunto Histórico para integrar las naves dentro de la trama urbana que las soporta.

### 2. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos como **A**.

### 3. Condiciones de uso

- Uso predominante: Agropecuario en su categoría almacén, que ha de desarrollarse en parcela de uso exclusivo.
- Usos compatibles: Equipamiento.
- Usos prohibidos: Residencial.

### 4. Condiciones de edificación

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaran fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

Los edificios 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.

1. Tipología: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación de naves aisladas.
2. Parcela mínima: 500 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor.
3. Frente mínimo: 12,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
4. Alineaciones y retranqueos:
  - a) Alineación exterior: Mayor de 3,00 metros.
  - b) Linderos laterales: Mayor de 3,00 metros.

- c) Lindero posterior: Mayor de 3,00 metros
5. Fondo máximo edificable: No se establece
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 80 por ciento.
7. Edificabilidad máxima:  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sin superar en ningún caso el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, ni los 2.000 metros cuadrados por edificación en planta.
8. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1 o la señalada en planos.
- 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.
- c) Altura de edificación: 10,00 metros.
9. Cubierta: Pendiente inferior o igual a 30 grados o 57 por ciento.
10. Aparcamiento: Una plaza en el interior de la parcela por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos o fracción.

### 5. Condiciones estéticas particulares

Cumplirán con las condiciones estéticas generales del Plan Especial.

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.

Las edificaciones presentarán alzados continuos, sin retranqueos ni quiebros en fachadas.

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

## Artículo 93. 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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos como **EQ**.

### 3. Condiciones de uso

La zona de equipamiento corresponde a superficies de dominio público o privado, destinada a diversos usos de equipamiento municipal y de servicios públicos.

Los usos predominantes son el equipamiento y el terciario, con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos prohibidos: todos los demás, excepto espacios libres, garaje y aparcamiento.

#### **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. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 50 por ciento, salvo que se justifique la necesidad de una ocupación mayor para el correcto funcionamiento del equipamiento.
2. 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.

#### **6. Condiciones estéticas particulares**

Cumplirán con las condiciones estéticas generales del Plan Especial.

### **Artículo 94. 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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos 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 será el de espacios libres con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles, con su régimen de compatibilidades y prohibiciones. También se autorizará el uso de equipamiento deportivo abierto.

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetos, 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.

### 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.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total, teniendo que estar equipados del mobiliario adecuado.

Para aquellas edificaciones auxiliares permitidas, la tipología de construcción será abierta y aislada.

## Artículo 95. Ordenanza de Vialidad Pública (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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos como **VI** y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como viario.

### 3. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos viario y garaje y aparcamiento. El aparcamiento se permitirá en aquellos lugares que indique el Ayuntamiento.

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 Vialidad Pública, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción. Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de pequeños quioscos, 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.



## TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### **Artículo 96. 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 97. Concepto y categorías de Suelo Rústico**

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas, vías pecuarias, Bienes de Interés Cultural, yacimientos arqueológicos). Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Información y 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 el Suelo Rústico. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

3. Se definen dos categorías de Suelo Rústico, en función del régimen de protección sectorial aplicable según la legislación vigente. Son:

- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

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. 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 culturales, prevaleciendo en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

#### **Artículo 98. 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 Grajal de Campos las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos.

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 99. 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, el presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos establece, para cada una de sus categorías, un conjunto de usos excepcionales que podrán estar adscritos a alguno de los regímenes establecidos en el artículo 15.2 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 el presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

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 100. Protección de caminos públicos e infraestructuras**

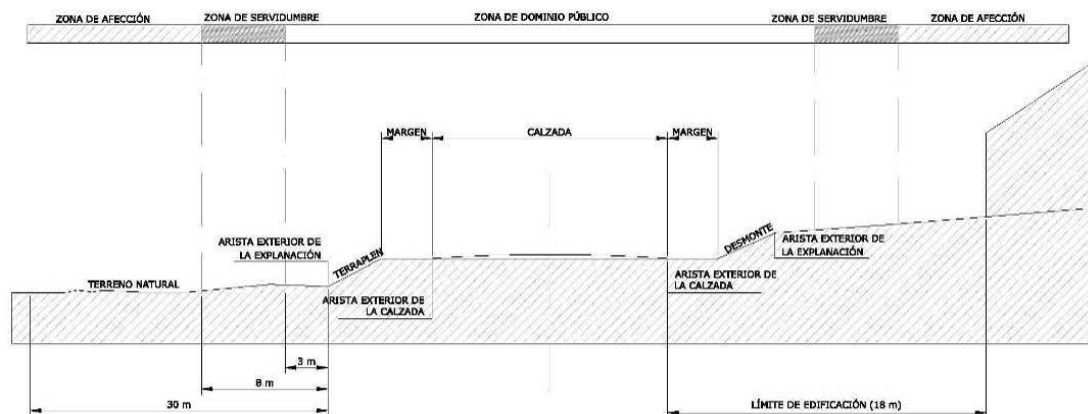
1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con los caminos públicos y las infraestructuras, la presente Normativa Urbanística establece:

- a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos de Grajal de Campos, 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.

En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 5 metros desde el límite exterior de los caminos públicos cuando exista cerramiento o de 10 metros desde el eje del camino, cuando no existan

cerramientos. Los cierres de parcela deberán situarse siempre alineados con los cerramientos colindantes o, en el caso de no existir éstos, a una distancia mínima de 5 metros respecto al eje del camino público.

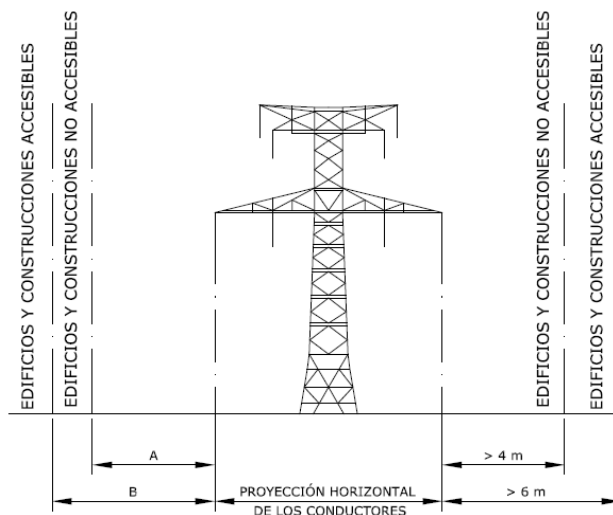
- b) El mantenimiento en buen estado de uso de las infraestructuras agrarias (caminos, sistemas de riego, desagües, etc.), así como del acceso a las fincas e instalaciones agrarias.
- c) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras para las 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 sustituya.
- 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
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

- Vías pecuarias: bandas libres de edificación o instalaciones de 5 metros al límite exterior, fijado por la administración competente mediante deslinde o delimitación de la colindancia, o en su defecto de 10 metros respecto al eje de la vía, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones. Los cierres de parcela deberán situarse siempre alineados con los cerramientos colindantes, o en el caso de no existir éstos a una distancia mínima de 5 metros respecto al eje de la vía. 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.

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

#### **Artículo 101. Protección paisajística del entorno de los Conjuntos Históricos**

1. El presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos considera una prioridad la protección del paisaje en el entorno de la Villa de Grajal de Campos y el Camino de Santiago, frente a la intrusión de infraestructuras de gran visibilidad por sus dimensiones y localización en particular los tendidos eléctricos y las antenas de radiocomunicación.

Para su autorización, las instalaciones citadas proyectadas en Suelo Rústico del ámbito del Plan Especial deberán incorporar técnicas de mimetización que las integren en el paisaje.

2. Más allá de la preservación de la silueta paisajística tradicional del núcleo urbano y de sus monumentos, además de la aplicación de las disposiciones del artículo 69 se fomentará el mantenimiento y/o la recuperación del mosaico de parcelas cultivadas, huertas, pastizales, linderos vegetales, sotos y construcciones tradicionales que configuran el entorno rural de la Villa y se encuentran en avanzado grado de degradación, mediante un programa de recuperación de dicho mosaico.

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

#### **Artículo 102. 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 Grajal de Campos 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.

4. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se dé alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
- b) Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.
- c) Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
- d) Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del rústico.

### **Artículo 103. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico**

1. Sin perjuicio de las especificaciones contenidas en cada una de las categorías o subcategorías de Suelo Rústico, previa justificación de su interés público, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes:

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

2. Toda construcción o instalación en Suelo Rústico deberá justificar en proyecto que no afecta a las vistas del Conjunto Histórico, y 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.

3. 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.

### **Artículo 104. 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 o procesamiento de productos agropecuarios, 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 a linderos: 5,00 metros.
  - c) Edificación máxima: 20 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.

Sólo se permitirá un hueco de entrada y una ventana de iluminación.

B) Invernaderos y viveros

Cumplirán las condiciones del apartado anterior, con una ocupación máxima de la finca del 70 por ciento.

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

C) Naves agrícolas

- a) Parcela mínima: 500 metros cuadrados o catastral existente.
- b) Separación a linderos: 3,00 metros.
- c) Ocupación máxima: 80 por ciento de la parcela.
- d) Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sin superar en ningún caso el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, ni los 2.000 metros cuadrados por edificación en planta.
- e) Número máximo de plantas: 2 plantas, Baja + 1.
- f) Altura máxima a cornisa: 7,00 metros.
- g) Altura máxima a cumbre: 10,00 metros.
- h) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en esta Normativa Urbanística para el uso agropecuario y las condiciones particulares de la Ordenanza Agropecuaria (A).

3. En el ámbito del presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos de la Villa y el Camino de Santiago en Grajal de Campos no se permite la implantación de naves ganaderas, por considerarse incompatibles por motivos ambientales con los valores que se pretender proteger.

**Artículo 105. 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, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- El 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 a linderos: 5,00 metros.
- c) Separación a fachada: 10,00 metros.
- 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: 10,00 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 106. Equipamientos y servicios urbanos**

1. Corresponden a aquellas construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales 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) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la parcela mínima podrá ser la catastral existente.
- b) Separación a linderos: 5,00 metros.
- c) Separación a fachada: 10,00 metros.
- 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.
- 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 esta Normativa Urbanística para el uso equipamiento.

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

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

#### **Artículo 107. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)**

1. Se incluyen en esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, así como las servidumbres de paso de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión que pudieran atravesar dicho ámbito. Esta categoría de Suelo Rústico se superpone a las demás 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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

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

- 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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.
- b) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5. A pesar de la consideración de los usos como autorizables según las consideraciones anteriores y del interés general, en el trazado de nuevas infraestructuras, construcciones o cualquier elemento vinculado a las mismas, será preferible su instalación fuera del ámbito de este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, siendo necesaria la presentación de alternativas en los proyectos, en las que al menos una de ellas evite la ocupación de los terrenos dentro del ámbito del Plan Especial.

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

#### **Artículo 108. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)**

1. Se incluye en esta categoría todo el suelo del ámbito del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos no clasificado como Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 67.3.c) del RUCyL.

2. El Plan Especial detalla tres subcategorías de Suelo Rústico con Protección Cultural, para adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger y a la normativa sectorial:

- a) Suelo Rústico con Protección Cultural del Camino (SR-PC c), que incluye el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago a su paso por el término municipal de Grajal de Campos, excluido el Suelo Urbano.
- b) Suelo Rústico con Protección Cultural Arqueológica (SR-PC a), que engloba el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano.
- c) Suelo Rústico con Protección Cultural de Vistas (SR-PC v), en el que se integran los terrenos en Suelo Rústico afectados por el entorno de protección del Castillo.

3. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Cultural la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, sin edificaciones. Espacios libres y zonas verdes.

4. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Cultural, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y siempre que se justifique su necesidad y que no pueda hacerse fuera de los ámbitos de protección:

- 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 este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

- c) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - d) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.
5. En Suelo Rústico con Protección Cultural queda expresamente prohibida cualquier edificación, construcción e instalación distinta de las citadas, incluidas las actividades extractivas, las obras públicas, infraestructuras y dotaciones no previstas en la planificación sectorial, territorial o urbanística, la vivienda unifamiliar aislada y los usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que conlleven construcciones e instalaciones.
6. En el Suelo Rústico con Protección Cultural de Vistas sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias, sin ningún tipo de edificación o construcción asociada.

## TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### **Artículo 109. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística**

En las Modificaciones del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos y en los Estudios de Detalle que se redacten 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 el 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.

### CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

#### **Artículo 110. Acceso público al Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos**

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación del presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido del mismo, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

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

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística y de procedimiento administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca o unidad de gestión urbanística 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 111. Deber de conservación de los inmuebles**

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

### 1. Urbanizaciones.

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

### 2. Construcciones.

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

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

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

### 3. Instalaciones y carteles.

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

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

### **Artículo 112. Ruina en las edificaciones**

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

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

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

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

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

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



## ANEJO 1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA Y EL CAMINO DE SANTIAGO EN GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)



Ayuntamiento  
GRAJAL DE CAMPOS

**APROBACIÓN INICIAL**



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

Junio 2016





# METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACIÓN: 24080NPECH\_GRAJAL

FECHA DE METADATOS: 22/06/2016

TIPO DE PLANEAMIENTO: NUM

TRAMITACIÓN: REVISIÓN

## DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS  
PROVINCIA: LEÓN MUNICIPIO: GRAJAL DE CAMPOS  
CÓDIGO INE: 24080 HABITANTES (SEGÚN ÚLTIMO PADRÓN): 242

## 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 GRAJAL DE CAMPOS

## REDACTOR/ES

ENRIQUE RODRIGO GONZÁLEZ, Arquitecto  
MÓNICA MARTÍNEZ SIERRA, Arquitecta  
MIGUEL ÁNGEL CEBALLOS AYUSO, Geógrafo. RESPONSABLE DE LOS METADATOS

## PALABRAS CLAVE

Disciplina: Urbanismo  
Lugar: Grajal de Campos, Castillo y Palacio, Tierra de Campos  
Temporal:  
Tema: Plan Especial de Protección

## DISTRIBUCIÓN

Documento de Aprobación Inicial  
Documentación escrita: formato pdf  
Documentación gráfica: formato pdf

## IDENTIFICACIÓN

El Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos de la Villa y el Camino de Santiago en Grajal de Campos persigue la adaptación a la legislación estatal y autonómica de patrimonio cultural. Incluye la ordenación detallada del Suelo Urbano y el régimen de usos del Suelo Rústico incluido en el ámbito de los Conjuntos Históricos declarados, en ausencia de planeamiento urbanístico general

## CALIDAD



## ANEJO 2. PLANOS DE ORDENACIÓN



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA Y EL CAMINO DE SANTIAGO EN GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)



Ayuntamiento  
GRAJAL DE CAMPOS

**APROBACIÓN INICIAL**



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

Junio 2016