



## **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CEA (LEÓN) DN-NU 24051 NNUM NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **DATOS GENERALES**

#### **DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NUM CEA (LEÓN)

TIPO DE PLANEAMIENTO: **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO** PREVIO: NO

NOMBRE DEL MUNICIPIO: CEA PROVINCIA: CÓDIGO INE:

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA: LEÓN 24051

#### **OTROS DATOS DE INTERÉS CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA:**

POBLACIÓN Habitantes: 553 habitantes (Año 2009) TIPO: FECHA:

SUPERFICIE MUNICIPAL 112,34 km<sup>2</sup> FOTOGRAFIA 1:1.000

FOTOGRAFIA 1:10.000

2008

1998/2003

**REDACTORES** DIRECCIÓN TÉCNICA: Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista. PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS: Andrea Ropera, Arquitecto. PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO: TMA Tasvalor Medio Ambiente S.L.

ESTUDIO Y CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO: STRATO Gabinete de Estudios Históricos y Arqueológicos S.L.

DIAGNÓSTICO DE INFRAESTRUCTURAS: PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

### **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **CLASES DE SUELO CATEGORÍAS DEL SUELO**

SUELO URBANO m<sup>2</sup> 555.841 URBANO URBANIZABLE RÚSTICO

CEA 199.981 SRC 20.356.921

SUELO URBANIZABLE m<sup>2</sup> 0 SAELICES 104.903 SRPN-1 3.757.847

S. PEDRO DE VALDERADUEY 142.366 SRPN-2 40.373.441

SUELO RÚSTICO m<sup>2</sup> 111.784.189 BUSTILLO 108.561 SRPN-3 5.378.869

SRPN-4 184.556

SRPA AGROP 40.853.541

SRP INFRAEST 321.540

SRP CULTURAL. 552.461

SRP ESPECIAL 5.013

TOTAL CLASES m<sup>2</sup> 112.340.000 TOTAL m<sup>2</sup> 555.841 TOTAL m<sup>2</sup> TOTAL m<sup>2</sup> 111.784.189

### **ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO**

#### **SECTORES EN SUR SECTORES EN SU-NC**

TOTAL SECTORES EN SUR m<sup>2</sup> TOTAL SECTORES EN SU-NC m<sup>2</sup>

### **DOTACIONES URBANÍSTICAS**

#### **DOTACIONES URBANÍSTICAS**

##### **DOTACIONES**

##### **URBANÍSTICAS SISTEMAS GENERALES SISTEMAS LOCALES TOTALES**

EQUIPAMIENTOS m<sup>2</sup> 13.187 EQUIPAMIENTOS m<sup>2</sup> EQUIP. PÚBLICOS m<sup>2</sup> 13.187 EQUIPAMIENTOS m<sup>2</sup> 13.187

ESPACIOS LIBRES m<sup>2</sup> 30.663 ESPACIOS LIBRES m<sup>2</sup> ESPACIOS LIBRES m<sup>2</sup> 30.663 ESPACIOS LIBRES m<sup>2</sup> 30.663

SERVICIOS URBANOS m<sup>2</sup> 4.578 SERVICIOS URBANOS m<sup>2</sup> EQUIP. PRIVADOS SERVICIOS URBANOS m<sup>2</sup> 4.578

VIARIO VIARIO m<sup>2</sup> VIARIO

TOTAL m<sup>2</sup> 48.428 TOTAL m<sup>2</sup> TOTAL m<sup>2</sup> 43.850 TOTAL m<sup>2</sup> 48.428

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

1

## **ÍNDICE**

### **I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

.....5

#### **I.1.- NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN**

.....5

Artículo 1.- Objeto y finalidad de las Normas Urbanísticas Municipales ..... 5



Artículo 2.- Tramitación de las Normas Urbanísticas Municipales .....	5
Artículo 3.- Marco normativo de las Normas Urbanísticas Municipales .....	5
Artículo 4.- Determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales .....	5
Artículo 5.- Documentos de las Normas Urbanísticas Municipales .....	6
Artículo 6.- Determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas Municipales.....	6
Artículo 7.- Normas de interpretación.....	6
Artículo 8.- Obligatoriedad.....	7
Artículo 9.- Información urbanística.....	7
Artículo 10.- Vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales .....	7
Artículo 11.- Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales .....	7
Artículo 12.- Supuestos de Revisión .....	7
Artículo 13.- Seguimiento Ambiental .....	8
<b>I.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</b>	<b>8</b>
Artículo 14.- Régimen urbanístico y clasificación del suelo.....	8
I.2.1.- SUELO URBANO.....	8
Artículo 15.- Definición y delimitación del Suelo Urbano.....	8
Artículo 16.- Derechos y Deberes en Suelo Urbano Consolidado.....	9
Artículo 17.- Condiciones previas para edificar .....	9
Artículo 18.- Gestión en Suelo Urbano. Condiciones previas para edificar.....	9
Artículo 19.- Actuaciones Aisladas.....	10
<b>I.3.- DOTACIONES URBANÍSTICAS .....</b>	<b>10</b>
Artículo 20.- Dotaciones urbanísticas.....	10
<b>I.4.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....</b>	<b>10</b>
I.4.1.- LICENCIAS.....	10
Artículo 21.- Competencia.....	10
Artículo 22.- Normas para el otorgamiento de licencias.....	11
Artículo 23.- Actos sujetos a licencia.....	11
Artículo 24.- Actos no sujetos a licencia.....	12
Artículo 25.- Actos sujetos a procedimiento especial .....	12
Artículo 26.- Licencias de parcelación.....	13
Artículo 27.- Caducidad y prórroga de las licencias .....	13
Artículo 28.- Documentación para la solicitud de Licencia .....	14
I.4.II.- ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD .....	15
Artículo 29.- Actividad administrativa de protección de la legalidad.....	15
Artículo 30.- Inspección Urbanística.....	16
Artículo 31.- Infracciones Urbanísticas y Sanciones .....	16
<b>I.5.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....</b>	<b>17</b>
Artículo 32.- Desarrollo del Suelo Urbano.....	17
Artículo 33.- Aprobación del planeamiento de desarrollo.....	17
<b>I.6.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....</b>	<b>17</b>
Artículo 34.- Condiciones de protección en suelo urbano .....	17
Artículo 35.- Condiciones de protección en suelo rústico.....	17
Artículo 36.- Entornos de Interés.....	17
<b>I.7.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>18</b>
Artículo 37.- Usos Fuera de Ordenación.....	18
Artículo 38.- Usos Disconformes con el Planeamiento .....	18
Artículo 39.- Régimen jurídico aplicable.....	18
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010	
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA	
2	
<b>II.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.....</b>	<b>19</b>
<b>II.1.- DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONCEPTOS.....</b>	<b>19</b>
II.1.1.- DEFINICIONES GENERALES .....	19
Artículo 40.- Definiciones Generales.....	19
Artículo 41.- Definiciones sobre la parcela.....	19
Artículo 42.- Definiciones sobre la posición de la edificación.....	19



Artículo 43.- Definiciones sobre la intensidad de la edificación.....	20
Artículo 44.- Definiciones sobre volumen y forma de la edificación .....	20
Artículo 45.- Definiciones sobre plantas de la edificación .....	22
Artículo 46.- Condiciones estéticas y compositivas generales.....	23

**II.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGÍA**

**.....23**

II.2.1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	23
Artículo 47.- Condiciones Generales de los usos.....	23
Artículo 48.- Clases de Usos.....	24
Artículo 49.- Usos Globales.....	24
Artículo 50.- Compatibilidad de Usos .....	24
II.2.II.- USOS ELEMENTALES .....	24
Artículo 51.- Uso Residencial .....	24
Artículo 52.- Uso Industrial .....	25
Artículo 53.- Uso Terciario.....	26
Artículo 54.- Uso Equipamiento.....	27
Artículo 55.- Uso Servicios Urbanos .....	27
Artículo 56.- Uso Espacios Libres .....	28
Artículo 57.- Uso Viario Público.....	28
Artículo 58.- Uso Infraestructuras territoriales .....	28
Artículo 59.- Tabla síntesis de usos .....	29

**II.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**.....30**

Artículo 60.- Ámbito de aplicación.....	30
II.3.1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....	30
Artículo 61.- Servicios básicos de la edificación.....	30
Artículo 62.- Condiciones de accesibilidad.....	30
Artículo 63.- Condiciones de seguridad .....	31
Artículo 64.- Condiciones Acústicas, Térmicas y de Protección contra incendios.....	32
Artículo 65.- Condiciones de sostenibilidad .....	32
II.3.II.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS .....	33
Artículo 66.- Condiciones de superficie y programa de vivienda.....	33
Artículo 67.- Condiciones Higiénicas.....	33
II.3.III.- CONDICIONES DE LOS GARAJES .....	34
Artículo 68.- Condiciones de acceso y aparcamiento .....	34
Artículo 69.- Condiciones constructivas; condiciones de iluminación y ventilación .....	35
Artículo 70.- Condiciones de obligatoriedad de plazas de aparcamiento.....	35

**II.4.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

**.....35**

Artículo 71.- Condiciones generales de la Urbanización.....	35
II.4.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.....	36
Artículo 72.- Garantías de Caudal y Sanidad.....	36
Artículo 73.- Acometida a la red de Abastecimiento.....	36
Artículo 74.- Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red .....	36
II.4.II.- SANEAMIENTO.....	37
Artículo 75.- Acometida a la red de alcantarillado .....	37
Artículo 76.- Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red .....	37
Artículo 77.- Fosas sépticas y pequeñas Plantas Depuradoras .....	37
II.4.III.- ENERGÍA .....	37
Artículo 78.- Red de distribución eléctrica .....	37
Artículo 79.- Transformación eléctrica.....	38
Artículo 80.- Alumbrado Público.....	38
II.4.IV.- URBANIZACIÓN, PAVIMENTACIÓN Y AJARDINAMIENTO .....	38
Artículo 81.- Condiciones generales de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano .....	38
Artículo 82.- Condiciones generales de jardinería.....	38
Artículo 83.- Condiciones generales de mobiliario urbano .....	39
Artículo 84.- Viales públicos .....	39

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

3

**III.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

**ESPECÍFICAS.....40**



### III.1.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

#### CONSOLIDADO.....40

III.1.1.- ORDENANZAS EN SUELO URBANO .....	40
Artículo 85.- Ordenanzas en Suelo Urbano.....	40
Artículo 86.- Ordenanzas de edificación Residencial .....	40
Artículo 87.- Ordenanzas de edificación terciario.....	47
Artículo 88.- Ordenanzas de edificación equipamiento .....	49
Artículo 89.- Ordenanzas de Servicios Urbanos .....	51
Artículo 90.- Ordenanzas de espacios libres.....	53
Artículo 91.- Ordenanzas de viario.....	55
Artículo 92.- Ordenanzas de edificación industrial .....	56

### III.2.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

#### .....58

III.2.1.- DETERMINACIONES GENERALES .....	58
Artículo 93.- Definición de Suelo Rústico .....	58
Artículo 94.- Usos permitidos, excepcionales y prohibidos en suelo rústico. ....	58
III.2.II.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	58
Artículo 95.- Parcelaciones en Suelo Rústico. ....	58
Artículo 96.- Parcela mínima edificable.....	59
Artículo 97.- Construcciones autorizables en suelo rústico.....	59
Artículo 98.- Construcciones agropecuarias en suelo rústico.....	60
Artículo 99.- Construcciones vinculadas a actividades de interés público en suelo rústico. ....	61
Artículo 100.- Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en suelo rústico... 62	
Artículo 101.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en suelo rústico.....	62
Artículo 102.- Condiciones para la no formación de núcleo de población.....	63
III.2.III.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	63
Artículo 103.- Categorías de Suelo Rústico .....	63
Artículo 104.- Suelo Rústico Común (SR-C) .....	64
Artículo 105.- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA).....	65
Artículo 106.- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN) .....	66
Artículo 107.- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC) –Yacimientos arqueológicos.....	69
Artículo 108.- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI) .....	70
Artículo 109.- Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE) .....	72

### III.3.- CATÁLOGOS Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL

#### .....74

III.3.1.- DETERMINACIONES GENERALES .....	74
Artículo 110.- Alcance y contenido.....	74
Artículo 111.- Catálogos.....	74
Artículo 112.- Documentos para la tramitación de licencias.....	74
Artículo 113.- Eliminación o atenuación de desajustes formales. ....	74
Artículo 114.- Hallazgos de interés. ....	75
III.3.II.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO.....	75
Artículo 115.- Niveles de Protección de los elementos catalogados.....	75
Artículo 116.- Uso de las edificaciones protegidas desde las NUM.....	75
Artículo 117.- Obras permitidas.....	75
Artículo 118.- Edificaciones Monumentales (BIC./ PM).....	76
Artículo 119.- Edificaciones protegidas integralmente (PI.).....	76
Artículo 120.- Edificaciones protegidas estructuralmente (PE.) .....	77
Artículo 121.- Edificaciones protegidas Ambientalmente (PA.) .....	77
Artículo 122.- Declaración de ruina y demolición de las edificaciones catalogadas y protegidas. 78	
III.3.III.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO-PALEONTOLÓGICO .78	
Artículo 123.- Niveles de Protección establecidos y criterios de intervención arqueológica en cada uno de ellos .....	78
Artículo 124.- Nivel de Protección de Grado 1: Protección Integral .....	78
Artículo 125.- Nivel de Protección de Grado 2 .....	79
Artículo 126.- Nivel de Protección de Grado 3 .....	79
Artículo 127.- Procedimiento que debe seguirse ante la necesidad de intervenir arqueológicamente en alguna de las zonas protegidas.....	80
Artículo 128.- Procedimiento que debe seguirse ante la aparición fortuita de bienes del Patrimonio Arqueológico en una obra.....	80



4

<b>IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN</b> .....	<b>81</b>
<b>IV.1.- CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b> .....	<b>81</b>
Artículo 129.- Estudios de detalle.....	81
Artículo 130.- Proyectos de actuación.....	81
Artículo 131.- Proyectos de urbanización.....	81
<b>IV.2.- ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>82</b>
Artículo 132.- Competencia.....	82
Artículo 133.- Formato y número de ejemplares .....	82
Artículo 134.- Procedimiento .....	82
<b>IV.3.- EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>83</b>
Artículo 135.- Edificación y urbanización simultáneas .....	83
Artículo 136.- Inspección municipal de las obras de urbanización .....	83
Artículo 137.- Aceptación de las obras de urbanización .....	83
Artículo 138.- Iniciación del procedimiento de aceptación .....	83
Artículo 139.- Aceptación provisional de las obras de urbanización .....	84
Artículo 140.- Periodo de garantía .....	84
Artículo 141.- Aceptación definitiva de las obras de urbanización .....	85
Artículo 142.- Conservación de la urbanización .....	85
<b>V.- ANEXOS</b> .....	<b>86</b>
<b>V.1.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO</b> .....	<b>86</b>
<b>V.2.- ANEXO NORMATIVO</b> .....	<b>97</b>
V.2.I.- NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL.....	97
V.2.II.- NORMATIVA SECTORIAL DE CASTILLA Y LEÓN .....	98
<b>EQUIPO REDACTOR</b> .....	<b>100</b>
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010 DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA	

5

## I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

### I.1.- NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

#### Artículo 1.- Objeto y finalidad de las Normas Urbanísticas Municipales

El Presente Documento de Normas Urbanísticas Municipales de Cea (León) –en adelante NUM- tiene por objeto el desarrollo de los contenidos establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla

y León, -en adelante LUCyL- y en el Reglamento de Urbanismo –en adelante RUCyL-, para el término

municipal de Cea.

#### Artículo 2.- Tramitación de las Normas Urbanísticas Municipales

El Ayuntamiento de Cea es competente para aprobar inicial y provisionalmente su Normas Urbanísticas Municipales, correspondiendo la aprobación definitiva a la administración regional competente en materia de urbanismo. Una vez aprobadas definitivamente, las NUM serán públicas, inmediatamente ejecutivas y de aplicación obligatoria.

#### Artículo 3.- Marco normativo de las Normas Urbanísticas Municipales

1. Las presentes NUM serán ejecutadas con plena sujeción a lo previsto en la normativa urbanística aplicable, y en particular a la que se lista a continuación:

NORMATIVA URBANÍSTICA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CASTILLA LEÓN



- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificado por los Decretos 13/2003, 9/2004, 13/2005
  - Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por los Decretos 10/2002, 21/2002, 13/2003, 13/2005, 9/2007, 4/2008 y 17/2008
  - Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras. B.O.C. y L. 29.12.2005.
  - Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla León, modificado por los Decretos 99/2005, 68/2006, 6/2008 y 45/2009
2. Asimismo, será de aplicación la normativa sectorial, de nivel estatal o autonómico, vigente, y particularmente la referida a edificación, protección ambiental y patrimonial y gestión de infraestructuras. Las presentes NUM incorporan como anexo un listado no exhaustivo de la normativa vigente en el momento de su redacción.

#### **Artículo 4.- Determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales**

El documento de Normas Urbanísticas Municipales recoge con precisión las condiciones de la ordenación urbanística en el ámbito del Término Municipal de Cea. A tales efectos, el suelo del conjunto del ámbito se clasifica en Urbano y Rústico, en sus distintas categorías.

Se definen como Condiciones de Ordenación General para todo el término municipal: la Clasificación de suelo; la localización, calificación y dimensionado de todas las dotaciones urbanísticas y servicios básicos; la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos. Asimismo se definen como Condiciones de Ordenación General los cambios de alineación (alineaciones nuevas) establecidas en los planos de ordenación escala 1:1000.

Se definen como Condiciones de Ordenación Detallada para cada parcela en Suelo Urbano Consolidado, la asignación de usos, aprovechamiento y tipología edificatoria, mediante la calificación

por ordenanzas de edificación, así como las alineaciones existentes.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

6

#### **Artículo 5.- Documentos de las Normas Urbanísticas Municipales**

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se articulan a través de los siguientes documentos:

1. Documentos de información, análisis y diagnóstico:
  - a. Memoria Informativa, Diagnóstico Ambiental, Planos de información.
  2. Memoria Vinculante.
  3. Normativa
  4. Fichas de ámbitos de planeamiento y gestión
  5. Planos de Ordenación:
    - a. Clasificación del Suelo en el Término Municipal
    - b. Ordenación General y Detallada
    - c. Catálogo arqueológico-paleontológico y catálogo arquitectónico.
  6. Catálogos: Arquitectónico y Arqueológico-Paleontológico

#### **Artículo 6.- Determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas Municipales**

1. En **planos a escala 1:10.000** las Normas Urbanísticas Municipales definen la estructura territorial del término y la clasificación de todo el suelo del Término Municipal.

2. En **planos a Escala 1:5.000** las Normas Urbanísticas Municipales definen la **Ordenación General**, estableciendo la estructura urbana, el sistema viario y de espacios libres y definiendo las

condiciones generales de ordenación vinculantes en los suelos clasificados como urbanos.

3. En **planos a Escala 1:1.000** las Normas Urbanísticas Municipales definen la Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado, estableciendo tanto las condiciones de ordenación vinculantes de obligado cumplimiento y derivadas de las condiciones generales, como las condiciones

meramente indicativas, que las NUM establecen para facilitar el desarrollo urbanístico

coherente en

cada caso.

4. En el Anexo **ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO (Normativa)** para cada unidad de actuación aislada en Suelo Urbano Consolidado, se establecen las **condiciones particulares de ordenación y de gestión** que corresponden a cada ámbito.



---

### **Artículo 7.- Normas de interpretación**

1. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes de cada caso,

así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano

y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas

y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los distintos documentos de estas NUM, la jerarquía vinculante para la interpretación será:

A. Planos de Ordenación.

B. Anexo Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano (Normativa).

C. Catálogos.

D. Memoria Vinculante.

E. Documentos de Información, Análisis y Diagnóstico.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

7

4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad,

mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor

impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor

beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función

social de la propiedad y del sometimiento de ésta al interés general.

### **Artículo 8.- Obligatoriedad**

Las NUM son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

### **Artículo 9.- Información urbanística**

1. Toda persona tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto del Municipio, mediante la cédula urbanística regulada en

el Artículo 428 del RUCyL.

2. Las solicitudes de información urbanística han de ajustarse a las disposiciones legales vigentes e identificar de manera fehaciente la finca objeto de consulta.

3. El Ayuntamiento sólo podrá denegar información urbanística en los casos establecidos por Ley.

### **Artículo 10.- Vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales**

La vigencia de estas Normas Urbanísticas Municipales, una vez aprobadas definitivamente y atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 167 del RUCyL, será indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento de oficio o a instancia de otras administraciones públicas, o de los particulares, a alterar las determinaciones de

los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación

regulados en los artículos 168 y 169 del RUCyL.

### **Artículo 11.- Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales**

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por las presentes Normas Urbanísticas Municipales,



podrán ser objeto de modificación que, conforme a lo previsto en el RUCyL, habrá de sujetarse las

condiciones establecidas en su artículo 169.

#### **Artículo 12.- Supuestos de Revisión**

Se recomienda la revisión del presente documento de las Normas Urbanísticas Municipales, más allá de las determinaciones establecidas por el art. 168 del RUCyL y sus modificaciones:

- a) En condiciones excepcionales provocadas por catástrofes naturales, económicas o de otro tipo.
- b) Cuando resulte un aumento no previsto en la población residente, o en las actividades productivas y de edificación, y sea evidente la carencia de suelo para resolver dichos crecimientos.
- c) Cuando, de forma evidente, no se cumpla el desarrollo previsto por este documento de las Normas Urbanísticas Municipales para el Suelo Urbano, con el fin de reajustarlo.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

8

#### **Artículo 13.- Seguimiento Ambiental**

Una vez aprobadas definitivamente las NUM, se recomienda la redacción, por parte del Ayuntamiento de Cea, de un Informe de seguimiento cada 5 años donde se analice la evolución y el

desarrollo urbanístico del planeamiento en el municipio y se evalúen sus impactos, especialmente en

aquellos aspectos de incidencia medioambiental, y que deberá ser remitido a la Consejería de Medio

Ambiente

### **I.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 14.- Régimen urbanístico y clasificación del suelo**

Las NUM establecen la Clasificación del Suelo según las categorías de S. Urbano, (Consolidado) y S. Rústico (Común y de Protección). Estos conceptos responderán a la definición que

la LUCyL, y que el RUCyL desarrolla, en los artículos 20 y siguientes:

- a) La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) La ejecución del planeamiento implicará las obligaciones, por parte de los interesados, de: cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas; cesión de los aprovechamientos de cesión obligatorios; costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos (salvo que se especifique lo contrario), solicitar licencia de edificación en los plazos previstos y edificar los solares de acuerdo con la preceptiva licencia.
- c) En las parcelas del Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las ordenanzas correspondientes.
- d) El derecho a edificar se adquirirá mediante la concesión de la licencia correspondiente, de acuerdo con la legislación urbanística.
- e) El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de acuerdo con lo indicado en fichas para cada sector.
- f) La ordenación definida como general por las NUM (en planos o en fichas) será siempre vinculante
- g) Las Normas Urbanísticas Municipales establece unos plazos máximos para solicitar licencia de edificación sin pérdida de aprovechamiento en los terrenos incluidos como urbanos consolidados obtenidos por el desarrollo de Unidades de Actuación.
- h) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por las Normas Urbanísticas Municipales y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del Medio Ambiente y Adaptación al entorno y del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Urbano, de acuerdo a lo expresado en los Arts. 17 a 19 del RUCyL.

#### **I.2.i.- Suelo Urbano**



---

### **Artículo 15.- Definición y delimitación del Suelo Urbano**

1. El suelo urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización que los planos de estructura general y los planos de ordenación incluyen dentro del

límite de Suelo Urbano.

2. Todo el suelo urbano clasificado por las NUM tiene la consideración de Suelo Urbano Consolidado.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

9

### **Artículo 16.- Derechos y Deberes en Suelo Urbano Consolidado**

1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 40 del RUCyL, tendrán derecho a:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, dentro de los límites establecidos por el citado Artículo 40.1.b

2. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 41 del RUCyL, los deberes siguientes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

### **Artículo 17.- Condiciones previas para edificar**

1. Los terrenos de Suelo Urbano Consolidado no podrán ser edificados hasta que alcancen la condición de solar y cumplan las condiciones de ordenación correspondientes.

Excepcionalmente el

Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de las obras de edificación si los propietarios garantizan la

ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes mediante el procedimiento habilitado

por el Artículo 202 del RUCyL.

2. No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté completamente ejecutada la urbanización y estén en perfectas condiciones de funcionamiento los suministros de

agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

### **Artículo 18.- Gestión en Suelo Urbano. Condiciones previas para edificar**

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre parcelas independientes o sobre agrupaciones de parcelas

colindantes denominándose entonces Unidades de Normalización.

2. Las Administraciones Públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones singulares para ejecutar los Sistemas Locales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como

para ampliar los patrimonios públicos de suelo.



### **Artículo 19.- Actuaciones Aisladas**

1. En suelo urbano consolidado estas Normas delimitan actuaciones aisladas de urbanización y normalización, en aquellos casos en los que resulta necesario:

- a) Adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de estas Normas.
- b) Completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

2. Las condiciones de ordenación y gestión de las Actuaciones Aisladas propuestas por las presentes NUM se desarrollan a través de una Ficha particularizada de características de la ordenación

3. Con posterioridad a la aprobación de las presentes NUM se podrán delimitar Actuaciones Aisladas de Normalización para la incorporación al viario o al Espacio Libre Público de pequeñas

regularizaciones de parcelas privadas, en los tejidos tradicionales calificados en esta Normativa como

Residencial en Núcleo Rural.

### **I.3.- DOTACIONES URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 20.- Dotaciones urbanísticas**

1. Las dotaciones urbanísticas del término municipal de Cea están constituidas por el conjunto de las Vías públicas, Servicios Urbanos, Espacios Libres públicos y Equipamientos, recogidos en los planos de ordenación y en las tablas del documento de Memoria Vinculante y por

todas las infraestructuras básicas consideradas Servicios Urbanos. Las dotaciones urbanísticas se

localizan en terrenos de cualquier clase y categoría de suelo. Su carácter será, en todos los casos,

público.

2. En Suelo Urbano Consolidado los terrenos reservados por estas NUM para la ejecución de las dotaciones urbanísticas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos siguientes

regulados en el RUCyL:

- a) Por cesión gratuita.
- b) Por expropiación forzosa
- c) Por ocupación directa.

5. Los criterios para el diseño y ejecución de las dotaciones urbanísticas son los señalados en las condiciones generales de uso para equipamientos y espacios libres públicos y en las condiciones

generales de urbanización para el viario y los espacios libres públicos.

### **I.4.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

#### **I.4.i.- Licencias**

##### **Artículo 21.- Competencia**

1. La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública en el término municipal de Cea corresponde al Ayuntamiento, conforme a la legislación sobre régimen local y su ejercicio debe

ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en la demás normas aplicables.

2. No obstante, las demás administraciones públicas y sus entidades dependientes pueden también ejercer la actividad urbanística pública en las formas y con el alcance previsto en la normativa urbanística. (Artículo 5 del RUCyL)

##### **Artículo 22.- Normas para el otorgamiento de licencias**

1. La actividad urbanística debe desarrollarse, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 5 del RUCyL, con plena sujeción a lo previsto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables



2. La concesión de licencias urbanísticas se regirá con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo 5/1999 y de los artículos correspondientes del RUCyL. Se ajustará, en el procedimiento de concesión y tramitación a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y

en la legislación del Régimen Local correspondiente.

3. Se consideran sometidos a licencia urbanísticas todos los actos recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

4. Todos los actos sometidos a licencia que están vinculados a parcelas afectas por protección de infraestructuras (carreteras, cursos de agua, redes de abastecimiento o conducción,

etc.) estarán sujetos a informe previo preceptivo por parte de la autoridad competente, según la legislación vigente y en desarrollo de lo indicado en esta normativa.

5. Para la concesión de licencias de derribo en Suelo Urbano Consolidado será necesario la presentación simultánea de proyecto básico o de ejecución, salvo en el caso de que se haya declarado situación de ruina inminente.

6. Para las alteraciones en edificios contruidos de elementos comunes como sustitución o incorporación de nuevas carpinterías en fachadas, apertura de huecos en faldones de cubierta,... será

necesario presentar proyecto conjunto para todo el edificio o conjunto de adosados, y copia del acuerdo de la comunidad de vecinos por el que se concede permiso para la realización de esas obras.

7. Previamente al inicio de las obras se deberá solicitar del Ayuntamiento, el deslinde de la alineación oficial de fachada.

#### **Artículo 23.- Actos sujetos a licencia**

1. Estarán sujetos a licencia de Obra Mayor los siguientes tipos de actuaciones

a) La ejecución de las obras de edificación de nueva planta o de ampliación en todas sus clases incluso interiores a Edificaciones.

b) La ejecución de las obras de urbanización, implantación de infraestructuras y movimientos de tierras, salvo que estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización o de Edificación.

c) Las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

d) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

e) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior.

f) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

12

2. Estarán sujetos a licencia de Obra menor los siguientes tipos de actuaciones

a) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que no afecten a su estructura, distribución interior ni aspecto exterior.

b) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.

c) Las obras de instalación de antenas y demás equipos de telecomunicaciones, así como elementos de climatización.

d) Las obras de instalación de canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

e) La colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

f) La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en el interior de campamentos de turismo u otras zonas autorizadas para ello. La instalación de andamios requerirá la presentación de un Certificado emitido por Técnico competente.

g) Colocación de bolardos, plataformas y otros elementos similares de mobiliario urbano.

h) Todas las no incluidas como Obra Mayor en el apartado anterior.

#### **Artículo 24.- Actos no sujetos a licencia**

No estarán sujetos a licencia los siguientes tipos de actuaciones

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la



legislación sectorial.

- b) Los actos previstos en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- e) Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados, y en general todos los actos singulares que estén incluidos en proyectos de contenido más amplio para los que ya se haya otorgado licencia urbanística.
- f) La demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

#### **Artículo 25.- Actos sujetos a procedimiento especial**

1. Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 306 del RUCYL, los actos de uso de suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 del RUCyL deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un plan o Proyecto Regional.
2. En la solicitud de licencia para usos excepcionales en suelo rústico se deberá valorar la incidencia de la actuación sobre los valores que, en su caso, hayan sido reconocidos en el ámbito, y reflejados a través de la categoría de suelo rústico. En particular se atenderá a la preservación de los valores naturales, ambientales y paisajísticos, y la compatibilidad de las actividades con aquellas especies animales y/o vegetales que deban ser objeto de conservación, tales como los especímenes de *Quercus pauciradiata*, incluida en el Decreto 63/2007 por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León.
3. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

13

#### **Artículo 26.- Licencias de parcelación**

1. Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 309 del RUCyL, toda parcelación división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico. Para el otorgamiento de las licencias de parcelación deben cumplirse las condiciones establecidas en los artículos 309, 310 y 311 del RUCyL.
2. Quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes supuestos:
  - a) Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.
  - b) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.
  - c) Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración Pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

#### **Artículo 27.- Caducidad y prórroga de las licencias**

1. Las licencias de obra menor caducarán, quedando sin efecto y sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubiesen finalizado en el plazo de 6 meses desde la notificación de la concesión y tras la declaración expresa de caducidad, previa audiencia del interesado. No obstante el interesado podrá solicitar, dentro de esos 6 meses, una prórroga de otros



seis, transcurridos los cuales la licencia caducará según los mecanismos señalados.

2. Las licencias de obra mayor caducarán, quedando sin efecto y sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubiesen iniciado en el plazo de 6 meses desde la notificación de la concesión, y si las mismas no hubiesen finalizado en el plazo de dos años desde la notificación de la concesión de licencia y tras la declaración expresa de caducidad, previa audiencia del interesado. No obstante el interesado podrá solicitar, dentro de esos 2 años, una prórroga por un periodo no superior al original, transcurrido el cual la licencia caducará según los mecanismos tradicionales.

3. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran

sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

4. Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el

Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a seis meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

14

#### **Artículo 28.- Documentación para la solicitud de Licencia**

1. Las solicitudes de licencia urbanística deben presentarse acompañadas de un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación. En particular:

a) Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que requieran también licencia de actividad para cuya tramitación se exija presentar un proyecto de ejecución, deben acompañarse necesariamente del mismo.

b) Las demás solicitudes de licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico pueden acompañarse simplemente de un proyecto básico que defina las características generales de las obras.

c) A la solicitud de Licencia de Obra Mayor se acompañará, en todo caso, la documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, tres ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, y plano de replanteo con referencias a elementos fijos que permanezcan durante la obra, un alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de estas NUM, con detalle respecto a la ordenanza de aplicación escrita y gráfica.

2. Para edificaciones de nueva planta se presentará en el Proyecto, al menos:

a) Además de las plantas de distribución del edificio, a escala mínima de 1:100, se presentarán las de cimientos, saneamiento y cubiertas, a 1:200. En una de estas plantas constará la totalidad del solar con los espacios libres.

b) En la planta baja se acotarán las dimensiones de fachada exterior y las líneas de patios. Podrá omitirse acotar en todos los planos los locales que ya lo estén en una planta y se repitan en las sucesivas. En una de las secciones se acotará la altura de los pisos y grueso de los entrepisos, y en las fachadas la altura total del edificio medida en el centro de las mismas. El saneamiento tendrá que detallarse fijando el diámetro, calidad de las canalizaciones, pendientes y registros. Se acompañarán los detalles necesarios para juzgar de la ejecución de la fachada, de tal modo que no ofrezca duda para los técnicos municipales la comprobación de que las obras responden a los proyectos aprobados.

c) Se detallará no solamente la parte correspondiente a las fachadas de la calle y patio, sino también todos los elementos que por su situación pudieran verse desde la calle.

d) Los planos de sección indicarán todo el fondo del edificio.

e) En los planos de fachada se acotarán los vuelos en relación con la línea oficial.



f) La planta de emplazamiento a escala 1:1.000, será copia de los Planos de Ordenación de las NUM y constarán en ella las alineaciones actuales y las nuevas aprobadas.

g) Cuando se solicite simultáneamente licencia de obras y ambiental, deberán aportarse 3 ejemplares para obras y 2 para la ambiental.

h) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.

i) Ficha Urbanística.

j) Proyecto de telecomunicaciones cuando así lo exija la Legislación Sectorial.

3. Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse en igual número de ejemplares el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó el Básico, y la Hoja de Dirección de Obra, en la que

figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad

y Salud en la obra, en los supuestos en que ésta resulte obligatoria. Comprobado que el proyecto de

Ejecución coincide con el Básico, se expedirá el título de licencia que habilita el inicio de las obras.

4. Los titulares de las licencias de obra vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra, con 8 días de antelación mínima.

5. Una copia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, junto a una copia del proyecto técnico debidamente diligenciado.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

15

6. En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico, así como en las obras de ejecución de los Proyectos de Urbanización, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo

que duren las obras, respetando las siguientes reglas:

a) En los carteles informativos debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, o en su caso de la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

b) Los carteles informativos deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

c) La forma, dimensiones y demás características de los carteles informativos deben ser supervisadas y aprobadas por el Ayuntamiento.

7. Para la solicitud de licencias de obra menor, se presentará una memoria con la descripción detallada de las obras a realizar, acompañada de un presupuesto.

#### **I.4.ii.- Actividad administrativa de protección de la legalidad**

##### **Artículo 29.- Actividad administrativa de protección de la legalidad**

1. El Ayuntamiento velará por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes, compatibles y concurrentes con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística el Ayuntamiento está obligado a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción



urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un

único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

16

### **Artículo 30.- Inspección Urbanística**

1. La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.

b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.

c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

2. El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas

las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de

servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la

actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a

prestar la colaboración requerida. A tal efecto el Ayuntamiento debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

3. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la

entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna

autorización judicial.

4. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

### **Artículo 31.- Infracciones Urbanísticas y Sanciones**

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el planeamiento urbanístico. Las infracciones urbanísticas serán objeto de sanción previa tramitación del

oportuno expediente conforme al procedimiento, tipificación y cuantías regulados en los Artículos 348

a 360 del RUCyL.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

17

## **I.5.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

### **Artículo 32.- Desarrollo del Suelo Urbano**

1. Las NUM se desarrollará en Suelo Urbano Consolidado mediante mediante proyecto de ejecución y licencia de obras en todos aquellos ámbitos ajustados a la Normativa, pudiendo desarrollarse de manera complementaria estudios de Detalle, actuaciones aisladas.

2. En los casos de suelo urbano consolidado cuyo nivel de urbanización no alcance los niveles establecidos, se deberá desarrollar el instrumento de Actuación Aislada propuesto en estas

NUM, con un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias.



3. Se redactarán Estudios de Detalle para desarrollar o modificar la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado así como cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del suelo urbano consolidado.

4. Conjuntamente o por separado se deberá presentar proyecto de urbanización del área incluido dentro del sector en el que se determinen las obras necesarias para dotar a ese suelo de las condiciones básicas del capítulo anterior.

#### **Artículo 33.- Aprobación del planeamiento de desarrollo**

El Ayuntamiento de Cea, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el art. 55 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León es competente para aprobar definitivamente los

Estudios de Detalle en suelo urbano.

### **I.6.- CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

#### **Artículo 34.- Condiciones de protección en suelo urbano**

1. Las determinaciones de protección de elementos y edificaciones se realiza en los documentos de catálogo arquitectónico y catálogo arqueológico de las NUM en los que se especifica

para cada inmueble, elemento o conjunto edificado, las condiciones de edificación, conservación, protección y uso mediante fichas pormenorizadas.

#### **Artículo 35.- Condiciones de protección en suelo rústico**

Dentro de las determinaciones para el Suelo Rústico se especifican las protecciones ambientales, de uso o culturales a las que está sometida cada categoría. Además, los hallazgos y

yacimientos declarados en el Término Municipal estarán incluidos en Suelo Rústico con Protección

Cultural, y se detallan en el catálogo arqueológico que acompaña al presente documento.

#### **Artículo 36.- Entornos de Interés**

1. A efectos de la aplicación de determinadas condiciones de protección (documentación de las solicitudes de licencia, etc.) regladas en la Legislación de Patrimonio Cultural Ley 12/2002 de

Castilla y León, estas Normas Urbanísticas consideran “entornos de interés” los enclaves siguientes:

- a) Los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural señalados en los planos de ordenación.
- b) La totalidad de la superficie de las parcelas que albergan edificios, especies vegetales y otros elementos catalogados por estas NUM.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

18

### **I.7.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 37.- Usos Fuera de Ordenación**

1. Tendrán la consideración de Usos Fuera de Ordenación aquellos terrenos y edificios expresamente señalados en los Planos de Ordenación con el acrónimo FO, y relacionados en el listado siguiente.

FO 1 Calle Nueva 24053A10905328

#### **Artículo 38.- Usos Disconformes con el Planeamiento**

1. Tendrán la consideración de Usos Disconformes con el Planeamiento

- a) Los emplazados en terrenos, construcciones o instalaciones que se encuentren expresamente prohibidos por las NUM o por la legislación sectorial aplicable.
- b) Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, que hubieren prescrito.
- c) Las construcciones e instalaciones y los usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las NUM resulten disconformes con las determinaciones de la



misma pero que no se hayan declarado expresamente fuera de ordenación.

#### **Artículo 39.- Régimen jurídico aplicable**

1. Las únicas obras autorizables en los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación son las previstas en el artículo 64.2 de la LUCyL y el artículo 185.2 del RUCyL
2. En los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento urbanístico, serán autorizables las obras establecidas en el artículo 64.3 de la citada Ley y en el artículo 186 del Reglamento.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

19

## **II.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

### **II.1.- DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONCEPTOS**

#### **II.1.i.- Definiciones Generales**

##### **Artículo 40.- Definiciones Generales**

1. **Alineación:** Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos, definida en el Plano de Ordenación escala 1:1000.

A efectos de ordenación se diferencia:

· *Alineación existente*, correspondiente a la línea de separación actual entre los suelos de uso y dominio público de suelos destinados a otros usos. Con carácter general las NUM establecen el mantenimiento de las alineaciones existentes

· *Alineación nueva*, se corresponde con aquellas propuestas realizadas por el documento de las NUM que suponen la alteración de la alineación existente o la incorporación de una nueva en el caso de que no exista.

2. **Rasante:** Es la cota existente que determina la elevación de un punto del terreno. Para el Suelo Urbano Consolidado, la rasante viene definida por el nivel de acerado en la alineación, debiendo la edificación ajustarse a ellas.

3. **Ancho de vial:** la distancia más corta entre las alineaciones que definen el vial.

##### **Artículo 41.- Definiciones sobre la parcela**

1. **Parcela:** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente

2. **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por esta Normativa.

3. **Frente mínimo de parcela:** Es la mínima longitud de frente sobre vía pública o espacio libre público que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos

por esta Normativa.

4. **Frente máximo de fachada:** Este parámetro se aplica en la ordenanza residencial adosado, y es la máxima longitud de frente continuo que debe tener un conjunto edificado para que

se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por esta Normativa.

5. **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la línea de fachada, establece la superficie ocupable de la parcela.

6. **Cerramiento de parcela:** elementos constructivos situados en los bordes de la parcela; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre la alineación, y el resto, cerramientos interiores.

7. **Linderos:** líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distinguen entre lindero lateral y fondo.

##### **Artículo 42.- Definiciones sobre la posición de la edificación**

1. **Ocupación de parcela:** es el porcentaje total de la superficie en planta baja que se permite ocupar con la edificación.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

20

2. **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a ella y que se mantiene en todo el sentido del recorrido; se distingue entre retranqueo a fachada (respecto a la alineación), retranqueos laterales (respecto a los linderos)

y



retranqueo de fondo (respecto al fondo de la parcela).

3. **Separación entre edificaciones:** la distancia más corta entre edificaciones.

**Artículo 43.- Definiciones sobre la intensidad de la edificación**

1. **Índice de edificabilidad:** es el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie. Se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie ( $m^2/m^2$ ).

a) **Edificabilidad máxima:** Es la máxima superficie de techo edificable en un ámbito específico que asigna o permite la presente normativa. La determinación de la edificabilidad máxima podrá realizarse por cualquiera de los siguientes mecanismos:

a. Por asignación directa, en  $m^2$

b. Multiplicando el índice de edificabilidad de cada ordenanza por la superficie total de la parcela

c. Como resultado de la aplicación de las condiciones volumétricas de aplicación a una parcela

d. Tomando como referencia la edificabilidad existente y/o reconocida en un ámbito específico

b) A efectos de **cálculo de edificabilidad**, serán computables el conjunto de las superficies de techo edificable, con las siguientes consideraciones:

a. Computarán a efectos de edificabilidad todas las superficies por encima de la rasante, incluidos patinillos y cuartos de instalaciones

b. En los espacios bajocubierta, computarán todas las superficies cuya altura libre sea superior a 1,50 metros

c. La superficie de balcones y cuerpos volados abiertos computarán al 50 %

d. No computarán los patios interiores que cumplan las condiciones y dimensiones mínimas de salubridad expuestas en la presente normativa

e. En los espacios bajo rasante (sótanos y semisótanos) computarán todas las superficies excepto las destinadas a garaje, almacén (con un máximo de  $250m^2$  o  $15 m^2$  por vivienda, contabilizando los espacios de acceso), o cuartos de instalaciones

**Artículo 44.- Definiciones sobre volumen y forma de la edificación**

1. **Altura de la edificación o altura de cumbre:** máxima distancia medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de la edificación. Con carácter general, y salvo

indicación expresa en la ordenanza de edificación, la altura máxima de cumbre será igual a la altura

de fachada más 3,00 metros.

2. **Altura máxima o altura de fachada.** Altura máxima que puede materializarse en la edificación, que podrá ser expresada a través de los siguientes parámetros:

a) Mediante la indicación del número máximo de plantas

b) Mediante la indicación de la distancia máxima, expresada en metros, medidos desde la rasante de la edificación a la cara inferior de la cornisa, que deberá ser en todo caso prolongación del forjado de última planta

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

21

La medición de la altura se realizará, con carácter general en el punto medio de la fachada, con las siguientes consideraciones:

a) Si la diferencia de cotas de rasante entre los dos extremos de la fachada es superior a 1,5 metros, se deberá fragmentar la fachada en tramos de idéntico desarrollo lineal en los que las diferencias de cotas entre ambos extremos sea inferior a 1,5 metros, procediéndose a la medida de la altura para cada uno de los tramos, debiéndose dar cumplimiento a la altura máxima en cada uno de los mismos.

ALTURA MÁXIMA A A

A

F F F

A=ALTURA MÁXIMA

F= FRENTE MÍNIMO DE FACHADA

SITUACIÓN 1 SOLUCIÓN PERMITIDA

< 1,20 m

< 1,20 m

b) En edificaciones aisladas, la altura máxima deberá ser respetada en todo punto de la fachada.



c) Para edificaciones sobre parcelas a dos viales con distinta altura, sobre la fachada del vial más bajo se podrá incrementar una planta a la altura máxima permitida siempre que la altura en m de esa fachada quede a la misma cota o inferior que la fachada sobre el vial más alto.

$h > B+N$   
< 60% < 60%  
 $B+N$   
< 2,5 m

CASO 1

$B+N > B+N$

$h > B+N$   
< 60% < 60%

$B+N$   
< 3 m

CASO 2

$B+N = B+N+1$

$h$   
+ 1

$h > B+N$   
< 60% < 60%

$B+N+1$   
 $h + 3$

CASO 3

$B+N > B+N+1$

$h + 3$

3. **Altura de libre de planta:** distancia vertical medida entre la cara superior del forjado de suelo terminado y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, falso techo, que delimitan una planta.

4. **Cuerpos volados:** partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupados o habitados.

5. **Elementos salientes:** elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen edificado y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

6. **Pendiente de cubierta:** ángulo máximo que forma el plano de cubierta con la horizontal, expresado en % y especificado para cada ordenanza en particular. Los faldones de las cubiertas

deberán estar inscritas dentro del volumen definido entre 1% (Cubierta plana) y la pendiente de cubierta medido desde el punto de máximo saliente permitido (elemento saliente).

7. **Patios de luces:** Los patios de luces cumplirán estrictamente la normativa de patios definida en las Condiciones Técnicas de la Edificación. Los patios de luces de superficie mayor a 4

m<sup>2</sup> no computan edificabilidad. Los patinillos de instalaciones computan completamente.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

22

#### Artículo 45.- Definiciones sobre plantas de la edificación

1. **Planta Baja:** Se denomina planta baja a la de acceso al edificio desde el espacio público situada entre -1.00 m y 1.00 m de altura respecto a la rasante del vial de acceso. Su altura libre

mínima en viviendas será de 2.5 m, y de 2,7 m en el caso de usos abiertos al público, salvo indicación

expresa de condiciones particulares en la ordenanza de aplicación.

2. **Planta piso:** Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación, nunca inferior a 2,50 m. libres.

3. **Bajo cubierta:** Son los espacios situados entre la última planta permitida y los planos de cubierta, que cuenten con una altura libre de uso superior a 1.50 m. Cada ordenanza establecerá las

condiciones de uso de estos espacios. En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, todas

las habitaciones o dependencias habitables tendrán una superficie del 50% con altura mayor o igual a

2,50 m.

4. **Planta sótano:** Se consideran sótanos todos los espacios de planta inferior a la planta baja de un edificio, en el que la cara inferior del forjado superior se encuentre al mismo nivel o por debajo

de la rasante del viario de acceso. Se prohíbe con carácter general el uso residencial en los mismos,



pudiéndose destinar a garaje o instalaciones siempre que no exija la permanencia de personas. Su

altura libre mínima será de 2.30 m.

5. **Planta semisótano:** Es la planta situada siempre por debajo de la planta baja, con altura de la cara inferior del forjado superior por encima de rasante y por debajo de 1.00 m de la rasante

oficial del viario de acceso. La altura libre mínima será de 2.30 m

6. **Plantas con viales inclinados.** Una misma planta en un solo plano puede tener varias consideraciones de manera simultánea, atendiendo a su relación con la rasante del terreno. Cada

superficie se definirá y deberá cumplir las condiciones particulares de su categoría.

PLANTA PISO  
PLANTA BAJA  
SEMI-SÓTANO SÓTANO  
BAJO CUBIERTA BAJA CUBIERTA  
PLANTA PISO  
PLANTA BAJA  
PLANTA SEMI-SÓTANO

7. **Plazas de aparcamiento:** Dentro de los edificios de nueva construcción se deberá contar con al menos una plaza de garaje por cada vivienda con las condiciones exigidas en el artículo correspondiente de esta Normativa. En el caso de viviendas en la zona de aplicación de la ordenanza

de Casco Antiguo, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento total o parcial de la exigencia anterior por imposibilidades constructivas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

23

#### **Artículo 46.- Condiciones estéticas y compositivas generales**

1. Las fachadas serán planas, desde su arranque hasta su coronación, permitiéndose únicamente la presencia de los cuerpos volados definidos por la presente normativa o por las condiciones de ordenanza.

2. Las medianeras de la edificación se resolverán con acabados análogos a los de la edificación principal. En el caso de medianeras que, por la condiciones de ordenación, puedan ser

consideradas provisionales, las medianeras deberán ser asimismo tratadas de modo análogo, permitiéndose el uso de enfoscados y aplacados cuya imagen se asemeje a las de las fachadas

exteriores, siempre que se garanticen las adecuadas condiciones de ornato y la durabilidad de la intervención.

3. Los paños de cubierta serán continuos, no admitiéndose requiebros ni cambios de pendiente dentro del mismo paño. La inclinación de los paños de cubierta será la establecida por el

Código Técnico de la Edificación, con un máximo del 60 % (aprox. 33°) y un mínimo del 32% (aprox.

17,6°)

4. Sobre los planos de cubierta no se admiten otros cuerpos salientes que chimeneas, conductos de ventilación e instalaciones de telecomunicaciones.

5. La iluminación de cubierta se realizará exclusivamente mediante ventanas tipo "velux", no permitiéndose el uso de buhardillas o cuerpos salientes. Las ventanas en cubierta distarán al menos

un metro de todos los límites del paño de cubierta, y dos del alero, siendo su superficie máxima en

planta el 25 % de la superficie total del plano de cubierta. Se ubicarán formando un único eje paralelo

al alero, siguiendo asimismo los ejes compositivos de la fachada. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, y en particular a la CTE-DB-SI (Propagación exterior cubierta)

## **II.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGÍA**

### **II.2.i.- Condiciones Generales de los Usos**

#### **Artículo 47.- Condiciones Generales de los usos**



1. La obligatoriedad de la ordenación y de las condiciones de los usos definidos por las NUM se entiende sin perjuicio de cuantas otras fueran de aplicación o deriven de la actuación de la Administración competente en cada caso.
2. Las actividades que existan en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de estas NUM, se consideran usos existentes, y serán permitidos si tienen sus autorizaciones y licencias en regla. En el caso de encontrarse dichos usos en un edificio declarado en las NUM como fuera de ordenación, o bien al cesar en la actividad las personas física o jurídica que ostente la titularidad, se remitirán a la normativa y ordenación de la presente Normativa. Se considerarán dentro de los usos existentes, los correspondientes a locales no ocupados con licencia de ocupación anterior a la aprobación definitiva de las NUM, quedando exentos por tanto de la aplicación de esta Normativa.

4. Con carácter general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, se aplicará la Legislación General del Estado y la específica sobre Medio Ambiente y Patrimonio Cultural.  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
24

#### **Artículo 48.- Clases de Usos**

1. El presente documento organiza los usos en tres clases: Globales, Elementales y Pormenorizados. Los usos en suelo Rústico, se establecen en su regulación específica dentro de esta Normativa.
2. Se denomina **Uso Global** al que caracterizan de forma general un ámbito o sector.
3. Se denominan **Usos Pormenorizados** al nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza. Se corresponde con una determinada agregación y combinatoria de usos elementales considerados como predominantes, compatibles o prohibidos.
4. Se denominan **Uso Elemental** a aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

#### **Artículo 49.- Usos Globales**

1. En el ámbito del presente documento de NUM se definen los siguientes usos globales:
  - a) Residencial.
  - b) Industrial
  - c) Terciario
  - d) Equipamiento.
  - e) Servicios Urbanos.
  - f) Espacios Libres.
  - g) Viario Público.
  - h) Infraestructuras territoriales.
2. Los usos globales establecen la estructura a partir de la cual se clasifican los distintos Usos Elementales

#### **Artículo 50.- Compatibilidad de Usos**

1. Los usos pormenorizados se regulan desde las ordenanzas de aplicación a cada parcela o manzana, definiéndose a través de las mismas los usos elementales predominantes, compatibles o prohibidos en cada caso estableciendo si es necesario, los niveles pertinentes para garantizar la compatibilidad entre los mismos.
2. Cuando una actividad comprenda varias clases o categorías de usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase o a su categoría.

#### **II.2.ii.- Usos Elementales**

##### **Artículo 51.- Uso Residencial**



1. Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento permanente de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Toda vivienda deberá tener al menos un hueco de su estancia principal abierto a vía pública (calle, plaza o espacio libre público), o a patio abierto a vía pública.

2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

25

3. Este uso permite ser compartido con el de despacho profesional del titular de la vivienda, en las condiciones que establezca estas NUM.

4. Dentro del Uso Residencial se diferencian los siguientes Usos Elementales

a) **Unifamiliar**: corresponde al uso destinado al alojamiento de una única unidad de vivienda.

b) **Colectiva**: corresponde al uso destinado al alojamiento de más de una unidad de vivienda

5. Complementariamente se define la categoría de Residencia de **Protección Pública**, corresponde a las viviendas con algún régimen de protección, pudiendo ser tanto de tipo unifamiliar como colectiva.

#### Artículo 52.- Uso Industrial

1. Locales destinados a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluyendo su envasado, almacenaje, transporte y distribución. Los espacios de uso industrial podrán

incluir los usos adicionales necesarios para el desarrollo de la actividad, según las condiciones de uso

de la ordenanza particularizada, a excepción del uso residencial, que deberá estar, en su caso, vinculada al propio servicio de la actividad industrial. Asimismo serán de obligado cumplimiento las

condiciones de la normativa sectorial que les sean de aplicación.

2. El uso industria no podrá ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes.

3. Dentro del Uso Industrial se diferencian los siguientes Usos Elementales

a) **Industria general**, en el que se incluyen todos los locales destinados a actividades ligadas al uso industrial, incluidos los talleres y almacenes cuyas superficies o potencias instaladas superan las establecidas en la definición del correspondiente Uso Elemental.

b) **Agropecuaria doméstica**, destinado al desarrollo de actividades vinculadas a la agricultura y ganadería tradicional, al servicio directo de la unidad familiar, tales como pequeños almacenes de productos agrícolas o granjas para el cuidado de no más de 5 cabezas de ganado y superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>

c) **Taller**, cuando en el mismo se desarrollen actividades de escasa entidad, vinculadas a artes y oficios o pequeñas instalaciones para la transformación o manipulación de materiales, en locales de superficie útil inferior a 500 m<sup>2</sup>. y con maquinaria específica de menos de 20 Kw. de potencia instalada. En edificios de otros usos, los talleres no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso de talleres artesanos ligados a viviendas unifamiliares.

d) **Almacén**, locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos y pequeña maquinaria, sin servicio de venta directa al público, con una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. En edificios de otros usos, los almacenes no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso de almacenes ligados a viviendas unifamiliares con taller.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA



### Artículo 53.- Uso Terciario

1. Corresponden al uso terciario los locales o edificios destinados a la prestación de servicios privados al público, ya sean prestados por entidades privadas o públicas, siempre que estos no originen, por sus características (materias manipuladas, almacenados o utilizados), molestias o comporten problemas de seguridad o salubridad, en cuyo caso deberán regirse por el uso industrial.

2. Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso o en el caso del Uso Despacho Profesional.

3. Se distinguen los siguientes Usos Elementales

a) **Hostelería**, destinado a la prestación de servicios de alojamiento temporal y servicio de comidas y bebidas, en los siguientes niveles:

i. *Hostelería 1*: Servicios vinculadas al alojamiento temporal: Hoteles, albergues, hostales, pensiones, establecimientos de turismo rural con recepción y similares.

ii. *Hostelería 2*: Servicios vinculadas a casas de comidas o bebidas, etc.. Se incluyen en este uso los Restaurantes, bares, cafeterías, mesones y similares, con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A). Se ubicarán exclusivamente en planta baja, pudiendo ampliarse a planta sótano y primera, vinculados al uso en planta baja

b) **Espectáculos**, destinados al desarrollo de actividades recreativas y de relación, incluyéndose los bares musicales, discotecas, Salas de espectáculos, establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos o con entretenimiento musical, y en general todos los locales que dispongan de instalación musical de emisión sonora superior a 60 dB(A)

c) **Comercio**, locales destinados a la exposición, compra y venta de mercancías, productos o bienes, o a la prestación de servicios de carácter no administrativo. Se establecen los siguientes niveles:

i. *Comercio 1*: Pequeños locales con superficie de venta inferior a 1500 m<sup>2</sup>.

ii. *Comercio 2*: Medianos locales con superficie de venta mayor a 1500 m<sup>2</sup>

d) **Oficinas-Administración**, locales o edificios destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, con más de seis empleados.

e) **Despacho Profesional**, locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, con menos de seis empleados.

f) **Servicios Automóvil**, locales destinados a la estancia, temporal o permanente de vehículos, así como a las actividades vinculadas a su conservación y reparación, incluso lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficinas, etc. necesarias para el desarrollo de dicha actividad. A tales efectos se diferencian los siguientes niveles:

i. *Servicios Automóvil 1*: Locales destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos al aire libre, sobre parcelas privadas.

ii. *Servicios Automóvil 2*: Locales destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos en el interior de la edificación, o garaje, destinados a su explotación comercial

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

27

iii. *Servicios Automóvil 3*: Locales destinados a la prestación de servicios, conservación y reparación del automóvil incluso lavado y engrase, incluyendo talleres mecánicos, los concesionarios de coches, las estaciones de servicio,... Este uso podrá ubicarse:

a. En espacios libres de edificación, en superficie o sótano. En el caso de ubicarse en el subsuelo de espacios de otro uso, deberá garantizarse el cumplimiento de las condiciones de permeabilidad y presencia vegetal establecidas por la presente normativa

b. En edificios, ya sea en sótano o planta baja, en uso exclusivo o en edificios de otros usos

iv. *Servicios Automóvil 4*: Locales destinados a la prestación de servicios, conservación y reparación del automóvil que incluyan servicios de almacenamiento, distribución y comercialización de combustibles (estaciones



de servicio) y/o instalaciones de autolavado de vehículos

#### **Artículo 54.- Uso Equipamiento**

Locales destinados a la prestación de servicios de tipo social, tales como las de tipo educativo, cívico-culturales, asociativas, sanitarias, deportivas, religiosas, etc. Estos usos no podrán

ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de

dicho uso. Se diferencian los siguientes Usos Elementales:

- a) **Equipamiento General:** Destinados a la prestación al público servicios complementarios a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan las funciones colectivas de la vida urbana, o para proveer alguna prestación social
- b) **Residencia Comunitaria:** edificios destinados a la prestación de servicios sociales de residencia en régimen comunitario (ancianos, religiosos, empleados, estudiantes, militares y análogos).
- c) **Deportivo:** locales destinados a las actividades deportivas, a cubierto o al aire libre.
- d) **Servicios:** locales destinados a la prestación de servicios en general al público, pertenecientes de manera indistinta a entidades privadas o públicas.

#### **Artículo 55.- Uso Servicios Urbanos**

Dotaciones destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y otros servicios públicos urbanos tales como abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, energía,

residuos... que en su caso deberán cumplir lo establecido en la legislación sectorial vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

28

#### **Artículo 56.- Uso Espacios Libres**

1. Corresponden a este uso los espacios no edificados destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo o individual, diferenciados en los siguientes Usos Elementales:

- a) **Parque Urbano-Zonas Verdes:** Espacios urbanos integrantes del sistema de parques, jardines, espacios de paseo y de disfrute de la vida urbana, que incluyen plantaciones de pequeño arbolado y jardinería, y destinados a garantizar las condiciones de bienestar, salubridad, reposo de la población.

Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización, con un índice de permeabilidad superior al 50%.

Deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados.

Los edificios ubicados a orillas de un parque o jardín podrán contar con un acceso peatonal y rodado de 3 m. de ancho desde la vía pública rodada más próxima hasta el garaje del edificio.

Las Zonas Verdes ubicadas en las proximidades de las riberas deberán garantizar el cumplimiento de la legislación en materia de aguas. En particular se garantizará la permeabilidad de estos espacios libres, quedando asimismo prohibida cualquier tipo de construcción. Estos ámbitos se mantendrán como espacios libres no pavimentados, incluyendo en su caso y puntualmente pavimentos filtrantes, que garanticen una afección mínima sobre el comportamiento natural de los cauces.

- b) **Huertas y Jardines:** Espacios privados que componen el sistema verde urbano, tanto en los que se desarrollan usos tradicionales agropecuarios, de rango familiar o pequeñas granjas, o los espacios destinados a las plantaciones ornamentales.

#### **Artículo 57.- Uso Viario Público**

1. Corresponden a este uso los espacios e instalaciones asociadas destinadas 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 de vegetación complementarias del viario. Incluye caminos, carreteras, calles, carriles-bici, cañadas, canales, y en

general a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema urbano de plazas y calles.

#### **Artículo 58.- Uso Infraestructuras territoriales**

Corresponden a este uso los espacios destinados al sistema territorial de infraestructuras de



comunicación, tales como redes de carreteras, así como los tendidos destinados a proveer de los servicios de telecomunicaciones, energía, saneamiento, abastecimiento, etc. de carácter superior al urbano.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

29

#### **Artículo 59.- Tabla síntesis de usos**

#### **Uso Global Uso Elemental Niveles**

##### **Residencial Unifamiliar**

Colectiva

Industria general

Agropecuaria doméstico

Taller

##### **Industrial**

Almacén

Hostelería Hostelería 1

Hostelería 2

Espectáculos

Comercio Comercio 1

Comercio 2

Oficinas-Administración

Despacho profesional

Servicios Automóvil 1

Servicios Automóvil 2

Servicios Automóvil 3

##### **Terciario**

Servicios Automóvil

Servicios Automóvil 4

Equipamiento General

Residencia comunitaria

Deportivo

##### **Equipamiento**

Servicios

**Servicios Urbanos** Servicios Urbanos

**Espacios Libres** Parque Urbano-Zonas Verdes

Huertas-Jardines

**Viaro Público** Viario

**Infraestructuras Territoriales** Infraestructuras Territoriales

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

30

### **II.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 60.- Ámbito de aplicación**

Todas las edificaciones realizadas en el ámbito de las presentes NUM habrán de cumplir lo aquí definido como Condiciones Generales de la Edificación, así como las exigencias normativas

sectoriales de aplicación que estén en vigor.

#### **II.3.i.- Condiciones de la Edificación**

##### **Artículo 61.- Servicios básicos de la edificación**

1. En toda edificación serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones

particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha. El acceso al aseo no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni



dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener

acceso directo desde un dormitorio. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un

lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con inodoro y

lavabo si la superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>. Si la superficie supera los 100 m<sup>2</sup> deberán disponerse dos

aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los

locales.

4. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso

de la ducha hasta 1,95 m.

5. Cada uno de los inodoros y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible. El sistema de cierre de los inodoros será siempre hidráulico.

6. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas

sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

#### **Artículo 62.- Condiciones de accesibilidad**

1. Además de cumplir las exigencias de la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas, y en particular la CTE-DB-SUA, se deberá garantizar al menos las Condiciones de Accesibilidad siguientes:

2. Toda edificación que se realice en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria.

3. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 2,20 metros y una longitud mínima de 2,00 metros. Se eliminarán las barreras arquitectónicas cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Supresión de Barreras.

4. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, pudiendo reducirse a 1,10 m en espacios de circulación que sirvan exclusivamente a viviendas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

31

5. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Altura de tabicas: 13,5-18,5 cm. En usos públicos máximo de 17,5 cm

b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.

c) Ancho mínimo de escalera de dos tramos entre paramentos: 2,20 m.

d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.

e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 12 y 3.

f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm., medida a 50 cm. de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm. en el borde exterior.

g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.

h) Altura del pasamanos: Entre 0,90 m. y 1,00 medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. En escuelas infantiles y centro enseñanza se deberá situar un segundo pasamanos entre 65-75 cm.

i) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible, cumpliendo en todo caso con las exigencias mínimas establecidas en el CTE-DB-SI

j) La separación entre balaustas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

6. En viviendas unifamiliares, atendiendo a lo dispuesto en el CTE, serán admisibles



variaciones sobre las condiciones generales de accesibilidad referidas en el apartado anterior, cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto y sin perjuicio de las limitaciones

establecidas por el citado CTE.

7. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m<sup>2</sup> y 400 cm<sup>2</sup> por planta respectivamente.

8. En viviendas colectivas y cuando se instala ascensor, éste tendrá unas dimensiones mínimas de 1,25 x 1,00 m y una puerta de al menos 0,80 m.

9. En viviendas colectivas las puertas tendrán un ancho mínimo de 0,80 m.

10. En viviendas colectivas, la cubierta y los patios interiores deberán tener acceso desde elementos comunes.

#### **Artículo 63.- Condiciones de seguridad**

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros si la altura que ha de salvar es  $\leq$  6,00 metros y de 1,10 metros

si la altura es mayor de 6,00 metros y su diseño no será escalable y su diseño no será escalable. Por

debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 10 centímetros.

2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

4. Los brocales, tapas, rejillas, vallados deben tener la altura, rigidez y resistencia necesaria para evitar la caída accidental de personas e impedir mediante un cierre su manipulación por terceros.

5. Se limitará el riesgo de daños a personas derivado de iluminación insuficiente en zonas de circulación tanto interiores como exteriores.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

32

6. En zonas estancia de edificios o locales de pública concurrencia se deberá disponer un cartel limitando el aforo, facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección.

7. Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

8. Se limitará el riesgo de sufrir atrapamiento, prohibiéndose la instalación de cerraduras que limiten la circulación en el sentido de evacuación de los edificios.

#### **Artículo 64.- Condiciones Acústicas, Térmicas y de Protección contra incendios**

1. Las condiciones acústicas, térmicas y de protección contra incendios se ajustarán a las normativas correspondientes y en particular al Código Técnico de la Edificación CTE.

#### **Artículo 65.- Condiciones de sostenibilidad**

1. Toda edificación de nueva construcción, ampliación o reforma de uso no residencial deberá aplicar criterios de sostenibilidad en la ejecución de los mismos que se deben recoger y justificar en el proyecto de ejecución.

2. Para las edificaciones de uso residencial su aplicación es orientativa y en los edificios de uso industrial, se excluye la demanda energética requerida para el proceso productivo.

3. En edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural o aquellas dentro de la delimitación de su entorno podrá justificarse la no aplicación por motivos de integración visual.

4. Se entienden como criterios de sostenibilidad:

a) Aplicación de medidas bioclimáticas y empleo de energías renovables, mejorando la eficiencia energética y limitando el uso de combustibles fósiles a casos excepcionales en cuyo caso se deberá cubrir al menos un 40% de la demanda energética total con otros sistemas como la energía solar térmica.

b) Limitar la demanda energética mejorando el aislamiento de las edificaciones, eliminando



puentes térmicos, estudiando la utilización de la energía solar pasiva...

c) Verificar anualmente el rendimiento de las instalaciones térmicas según el RITE debiendo contar cada edificio con contrato de mantenimiento por empresa homologada.

d) En los edificios con demanda de agua caliente sanitaria, una parte de las necesidades energéticas se cubrirán mediante la incorporación de sistemas de captación, acumulación y utilización de energía solar térmica. Al menos un 40% del ACS, el 60% en caso de piscinas climatizadas cubiertas y 100% en piscinas exteriores.

e) La instalación de dispositivos que faciliten el control y ahorro energético como programadores de calefacción, temporizadores o detectores de presencia para el alumbrado, inodoros con tanque de doble descarga,...

f) El empleo de materiales reciclables y reciclados.

g) La alimentación de las baterías de iluminación de emergencia y señalización deberá cubrirse con energía solar fotovoltaica.

5. En los derribos, se deberá hacer una retirada selectiva de escombros separando aquellos materiales susceptibles de ser reciclados como los metales, vidrios, maderas, y se separarán los

altamente contaminantes como el fibrocemento, el PVC... que deberán ser trasladados a vertederos

autorizados.

6. Estas determinaciones serán complementarias a las establecidas por la normativa sectorial vigente y, en particular, por el Código Técnico de Edificación (CTE)

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

33

### II.3.ii.- Condiciones de las viviendas

#### Artículo 66.- Condiciones de superficie y programa de vivienda

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup>, contando asimismo, como mínimo, con las siguientes estancias: estar-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de aseo. Las unidades de vivienda con un único dormitorio tendrán la consideración de apartamento.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio y sirva de paso al

cuarto de baño o aseo.

3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a

cualquier otra habitación.

4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E C K) será, en función del número de dormitorios, los siguientes:

#### Viviendas de E [M<sup>2</sup>] E + C + K [M<sup>2</sup>]

Un dormitorio 14 18

Dos dormitorios 16 20

Tres dormitorios 18 22

Cuatro dormitorios 20 24

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, de los cuales podrán corresponder 5 m<sup>2</sup> a cocina y 2 m<sup>2</sup> a terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la

ventilación mediante un ventilador centrífugo.

6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m<sup>2</sup> y de dos camas de 8 m<sup>2</sup>. En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m., salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.

8. Los cuartos de aseo tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

9. Los espacios habitables en bajo cubierta deberán estar vinculados a las viviendas que tengan debajo o bien ser destinados a trasteros. En cualquier caso nunca podrán habilitarse como

viviendas independientes. Todos los espacios habitables bajo cubierta con una altura interior libre



mayor de 1,50 m., medidos en cualquier parte de la superficie se considera aprovechable.

10. Se admitirán variaciones a las dimensiones anteriores, en programas residenciales especiales como viviendas para ancianos, para estudiantes,... debidamente justificadas en proyecto y

siempre acordes con las determinaciones del C.T.E.

#### **Artículo 67.- Condiciones Higiénicas**

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos abiertos.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

34

4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá

reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.

7. En los baños, aseos y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación mecánica.

8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

9. Los patios de luz tendrán una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y una dimensión mínima que permita poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura

de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 metros.

#### **II.3.iii.- Condiciones de los Garajes**

##### **Artículo 68.- Condiciones de acceso y aparcamiento**

1. Los garajes con más de quince plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura situado

dentro de la parcela.

2. La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán

las siguientes:

##### **Dimensiones de viales**

Ancho mínimo en rectas: 3,00 m.

Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m: 4,00 m.

Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento: 3,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas: 5,00 m.

Anchura de calles con aparcamiento en línea en una o ambas bandas: 4,00 m.

##### **Dimensiones de las plazas**

Abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares): 2,30 m x 4,80 m

Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados 3,00 m x 4,80 m

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que

se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

4. La altura libre mínima será de 2,20 metros.

5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva



del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en la plaza, superior al 5%.

6. Estas condiciones no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje- o en vivienda unifamiliar en Suelo rústico. Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios protegidos o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

35

#### **Artículo 69.- Condiciones constructivas; condiciones de iluminación y ventilación**

1. En los garajes de más de 5 vehículos se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.
2. El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux en plano del suelo en las zonas comunes de circulación del edificio.
3. En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.
4. Se observarán las determinaciones establecidas en la Normativa Contra Incendios sobre Condiciones de Protección.

#### **Artículo 70.- Condiciones de obligatoriedad de plazas de aparcamiento**

1. Será exigible en Suelo Urbano Consolidado una proporción de 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda en edificaciones con uso característico residencial, computándose siempre al alza los decimales (ej. 6,25 plazas = 7 plazas mínimo).
2. Para los usos Comerciales y de Servicios Privados, así como las Dotaciones y Equipamientos la exigencia es de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante.
3. En los usos de Industria se aplicarán como mínimos las exigencias de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante.
4. Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se de alguna de las condiciones:
  - a) Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.
  - b) Parcela inferior a 100 m<sup>2</sup> o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.
  - c) Rehabilitación de edificación. En caso de ampliación computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación.
  - d) Cuando expresamente se indique en la ordenanza de aplicación

### **II.4.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 71.- Condiciones generales de la Urbanización**

1. Las siguientes condiciones serán de aplicación para cualquier intervención de urbanización en el ámbito de las presentes Normas urbanísticas
2. La entrega y recepción de las obras de urbanización al Ayuntamiento una vez finalizadas las mismas se realizará conforme a lo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, considerándose gastos de urbanización su conservación y mantenimiento hasta la recepción de las mismas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

36

#### **II.4.i.- Abastecimiento de aguas**

##### **Artículo 72.- Garantías de Caudal y Sanidad**

1. No se podrá 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 el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el

cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad de las aguas para consumo humano.

2. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su naturaleza, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro. Será

necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero para la captación y utilización de esta agua.

#### **Artículo 73.- Acometida a la red de Abastecimiento**

1. La acometida a la red de abastecimiento se resolverá teniendo en cuenta los siguientes aspectos.

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

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

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

d) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos, para lo cual se reforzará la tubería con un relleno de hormigón en masa.

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

f) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

#### **Instalaciones Vertical Horizontal**

Alcantarillado 50 cm. 60 cm.

Gas 50 cm. 60 cm.

Electric. Alta 30 cm. 30 cm.

Electric. Baja 20 cm. 20 cm.

#### **Artículo 74.- Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red**

1. Para el cálculo y diseño de los nuevos tramos de red de abastecimiento se tendrá en cuenta una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, afectados por un coeficiente horario de

2,4. La velocidad del agua en las conducciones no sobrepasará el valor de 1 m/s para evitar fuertes

pérdidas de carga y abrasiones en las conducciones.

2. De igual modo, en el diseño de la red se cumplirá la normativa de Protección contra incendios CTE-BD-SI, disponiendo los correspondientes hidrantes de incendio a lo largo de la red.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

37

### **II.4.ii.- Saneamiento**

#### **Artículo 75.- Acometida a la red de alcantarillado**

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

con previa autorización municipal.

2. En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

a) La estanqueidad de la red.

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

c) Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrable.

d) La distancia máxima entre pozos de modo que sea 50 metros, para facilitar su registro y limpieza.

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

f) El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto, para controlar el destino y transformación de las



aguas residuales.

g) La protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, de las heladas y de los efluentes.

#### **Artículo 76.- Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red**

1. Para el cálculo y diseño de los nuevos tramos de red de saneamiento se adoptarán pendientes en las conducciones de forma que la velocidad del agua quede comprendida entre valores

mínimos de 0,5 m/s y máximos del orden de los 3 m/s, para evitar sedimentaciones y fuertes abrasiones respectivamente. Los nuevos tramos de red podrán plantearse de forma mixta o de forma

separativa –aguas pluviales y aguas fecales-, de forma que las aguas fecales sean conducidas a la

planta depuradora y las aguas pluviales puedan ser evacuadas a un cauce fluvial previa autorización

del Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica del Duero.

#### **Artículo 77.- Fosas sépticas y pequeñas Plantas Depuradoras**

1. Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales a cauces naturales. Todas las acometidas de saneamiento han de dirigirse a la red municipal, para así garantizar su depuración previa a su

vertido al medio natural.

2. Donde no exista red de alcantarillado, esta 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 fosas sépticas

o pequeñas plantas depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas, con el fin de tratar las

aguas contaminadas en cumplimiento de los cánones legales vigentes.

### **II.4.iii.- Energía**

#### **Artículo 78.- Red de distribución eléctrica**

Tanto la red de distribución de energía eléctrica como la red de alumbrado público han de discurrir de forma soterrada por las aceras públicas, mediante canalización en zanjas independientes.

La red eléctrica ha de cumplir con los requisitos técnicos establecidos en la Instrucción de Baja Tensión ITC-BT-10.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

38

#### **Artículo 79.- Transformación eléctrica**

1. En las soluciones constructivas de los centros de transformación, se resolverá:

a) La situación de los centros de transformación, bien en sótanos o locales específicos para los centros de transformación subterráneos o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.

b) La accesibilidad de los centros de transformación al personal y vehículos de la entidad suministradora.

#### **Artículo 80.- Alumbrado Público**

1. En las soluciones constructivas de alumbrado, se resolverá:

a) El nivel de iluminación y la uniformidad. El nivel de iluminación dependerá de la categoría del vial a iluminar, siendo los valores mínimos exigidos en calzadas residenciales e industriales de 20 y 30 lux respectivamente.

b) La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.

c) El registro de los elementos de la red, mediante disposición de arquetas de alumbrado en los cruces de líneas y cambios de dirección. Así mismo se instalarán centros de mando y medida de alumbrado para controlar y proteger cada uno de los circuitos que alimente a los puntos de luz.

d) La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

### **II.4.iv.- Urbanización, pavimentación y ajardinamiento**

#### **Artículo 81.- Condiciones generales de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano**



1. La pavimentación de aceras se realizará con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante, dura y compacta.
2. La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes transversales precisas en el pavimento, que serán del orden del 2%.
3. Las tapas de arquetas, rejillas de ventilación y alcorques han de quedar ejecutados de forma que enrasen totalmente con la cota superior de la acera peatonal.
4. Deberán asegurarse, además, las condiciones de acceso de 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.

#### **Artículo 82.- Condiciones generales de jardinería**

1. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

La jardinería y, fundamentalmente, las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales,

serán los principales conformadores de su estructura interna.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

39

#### **Artículo 83.- Condiciones generales de mobiliario urbano**

1. Los viales, espacios libres y parques y jardines se deberán dotar de, al menos:

a) Papeleras: 1/ 50 m de vial o 1000 m<sup>2</sup> o fracción de parques y jardines.

b) Bancos: 1 / 500 m<sup>2</sup> o fracción de parques y jardines.

c) Puntos de luz de modo que garanticen la iluminación en zonas estanciales.

#### **Artículo 84.- Viales públicos**

1. La anchura mínima de los viales públicos de nueva ejecución entre límites de propiedad será de 10 m en zona de predominio residencial y 15 m en zona de predominio de ordenanza industrial. La anchura mínima del carril de calzada será de 2,75 m en zona residencial y de 3,50 m en

zona industrial. Las aceras públicas tendrán una anchura mínima de 2,00 m en todos los casos.

2. Las pendientes longitudinales máximas serán del 10% en tramos rectos y del 8 % en tramos curvos y las pendientes transversales de calzada serán del 2% para asegurar el correcto

drenaje viario. En el caso de espacios peatonales, la pendiente máxima se reducirá a un 6%.

3. En lo que respecta a las plazas de aparcamiento público, las dimensiones mínimas serán de 4,50 x 2,20 m. En los espacios no edificados que se destinen a aparcamiento público de superficie

no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible

este uso con el de arbolado.

4. La pavimentación se diseñará según los criterios de la Orden Circular del Ministerio de Fomento O.C.10/2002 relativa a las Secciones de Firmes.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

40

### **III.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**

#### **III.1.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO**

##### **CONSOLIDADO**

##### **III.1.i.- Ordenanzas en Suelo Urbano**

##### **Artículo 85.- Ordenanzas en Suelo Urbano**

1. Las ordenanzas establecen de manera sintética y comprensiva las condiciones de uso y de edificación aplicables a un determinado ámbito (parcela o conjunto de parcelas) en los Suelos Urbano. Para el suelo Urbano Consolidado las NUM establecen la ordenación detallada, con la calificación completa por parcela.

2. Los aspectos que no estén regulados en las presentes Ordenanzas, se remitirán a las



restantes normas y prescripciones establecidas en las legislaciones vigentes en materia urbanística

estatal y autonómica y a la legislación sectorial, o a las que las sustituyan.

3. A efectos del presente NUM, se establecen las siguientes Ordenanzas, agrupadas atendiendo a su uso predominante.

### **Tipología Global Tipología Pormenorizada Acrónimo**

Residencial Núcleo Rural **R-NR**

Unifamiliar Aislada **R-AS**

Terciario Servicios Privados **T-SP**

Equipamiento Público **EQ-PU**

Servicios Urbanos **SU**

Espacios Libres Públicos **EL-PU**

Privados **EL-PR**

Viario Viario **VI**

Industria Industria General **I-GN**

### **Artículo 86.- Ordenanzas de edificación Residencial**

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante residencial

a) **Residencial en Núcleo Rural:** Tipología de edificación, que se ha utilizado de forma tradicional en el tejido urbano de los núcleos de Cea agrupando usos residenciales y otros compatibles, categorizadas en dos tipos, la residencia entre medianeras del tejido continuo NR-1 y las edificaciones aisladas, dentro o en los bordes de los núcleos urbanos tradicionales, NR-2.

b) **Residencial Aislada:** Tipología de edificación unifamiliar retranqueada en al menos tres de sus linderos.

2. Las condiciones particulares para cada una de estas ordenanzas se detallan en las Fichas adjuntas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

41

### **RESIDENCIAL DE NÚCLEO RURAL (R-NR) – TIPO 1**

#### **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas de los núcleos urbanos de Cea y sus pueblos, con la finalidad de garantizar la protección del tejido tradicional y la rehabilitación de sus edificaciones o de asegurar

una renovación coherente y respetuosa con las características del espacio consolidado, manteniendo la estructura urbana. Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o porciones de manzanas- señaladas en

los planos de ordenación con el acrónimo R-NR-1. Además, el Catálogo señala todos los elementos de valor

singular que, de forma complementaria a las determinaciones de la presente Ordenanza, están sometidos a

algún nivel de protección individual.

Con carácter general sólo son admisibles aquellas obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y

reestructuración que no alteren los aspectos compositivos y materiales originales.

Excepcionalmente se podrán autorizar obras de ampliación y de nueva planta si no interfieren visualmente con la

edificación primitiva y armonizan con las características compositivas y materiales de la edificación existente en

el ámbito de aplicación.

Las alineaciones establecidas en los planos de ordenación 1:1000. Pueden ser modificadas mediante estudio de

detalle, siempre y cuando esta modificación implique la ampliación y mejora del viario o los espacios libres públicos.

#### **CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA**

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor

Frente mínimo de parcela 6 m o el actual si éste fuese inferior

Condiciones segregación y

agregación

No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación

Ocupación de parcela Para la edificación principal: En todo caso los primeros 12 m contados desde la alineación oficial, y el fondo de parcela hasta alcanzar una ocupación máxima del 80%, pudiendo ocuparse el 100 % de la parcela en aquellos casos en que el espacio libre resultante no permita la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro

Fondo edificable No se establece

Retranqueo a fachada No se permite

Retranqueos laterales 0 o mínimo de 3 m

### **CONDICIONES DE USO**

Global Elemental

Uso predominante Residencial Todos Por encima de rasante.

Mínimo 50%

Terciario

Hostelería

Espectáculos

Comercio 1

Oficinas-Administración

(100% en planta primera, baja, e inferiores o en edificio exclusivo)

Despacho profesional

Nunca por encima del uso de vivienda, a excepción de

Despachos profesionales (en cualquier planta)

Equipamiento

Todos

100% en edificio exclusivo

Industrial Taller

Almacén

Agropecuario doméstico

Hasta 300 m<sup>2</sup>. Nunca por encima del uso de vivienda

Usos compatibles

Espacios Libres Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

42

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de alturas y de fondo máximo edificable que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles

Altura máxima de fachada B+1/7.00 m; para la edificación principal y B/4.00 m para la edificación secundaria. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas

Altura máxima de cubierta 3 m sobre h máxima de fachada

Elementos salientes No se admiten vuelos cerrados

Balcones y terrazas de longitud máxima de 2 m y vuelo de 50 cm

Aleros y marquesinas, hasta 50 cm de vuelo

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 50%

### **CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS**

La cubierta será en todos los casos, inclinada, con faldones de pendiente comprendida entre 36% y 50%, continuos y sin quiebros. Su diseño se resolverá con las aguas y elementos tradicionales. El alero tendrá un

canto máximo de 10 cm. y su saliente estará comprendido entre 0,50 y 0,90 m.

Las fachadas contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas



cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o de maderas de tipo

tradicional y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de

pedra natural, enfoscados fratasados en muros exteriores. Se prohíbe expresamente el uso de aluminio en su

color natural, ladrillo visto y el encalado de fachadas y medianeras. No se alterará el orden y proporción común

en los edificios del entorno.

El tratamiento de las plantas baja tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; en todo caso la planta baja tendrá unidad compositiva con el resto de la fachada.

2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.

3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural,

se conservarán en sus condiciones y posición en los casos de rehabilitación de los edificios.

Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes.

Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada – chimeneas,

shunt- y superarán la altura máxima de cumbrera entre 0.5 y 1 m. Las instalaciones vistas –antenas, paneles

solares...-se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores

de parcela.

Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 10 cm. del plano de fachada y serán

ejecutados en composición con los huecos de la misma.

Se prohíben las instalaciones vistas por fachada

Los cerramientos de parcela, tanto exteriores como interiores, tendrán carácter y tratamiento homogéneo en toda

su extensión con una altura máxima de 2 mts. sobre la rasante oficial, con tratamiento vegetal exterior, pudiendo

presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

43

## **RESIDENCIAL DE NÚCLEO RURAL (R-NR) – TIPO 2**

### **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta Ordenanza engloba las parcelas de bordes colindantes o incluidas en los núcleos urbanos tradicionales, en

las que prevalece la vivienda aislada tradicional, con edificaciones anejas y con usos de huerta, con la finalidad

de garantizar la preservación de este tejido, también tradicional, e impulsar la rehabilitación de sus edificaciones

y asegurar una renovación coherente y respetuosa con las características del espacio consolidado, manteniendo

la estructura urbana. Esta ordenanza es de aplicación a las manzanas –o parcelas- señaladas en los planos de

ordenación con el acrónimo R-NR-2. Al igual que en el ámbito de aplicación de la ordenanza R-NR-1, el Catálogo

señala todos los elementos de valor singular que, de forma complementaria a las determinaciones de la presente, están sometidos a algún nivel de protección individual.

Las alineaciones establecidas en los planos de ordenación 1:1000, pudiendo ser modificadas mediante estudio

de detalle, siempre y cuando esta modificación implique la ampliación y mejora del viario o los espacios libres



públicos.

### **CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA**

Parcela mínima 200 m<sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor

Frente mínimo de parcela 8 m o el actual si éste fuese inferior

Condiciones segregación y  
agregación

No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación

Ocupación de parcela 50 %. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la ocupación de la superficie libre de la parcela

Fondo edificable No se establece

Retranqueo a fachada 0 o mínimo de 3 m

Retranqueos laterales 0 o mínimo de 3 m

### **CONDICIONES DE USO**

Global Elemental

Uso predominante Residencial Todos Por encima de rasante

Mínimo 65%

Terciario Hostelería

Comercio 1

Oficinas-Administración

(100% en planta primera,  
baja, e inferiores o en  
edificio exclusivo)

Despacho profesional

Nunca por encima del uso  
de vivienda, a excepción de

Despachos profesionales  
(en cualquier planta)

Equipamiento Todos 100% en edificio exclusivo

Industrial Taller

Almacén

Hasta 300 m<sup>2</sup>. Nunca por  
encima del uso de vivienda

Usos compatibles

Espacios Libres Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

44

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima La existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles o la que permitan los parámetros formales de esta Ordenanza, hasta un máximo de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima de fachada B+1 / 7.00 m; para la edificación principal y B/4.00 m para la edificación secundaria. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas

Altura máxima de cubierta 4 m sobre h máxima de fachada

Elementos salientes No de admiten vuelos cerrados

Balcones y terrazas de longitud máxima de 2 m y vuelo de 50 cm

Aleros y marquesinas, hasta 50 cm de vuelo

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 50%

### **CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS**

La cubierta será en todos los casos, inclinada, con faldones de pendiente comprendida entre 36% y 50%, continuos y sin quiebros. Su diseño se resolverá con las aguas y elementos tradicionales. El alero tendrá un

canto máximo de 10 cm. y su saliente estará comprendido entre 0,50 y 0,90 m.

Las fachadas contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o de maderas de tipo



tradicional y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.

Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, enfoscados fratasados en muros exteriores. Se prohíbe expresamente el uso de aluminio en su

color natural, ladrillo visto y el encalado de fachadas y medianeras. No se alterará el orden y proporción común

en los edificios del entorno.

El tratamiento de las plantas baja tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; en todo caso la planta baja tendrá unidad compositiva con el resto de la fachada.

2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.

3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural,

se conservarán en sus condiciones y posición en los casos de rehabilitación de los edificios.

Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes.

Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada – chimeneas,

shunt- y superarán la altura máxima de cumbrera entre 0.5 y 1 m. Las instalaciones vistas –antenas, paneles

solares...-se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores

de parcela.

Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 10 cm. del plano de fachada y serán

ejecutados en composición con los huecos de la misma.

Se prohíben las instalaciones vistas por fachada

Los cerramientos de parcela, tanto exteriores como interiores, tendrán carácter y tratamiento homogéneo en toda

su extensión con una altura máxima de 2 mts. sobre la rasante oficial, con tratamiento vegetal exterior, pudiendo

presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

45

## **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R-AS)**

### **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El objeto de la Ordenanza **R-AS** es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico con tipologías de edificación unifamiliar en zonas de bordes urbanos, en zonas en las que se pretende la transformación de la vivienda unifamiliar peri-urbana tradicional, y en ámbitos de desarrollo.

La Ordenanza de edificación unifamiliar aislada es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) y en

los sectores señalados en los planos de ordenación con el código **R-AS**.

### **CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA**

Parcela mínima 400 m<sup>2</sup> en aislada, 200 m<sup>2</sup> en pareada, pudiendo inscribirse en ambos casos un círculo de 10 m de diámetro

Frente mínimo de parcela 12 m

Condiciones segregación y

agregación

No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan las dimensiones de la parcela mínima

### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación

Ocupación de parcela Menor del 50%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras

edificaciones auxiliares que no superen el 5% de la ocupación de la superficie

de la parcela



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

Fondo edificable No se establece

Retranqueo a fachada Mayor de 4 m en nuevas edificaciones

Retranqueos laterales Mayor de 3 m, salvo en el caso de los límites adosados en la edificación pareada

Retranqueo de fondo Mayor de 3 m

Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante

### CONDICIONES DE USO

Global Elemental

Uso predominante Residencial Unifamiliar Por encima de rasante

Mínimo 65%

Terciario

Hostelería

Comercio 1

Oficinas-Administración

(100% en edificio exclusivo)

Despacho profesional

100% en Edificio Exclusivo

Equipamiento Equipamiento General 100% en Edificio Exclusivo

Industrial Taller

Almacén

Usos compatibles

Espacios Libres Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

46

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Condiciones de cómputo de edificabilidad

No contarán las superficies construidas en sótanos destinadas a garaje, almacén, trastero e instalaciones. Computarán los bajo cubiertas destinados a estancias habitables

Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados

Altura máxima de fachada B+1 7.00 m medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural  
Cuerpos volados Vuelo máximo de aleros de 80 cm. Deberán mantener 3 m de altura libre en planta baja

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 60%

Altura máxima de cubierta 4.00 m sobre h máxima de fachada

Aparcamientos y garaje

1 plaza por vivienda al menos

Los garajes en planta baja presentarán un frente máximo a vía pública de 4 m

Las rampas de garaje tendrán una plataforma previa de pendiente menor del 5% y una anchura mínima de 3 m. y al menos 5 metros de fondo incluyendo el ancho de la acera, hasta la calzada

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

A efectos de ocupación de parcela computará cualquier edificación sobre rasante incluso de tipo auxiliar.

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su

superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los cerramientos de parcela, tanto exteriores como interiores, tendrán carácter y tratamiento homogéneo en toda

su extensión con una altura máxima de 2 mts. sobre la rasante oficial, con tratamiento vegetal exterior, pudiendo

presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA



47

### **Artículo 87.- Ordenanzas de edificación terciario**

1. Se define la siguiente ordenanza con uso predominante terciario

a) **Servicios privados:** Corresponde a las edificaciones que alojan usos terciarios.

2. Las condiciones particulares se detallan en la Ficha adjunta.

### **TERCIARIO DE SERVICIOS PRIVADOS (T-SP)**

#### **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en

parcelas destinadas a prestar servicios terciarios de titularidad privada.

#### **CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA**

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela 6 m

Condiciones segregación y  
agregación

No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan dimensiones inferiores a la parcela mínima

#### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones Serán las marcadas en el plano de ordenación detallada

Ocupación de parcela Menor del 80 %

Fondo edificable No se establece

Retranqueo a fachada No se establece. En caso de retirarse, se permite con un mínimo de 3m

Retranqueos laterales No se establece

Retranqueo de fondo Mínimo 4 m

#### **CONDICIONES DE USO**

Global Elemental

Uso predominante Terciario Todos El Uso servicios al automóvil, en

los niveles 3 y 4, no podrá

instalarse si en ámbitos

(manzanas) con predominio de

la ordenanza Residencial en

Núcleos Rural

Industrial Taller

Almacén

Equipamiento Todos 100% en edificio exclusivo

Servicios Urbanos Todos

Usos compatibles

Espacios Libres Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

48

#### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Condiciones de cómputo de  
edificabilidad

Computará todo el volumen por encima de rasante

Altura máxima: de fachada B+1 / 8 m. sobre rasante. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura

de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una

adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 60%

Aparcamiento

Se establece la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m<sup>2</sup> edificados

Deberá preverse las plazas de carga y descarga y de aparcamiento privado de

todos los vehículos vinculados al equipamiento en el interior de la parcela

Las plazas de aparcamiento privadas se localizarán en los espacios libres

interiores de parcela en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en otros

espacios libres interiores

Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones



## CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales

de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta

adecuación al paisaje del entorno.

El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas

mediante la plantación de arbolado en retícula.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

49

### Artículo 88.- Ordenanzas de edificación equipamiento

1. Se define la siguiente ordenanza con uso predominante equipamiento

a) **Equipamiento público:** Corresponde a las edificaciones que alojan usos públicos y que por sus características de tamaño y medios deben edificarse siguiendo pautas diferenciadas de la tipología Residencial o Industrial.

2. Las condiciones particulares se detallan en la Ficha adjunta.

### EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ-PU)

#### DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en

parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento público.

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código EQ-PU.

#### CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima 250 m<sup>2</sup> o la definida en los planos de ordenación si fuese menor

Frente mínimo de parcela No se establece

Condiciones segregación y agregación

Sólo se permite en el caso de necesitar dividir el uso, sin que en ningún caso

pueda dar lugar a parcelas inferiores a la mínima

#### CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela 60 %, o la existente si fuese superior

Fondo edificable No se establece

Retranqueo a fachada No se establece

Retranqueos laterales No se establece

Retranqueo de fondo No se establece

#### CONDICIONES DE USO

Global Elemental

Usos predominante Equipamiento Todos

Terciario Hostelería

Comercio

Oficinas-Administración

Despacho profesional

Usos compatibles Servicios Urbanos Todos

Espacios Libres Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

50

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con

las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de volumen

máximo edificable, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles

Solamente cuando se trate de usos de nueva implantación, la Normativa

impone una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que deberá reducirse a 1,0

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de equipamientos vinculados a la educación, y a 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

en equipamientos deportivos

Condiciones de cómputo de

edificabilidad



Computará todo el volumen por encima de rasante.

Altura máxima de fachada B+2, sobre rasante. Las edificaciones habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 60%

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

51

### **Artículo 89.- Ordenanzas de Servicios Urbanos**

1. Se definen la siguiente ordenanza con uso predominante Servicio urbano

a) **Servicios urbanos:** Corresponde a las edificaciones que alojan uso servicios urbanos

2. Las condiciones particulares se detallan en la Fichas adjuntas.

### **SERVICIO URBANO (SU)**

#### **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en

parcelas destinadas a edificaciones de servicios urbanos

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código SU

#### **CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA**

Parcela mínima 250 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela No se establece.

Condiciones segregación y agregación

No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes tengan dimensiones inferiores a la parcela mínima

#### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Ocupación de parcela 100 %.

Fondo edificable No se establece.

Retranqueo a fachada No se establece. En caso de retirarse, se permite con un mínimo de 3m.

Retranqueos laterales No se establece. En caso de retirarse, se permite con un mínimo de 3m.

Retranqueo de fondo No se establece. En caso de retirarse, se permite con un mínimo de 3m.

#### **CONDICIONES DE USO**

Global Elemental

Uso predominante Servicios Urbanos Servicios Urbanos

Usos compatibles Espacios Libres Todos

Infraestructuras territoriales Todos

Usos Prohibidos Todos los demás.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

52

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima En las parcelas de suelo urbano consolidado 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Condiciones de cómputo de edificabilidad

Computará todo el volumen por encima de rasante.

Altura máxima B+1, sobre rasante.

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 60%

Se establece la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m<sup>2</sup> edificados..

Aparcamiento

Las plazas de aparcamiento privadas se localizarán en los espacios libres interiores de parcela en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en otros espacios libres interiores.

### **CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS**

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales

de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta

adecuación al paisaje del entorno.



El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas

mediante la plantación de arbolado en retícula.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

53

#### **Artículo 90.- Ordenanzas de espacios libres**

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante espacios libres

a) **Espacio Libre Público:** Corresponde a los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo, destinados básicamente a plantaciones de arbolado y jardinería

b) **Espacio Libre Privado** Corresponde a los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter privado, destinados bien a plantaciones de arbolado y jardinería, bien a pequeñas granjas o usos agropecuarios de carácter familiar

2. Las condiciones particulares para cada una de estas ordenanzas se detallan en las Fichas adjuntas.

#### **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL-PU)**

##### **DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta ordenanza se aplica a todas las zonas verdes, espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, paseos y parques ajardinados. Se establecen en ella condiciones que preserven el

carácter verde de estas áreas y se establecen unas directrices que permitan establecer actuaciones

programadas de mejora en el sistema público.

##### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Públicos

considerados zonas verdes, parques, y jardines, destinados por las NUM a plantaciones de árboles y

jardinería, para usos de recreo y descanso colectivos:

No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como temples de música, graderíos

cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario, que en ningún caso podrán superar

más del 10% de la superficie total del espacio, ni exceder los 7 m de altura de fachada, debiéndose

separarse de linderos y vías públicas un mínimo de 10 m.

Se puede definir un espacio para aparcamientos en superficie, que deberá ser arbolado y en ningún

caso podrá superar más del 10% de la superficie total del espacio.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de

tierra y ajardinados –al menos el 50% de su extensión-.

En aquellos ámbitos de Suelo Urbano calificados como espacios libres, que incorporen ámbitos del Dominio Público Hidráulico y/o espacios incluidos en la Red Natura 2000, se deberá dar

cumplimiento a la legislación ambiental de aplicación, garantizando la permeabilidad del suelo y la

mínima incidencia en el comportamiento natural de la cuenca. En particular, deberán reservarse

zonas no pavimentadas, quedando asimismo prohibida cualquier tipo de construcción.

##### **CONDICIONES DE USO**

Global Elemental

Uso predominante Espacios Libres Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

54



## ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-PR)

### DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Privados

considerados zonas verdes (parques, jardines y alamedas) destinados a plantaciones de árboles y jardinería, o usos de recreo y descanso colectivos de propiedad y mantenimiento privado. Esta ordenanza se aplica asimismo a las Huertas y plantaciones de árboles frutales tradicionales, que estas NUM consideran singularmente valiosos y protegibles.

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros

máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

a) Se conservará el arbolado de porte y valor existente –siempre el de edad superior a 25 años-.

b) El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados, que mantengan el carácter actual.

Se aplicará supletoriamente lo previsto en la ordenanza de Espacios Libres Públicos para las Áreas Verdes.

### CONDICIONES DE USO

Global Elemental

Uso predominante Espacios Libres Huertas y jardines

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

55

### Artículo 91.- Ordenanzas de viario

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante viario

a) **Viario Público:** Corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, cañadas, canales, y a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de plazas y calles peatonales.

2. Las condiciones particulares se detallan en las Fichas adjuntas.

### VIARIO (VI)

#### DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o

privado: caminos, carreteras, calles, canales, y a todos aquellos espacios urbanos que componen el

sistema de plazas y calles peatonales.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios de Estancia, Viario y Comunicación, son las siguientes:

– Las secciones y trazado del viario, serán las definidas en los Planos de Ordenación Detallada.

– La localización de las plazas y su caracterización, así como los posibles usos singulares para áreas de juegos o actividades específicas, vendrán asimismo definidas en los Planos de Ordenación.

– Las plazas solamente podrán dedicarse a los usos de esparcimiento que les son propios, permitiéndose los usos culturales al aire libre e instalaciones provisionales ligadas al esparcimiento y ocio.

– En las plazas existentes, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no altere ni desvirtúe su carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares.

– Se adaptarán los materiales, secciones y trazados a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de esta Normativa.



## CONDICIONES DE USO

Global Elemental

Uso predominante Viario Público. Todos

Uso Compatible Espacios Libres Parque Urbano-Zona Verde

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

56

### Artículo 92.- Ordenanzas de edificación industrial

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante industrial

a) **Industria General:** Edificación, o conjunto de ellas que pertenecen a una unidad productiva existente

2. Las condiciones particulares se detallan en la Ficha adjunta

### INDUSTRIA GENERAL (I-GN)

#### DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de la Ordenanza **I-GN** es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en zonas

urbanas con naves aisladas o adosadas, existentes en la actualidad, todas ellas de tamaño medio.

Es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) y sectores señalados en los planos de ordenación

con el acrónimo **I-GN**

#### CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de parcela 20 m

Condiciones segregación y agregación

No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes tengan dimensión inferior a la parcela mínima

No podrán segregarse parcelas que hayan consumido su edificabilidad

#### CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones Serán las marcadas en el plano de ordenación detallada

Ocupación de parcela La ocupación de la parcela estará condicionada por la superficie de la misma:

Superficie menor a 300 m<sup>2</sup> 100%

Superficie de 300 a 500 m<sup>2</sup> 80%

Superficie de 500 a 1000 m<sup>2</sup> 60%

Superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup> 50%

Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria.

Estas instalaciones se realizarán en planta baja y su ocupación podrá computarse dentro de la máxima permitida, sin que pueda exceder del 10% de la superficie total del área no edificable

Fondo edificable No se establece

Retranqueo a fachada 5 m. mínimo al frente de fachada

Retranqueos laterales Mayor de 5 m. Se permiten las naves pareadas con acuerdo del colindante y en proyecto conjunto

Retranqueo de fondo 5 m.

#### CONDICIONES DE USO

Global Elemental

Uso predominante Industrial Todos

Terciario Todos Máximo 15%.

Sólo en parcelas de más

1000 m<sup>2</sup>

Residencial Unifamiliar Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la

instalación, de superficie

inferior a 100 m<sup>2</sup>

Equipamiento Todos

Espacios Libres Todos

Usos compatibles

Servicios Urbanos Todos

Usos Prohibidos Todos los demás

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010



### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Frente mínimo de fachada 10 m

Altura máxima de fachada B+I / 7 m con carácter general. Se permite más altura para elementos singulares (depósitos, antenas...) Cuando por las características de la industria se requiera una mayor altura, podrá autorizarse justificándolo siempre mediante proyecto.

Cuerpos volados a fachada-

Elementos salientes

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, excepto miradores o galerías acristaladas, con una anchura inferior a 2 metros y vuelo máximo de 90 cm.

Pendiente de Cubierta Pendiente máxima de 30%

Aparcamiento / carga y descarga

Se establece la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

Deberá preverse las plazas de carga y descarga y de aparcamiento privado de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o almacén, en el interior de la parcela.

Las plazas de aparcamiento privadas se localizarán en los espacios libres interiores de parcela en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en otros espacios libres interiores.

Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se cumplan las condiciones establecidas para los espacios de carga y descarga.

Delante de cada plaza de carga y descarga se dispondrá de un espacio mínimo para maniobras en el que se pueda inscribir un círculo de 12 m. de diámetro; este espacio podrá considerarse en la vía pública, sin incluir acera, banda de aparcamientos o mediana opuesta al acceso. Se garantizará, en el espacio de maniobras, una altura libre de 4 metros.

### CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

En parcelas de más de 1.500 m<sup>2</sup> se autoriza la figura de las nave-nido, manteniendo la parcela matriz. Las naves

nido tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y si el acceso se realiza por un vial de acceso privado, tendrá al

menos 8 m de anchura. Se mantendrá la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada

100 m<sup>2</sup> edificados.

La composición de fachadas y cerramientos será libre, debiendo adaptarse en todo caso al entorno en lo referente a materiales, colores y texturas. En particular no se admiten fachadas de bloque de hormigón gris o

ladrillo hueco. Las cubiertas serán, en todo caso, inclinadas, con forma e inclinación similares a las de las edificaciones limítrofes, recomendándose asimismo el uso de teja cerámica o materiales de acabado similar.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.

Las porciones de parcela no ocupables por edificación tendrán la consideración de Espacio Libre

Privado, no permitiéndose su segregación de la parte edificada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

58

## III.2.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

### III.2.i.- Determinaciones generales

#### Artículo 93.- Definición de Suelo Rústico

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos - naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios- y deben ser sometidos a algún régimen específico



de protección, o bien porque se consideran inadecuados para su urbanización por estar ligados a

usos agrarios.

2. Su régimen se ajustará a la legislación del suelo Estatal, a la legislación Autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico.

Los terrenos que pertenecen a este tipo de suelo están delimitados, según sus categoría, en los

Planos de Ordenación a escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, general o especial, el

suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

#### **Artículo 94.- Usos permitidos, excepcionales y prohibidos en suelo rústico.**

1. Los propietarios de terrenos rústicos 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 permitidos** en suelo rústico los usos no constructivos directamente derivados del ejercicio de ese derecho.

2. De forma complementaria a los usos permitidos con carácter general sobre Suelo Rústico, y atendiendo a lo dispuesto en el RUCyL, las presentes NUM establecen, para cada una de sus categorías, un conjunto de **Usos Excepcionales**, que podrán, en cada caso estar adscritos a alguno

de los regímenes siguientes:

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, que evalúe las circunstancias de interés público que avalan su implantación en suelo rústico e imponga las cautelas que procedan.

C) **Usos prohibidos**. La prohibición o denegación justificada de autorización de uso excepcional en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

3. La definición de los Usos Excepcionales y su régimen específico de aplicación se desarrolla de forma particularizada para cada una de las Categorías de Suelo Rústico definidas por

las presentes NUM

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.

### **III.2.ii.- Condiciones de Parcelación y Edificación en Suelo Rústico**

#### **Artículo 95.- Parcelaciones en Suelo Rústico.**

1. En suelo rústico sólo 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.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

59

2. No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria (1 Ha. para suelos de

regadío y 4 Ha. para suelos de secano) salvo en los casos autorizados por un Plan Especial del Medio Físico o un PORN.

3. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas estas como



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 96.- Parcela mínima edificable.**

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares señaladas por esta Normativa para cada uso (excepcional en suelo rústico) y para cada categoría de suelo rústico, se considera edificable toda

parcela rústica (o agrupación de fincas rústicas) con, al menos, 2.000 m<sup>2</sup>. de superficie. Esta superficie deberá ser acreditada bien mediante licencia municipal de parcelación, bien mediante

cualquier otro documento público

**Artículo 97.- Construcciones autorizables en suelo rústico.**

1. En suelo rústico se podrán autorizar construcciones e instalaciones destinadas a albergar los usos excepcionales de estas NUM.

2. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales de edificación y las condiciones generales de uso de estas NUM.

3. Toda construcción o instalación en suelo rústico debe adaptarse a su entorno 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.

4. Las construcciones, instalaciones y cerramientos de parcela, estarán situadas a una distancia no inferior a 3 m. del límite exterior de carreteras, caminos y cañadas. Cuando dicho límite

no esté definido, esas construcciones y cerramientos deben situarse a una distancia mínima de 4 m.

del eje de las citadas vías.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

60

5. Todas las construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Serán de tipología exenta, con una separación mínima de 5 m. a linderos.

B) La altura máxima de fachada será de 2 plantas y 7 m. sobre cualquier punto de la línea de edificación

C) Excepcionalmente podrán superar esa altura las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a equipamiento y servicios comunitarios pueden alcanzar una altura de fachada de tres plantas.

D) La altura máxima de edificación será de 9 m., excepto en el caso de instalaciones y obras de infraestructuras donde sus elementos singulares –torres, chimeneas, mástiles, puentes...- podrán alcanzar la altura que exija su función.



E) Su ubicación en el terreno no supondrá eliminación o menoscabo del arbolado con más de 25 años de edad.

F) El saliente máximo de aleros y demás vuelos será de 0,90 m.

G) Con carácter general, los faldones de cubierta tendrán una pendiente comprendida entre 36% y el 60%, continua y sin quiebros.

H) El canto visto del alero no será superior a 10 cm.

I) Toda construcción o instalación cumplirá la legislación sectorial que le sea de aplicación.

#### **Artículo 98.- Construcciones agropecuarias en suelo rústico**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética 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 finca.

2. Según su tipología estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones particulares:

##### **A) Casetas destinadas a aperos**

Separación mínima a linderos 5 m.

Altura máxima de edificación 3,50 m

Superficie máxima construida 25 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima 1.500 m<sup>2</sup>.

##### **B) Viveros e Invernaderos:**

Tipología: estructura ligera desmontable; cubrición de materiales translúcidos.

Separación mínima a linderos 5 m.

Altura máxima 4 m (altura de fachada)

6 m (altura de cumbrera)

Coefficiente de ocupación 75% de superficie de parcela

Parcela mínima 1.500 m<sup>2</sup>.

##### **C) Establos y criaderos de animales:**

Separación mínima a linderos 5 m.

Separación mínima a límite de suelo urbano 500 m.

Altura máxima 4,5 m (altura de fachada)

6,5 m (altura de cumbrera)

Coefficiente de ocupación 40% de superficie de parcela

Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

Longitud máxima de fachada 30 m.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

61

La solicitud de licencia de construcción de estas construcciones deberá venir acompañada la documentación mínima establecida por la legislación vigente, y en particular la Ley de Prevención

Ambiental. Se podrá exigir asimismo la realización de estudios específicos del tratamiento previsto de

purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) que evite la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto

ambiental incompatible con los usos ordinarios o excepcionales autorizables en suelo rústico.

##### **D) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria:**

Separación mínima a linderos 5 m.

Separación mínima a límite de suelo urbano 500 m.

Altura máxima de edificación 7 m

Coefficiente de ocupación 40% de superficie de parcela

Parcela mínima 4.000 m<sup>2</sup>.

Longitud máxima de fachada 30 m.

La solicitud de licencia de construcción de estas construcciones deberá venir acompañada, en su caso, de un estudio específico del tratamiento previsto de purines, estiércoles y demás



desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) que evite la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos

ordinarios o excepcionales autorizables en suelo rústico.

**Artículo 99.- Construcciones vinculadas a actividades de interés público en suelo rústico.**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades declaradas de interés público cumplirán las siguientes condiciones particulares:

Separación mínima a linderos 10 m.

Altura máxima de fachada 3 plantas /10 m

Altura máxima de edificación 12 m

Coeficiente de ocupación 25% (50% en uso de acampada) de parcela

Ocupación máxima 2000 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima 15.000 m<sup>2</sup>.

Deberá contar con arbolado perimetral en la banda de 10 m. de separación mínima a linderos.

2. Las construcciones e instalaciones industriales vinculadas a actividades declaradas de interés público cumplirán las siguientes condiciones particulares:

Separación mínima a linderos 20 m.

Separación mínima a límite de suelo urbano 500 m

Altura máxima de fachada 2 plantas /9 m

Altura máxima de edificación 12 m

Coeficiente de ocupación 10% de superficie de parcela

Ocupación máxima 2000 m<sup>2</sup>.

Parcela mínima 15.000 m<sup>2</sup>.

Deberá contar con arbolado perimetral en la banda de 20 m. de separación mínima a linderos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

62

**Artículo 100.- Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en suelo rústico.**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general podrán destinarse al servicio de la propia infraestructura o al de sus usuarios, como es el

caso de las gasolineras y sus servicios complementarios. También se considerarán destinados al

servicio de los usuarios, los usos hosteleros cuando cuenten con menos de 50 plazas de alojamiento

y dispongan de, al menos, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general cumplirán las siguientes condiciones particulares:

Separación mínima a linderos 5 m.

Separación a la calzada según legislación de carreteras.

Altura máxima de fachada General 1 plantas /4,5 m

Uso hostelería 2 plantas/ 7 m

Altura máxima de edificación en marquesinas de gasolineras

9 m

Coeficiente de ocupación 10% de superficie de parcela

Parcela mínima para servicios de carretera 5.000 m<sup>2</sup>.

Otras instalaciones singulares No se limita

3. Las solicitudes de autorización de usos vinculados al servicio de los usuarios deberán justificar en proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con esa carretera.

**Artículo 101.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en suelo rústico.**

1. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

2. Condiciones de la parcela:



- A) Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.  
B) La parcela debe contar con acceso directo a vía o camino público.  
C) La parcela debe contar con suministro de energía eléctrica, agua potable, evacuación y depuración de aguas sucias. Estos suministros deben quedar garantizados mediante la existencia de redes colectivas autorizadas o por proyectos técnicos específicos que garanticen esos suministros.  
D) La parcela debe quedar registralmente vinculada a la vivienda como parcela indivisible.

3. Condiciones de la edificación:

- A) No podrá construirse más de una vivienda por parcela.  
B) La tipología de la vivienda unifamiliar ha de ser aislada.  
C) Las características estéticas de la vivienda unifamiliar deben ser afines a las tradicionales de la zona en cuanto a altura, volumen, color, composición, formación de cubierta y materiales exteriores.  
D) La ubicación de la vivienda en la parcela debe respetar el relieve del terreno natural así como el arbolado de más de 25 años de edad y los cursos de agua existentes.  
E) Las viviendas cumplirán las condiciones generales del uso residencial.  
F) Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Separación mínima a linderos: 5 m.  
b) Ocupación máxima: 350 m<sup>2</sup>.  
d) Superficie construida máxima: 300 m<sup>2</sup>.  
e) Altura máxima de fachada: B+I/ 6 m.  
f) Altura máxima de edificación: 8,50 m.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

63

**Artículo 102.- Condiciones para la no formación de núcleo de población**

1. Las nuevas viviendas no deben formar núcleo de población con otras viviendas existentes o autorizadas mediante autorización de uso excepcional o licencia urbanística vigentes.  
2. Se garantizará el cumplimiento de esta condición situando, en el centro de la nueva vivienda, el centro de un hexágono regular de 100 m. de lado y contando el número de viviendas (existentes o autorizadas) situadas en su interior. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población si, incluida la nueva vivienda, no se cuentan dentro del hexágono más de 4 viviendas.

**III.2.iii.- Categorías de Suelo Rústico**

**Artículo 103.- Categorías de Suelo Rústico**

1. Se definen seis categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial propuesto, así como por los valores de distinta índole que aconsejan

su protección específica atenta en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica:

- **SR-C:** Suelo Rústico Común
- **SR-PA:** Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
- **SR-PN:** Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), compuesto por los suelos correspondientes a las siguientes situaciones de protección:
  - o **SR-PN1,** Suelo Rústico con Protección Natural, Riberas y ecosistemas acuáticos.
  - o **SR-PN2,** Suelo Rústico con Protección Natural, Espacios Singulares, Áreas de interés agro-forestal y ambiental.
  - o **SR-PN3,** Suelo Rústico Protección Natural, General
  - o **SR-PN4,** Suelo Rústico con Protección Natural, Infraestructura Histórica (Vías Pecuarias)
- **SR-PC:** Suelo Rústico con Protección Cultural, Yacimientos y áreas arqueológicas y paleontológicas
- **SR-PI:** Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras



- o Infraestructuras de Transporte
  - o Redes de energía –futuras-
  - **SR-PE:** Suelo Rústico con Protección Especial
2. Al amparo de lo señalado en el Artículo 39 RUCyL las delimitaciones de estas categorías de suelo rústico pueden solaparse entre si y con otras protecciones sectoriales (BIC, LIC, cauces, montes, carreteras) también grafadas en los planos ordenación. De ello resultará una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver en favor de la protección de los valores naturales y culturales.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

64

#### **Artículo 104.- Suelo Rústico Común (SR-C)**

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

en esta normativa. El ámbito de aplicación del régimen del Suelo Rústico Común se señala en los

planos de ordenación con el acrónimo SR-C

2. Son Usos permitidos en suelo Rústico Común

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

B) Cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial, tales como los parques de vías y obras públicas, las básculas de pesaje o los puestos de socorro, siempre que estuviesen previstos por la legislación sectorial o por los instrumentos de urbanismo y ordenación del territorio de aplicación.

3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

B) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

C) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

D) Las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, tales como garajes, talleres, estaciones de servicio, instalaciones hoteleras y hosteleras en borde de carretera, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas, y sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.

Asimismo incluye las instalaciones, redes y trazados de infraestructuras energéticas, incluidos los parques eólicos, los parques de energía solar, los gasoductos, las reservas estratégicas de hidrocarburos, etc. que cumplan la



normativa ambiental y sectorial que les sea de aplicación.

E) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y no formen un nuevo núcleo de población.

F) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Cea, incluyendo los establecimientos turísticos o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas taller, almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, etc.

G) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

65

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Se incluyen en esta categoría usos diversos como espacios de acampada en instalaciones adecuadas a tal fin, la previsión de vertederos de residuos controlados o actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuya normativa sectorial establezca distancias obligatorias de separación al suelo urbano, obligando a su ubicación en suelos rústicos.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

#### **Artículo 105.- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA).**

1. Estas NUM clasifica como suelo rústico con protección agropecuaria los suelos que presentan unas características agrológicas de calidad singular en el término municipal, a fin de proteger su interés, calidad, riqueza tradición o singularidad de tipo agrícola, ganadera o forestal. El

ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección agropecuaria viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PA. Los usos ordinarios del SR-PA son los

usos no constructivos descritos en estas NUM.

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética. Estas construcciones podrán tener asociado un uso residencial unifamiliar cuando la parcela tenga una superficie mínima de 1 Ha.

B) Cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

B) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.



C) Las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, tales como garajes, talleres, estaciones de servicio, instalaciones hoteleras y hosteleras en borde de carretera, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas, y sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

66

D) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Cea, incluyendo los establecimientos turísticos o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas taller, almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, etc.

E) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Se incluyen en esta categoría usos diversos como espacios de acampada en instalaciones adecuadas a tal fin, la previsión de vertederos de residuos controlados o actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuya normativa sectorial establezca distancias obligatorias de separación al suelo urbano, obligando a su ubicación en suelos rústicos.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

#### **Artículo 106.- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)**

1. Estas NUM clasifican como Suelo Rústico con Protección Natural aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador en virtud de lo señalado en el Artículo 37 RUCyL. El

ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección natural viene señalado en

los planos de ordenación con el código SR-PN.

1. En Suelo Rústico con Protección Natural, por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen

establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del

territorio que la desarrollan o en las Fichas del Documento de Memoria –capítulo sobre el medio

físico- de estas NUM.

3. A los efectos de matizar la aplicación de este régimen de usos, estas NUM distinguen cuatro categorías señaladas, a su vez, en los planos de ordenación con los códigos SR-PN1, SRPN2, SR-PN3 y SR-PN4 respectivamente.

4. Se clasifican como SR-PN1, Riberas y ecosistemas acuáticos, todos los ecosistemas acuáticos, los cauces, arroyos, lagos, lagunas y demás zonas húmedas del término municipal, incluidas la zona de dominio público, las zonas de servidumbre y sus riberas con una anchura mínima

20 m. contados a partir de la línea de máxima avenida ordinaria. En todo caso los márgenes de los

cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 m. de anchura, para uso público regulada reglamentariamente;

- A una zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En este ámbito serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. 1/2001), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986), la Ley de Protección de los Ecosistemas



Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León (Ley 6/1992), la Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Fauna y Flora Silvestre (Ley 4/1989) y demás legislación sectorial concordante.

El uso ordinario del SR-PN1 es el mantenimiento del medio natural, fomentándose la recuperación de los bosques en galería y las asociaciones vegetales propias de los humedales, de conformidad con la mencionada legislación sectorial.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

67

5 Se clasifican como SR-PN2, Espacios singulares y áreas de interés agro-forestal y ambiental, los terrenos de campiña, serranía, monte y pasto, dotados de una vegetación (arbolado, matorral o pastizal) digna de protección y, en general:

- *los espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento, a su través, de poblaciones interesantes de fauna y flora.*
- *los espacios adyacentes a cauces y vías que posean un valor ecológico elevado.*
- *las parcelas cultivadas junto a montes, riberas, sotos, agrupaciones arbóreas y arbustivas concentradas o dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa.*
- *los espacios singulares de evado interés natural –bosques, formaciones, árboles singulares, roquedos y formaciones geológicas...- catalogados por estas NUM.*
- *los espacios forestales, más o menos densos, de extensión variable, poblados principalmente de rebollo (Quercus toza) y con presencia de otras especies como la encina (Quercus ilex), el roble (Quercus pedunculatus), el castaño (Castanea sativa) así como los Montes de Utilidad Pública del municipio de Cea, señalados en planos de ordenación con su número de catálogo provincial.*

Se incluyen en este sentido todos aquellos ámbitos sometidos a algún régimen específico de protección tales como

- a. *Los terrenos incluidos en la Red Natura 2000*
- b. *Los terrenos pertenecientes al Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)*

En estos dos ámbitos serán de aplicación complementaria a las condiciones señaladas en estas Normas, las prescripciones de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE.

- c. *Los espacios singulares (bosques, formaciones, árboles singulares, roquedos, formaciones geológicas, etc.) catalogados por estas NUM para salvaguardar su elevado valor natural:*

Todos estos espacios componen un mosaico de paisajes valiosos, característicos del municipio.

En este ámbito serán de aplicación la Ley de Montes (Ley 43/2003), la Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres (Ley 4/1989) y la Ley de Espacios

Naturales de la Comunidad de Castilla y León ( Ley 8/1991).

6. La zona SRPN3, denominada General, acoge todos aquellos espacios con valor natural, ambiental o paisajístico no incluidos en alguna de las anteriores categorías.

7. La zona SRPN3, denominada Infraestructura Histórica (Vías Pecuarias), incluye aquellos espacios correspondientes a vías históricas y, en particular, a las vías pecuarias que atraviesan el

municipio, en sus distintas categorías, recogándose en las Normas aquellas infraestructuras recogidas en los inventarios oficiales, y cuyas anchuras legales correspondientes están establecidas

en la legislación sectorial para cada tipo.

En estos ámbitos son de aplicación los criterios recogidos en el documento de Memoria de estas NUM, que en los capítulos sobre el medio físico cataloga estos espacios singulares pormenorizadamente, valorando sus características naturales, valores ambientales y sus



ecosistemas. El uso ordinario de estos espacios singulares no va más allá de la mera labor de mantenimiento, conservación y puesta en valor de su singularidad.

7. Sin perjuicio de la legislación sectorial de aplicación, y siempre que no exista riesgo manifiesto de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, se considerarán usos sujetos a

autorización de uso excepcional:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

68

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.

B) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

C) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

D) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

E) En SR-PN 1, los usos será autorizados por los órganos de las Administraciones Públicas, según lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para cualquier obra o actuación en la zona de policía de cauces se precisará siempre autorización administrativa previa del Organismo de cuenca –C.H.D.-. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto le titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización, conforme a lo especificado en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado por el art. 11 Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico

F) En SR-PN 2, las explotaciones madereras que no tengan un impacto negativo sobre los ecosistemas locales.

G) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Se incluyen en esta categoría usos diversos como espacios de acampada en instalaciones adecuadas a tal fin, la previsión de vertederos de residuos controlados o actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuya normativa sectorial establezca distancias obligatorias de separación al suelo urbano, obligando a su ubicación en suelos rústicos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010



DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

69

7. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

8. En SR-PN1, todas las obras que afecten al cauce o estén situadas dentro de la zona de policía deberán contar con la pertinente autorización para su tramitación reglamentaria. A estos efectos se deberán respetar los cinco metros de zona de servidumbre, que regula la legislación sobre

aguas o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

9. El régimen de usos autorizables y prohibidos para el SR-PN 4, Infraestructuras Históricas (Vías Pecuarias), se remite específicamente a las condiciones de la normativa sectorial, y en particular la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, y a las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial

de Medio Ambiente tutelar. Para cualquier actuación que pudiese afectar a una vía pecuaria será

preciso recabar informe de la Consejería de Medio Ambiente con el fin de garantizar la integridad y usos de la vía.

#### **Artículo 107.- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)**

##### **-Yacimientos arqueológicos**

1. Estas NUM clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural los terrenos en suelo rústico que albergan:

A) Yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Catálogo Arqueológico de estas Normas Urbanísticas.

B) Bienes de Interés Cultural declarados y su correspondiente entorno de protección, tales como el entorno del Castillo de Cea, BIC declarado, donde se pretende preservar las vistas, perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el castillo hacia su entorno como a la inversa.

2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico con Protección Cultural viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PC y se superpone con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose las condiciones normativas más restrictivas.

3. En suelo rústico con protección cultural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, a la ordenación del territorio o a las disposiciones de estas

NUM, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación

sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en los Catálogos de estas NUM.

4. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.

B) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

C) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

D) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.



E) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

**Artículo 108.- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)**

1. Estas NUM clasifican como suelo rústico con protección de infraestructuras aquellos terrenos directamente afectados por la traza de carreteras e infraestructuras de comunicación y de

transporte de energía. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección

de infraestructuras viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PI y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

2. A los efectos de matizar la aplicación del correspondiente régimen de usos, estas Normas Urbanísticas distinguen:

A) **El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de transporte**, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente (Ley 10/2008, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León; Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento de Carreteras; R. D. 1812/1994;...) con sus respectivas zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación. En los planos de ordenación vienen grafiadas esas zonas, considerándose estrictamente como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras el espacio del viario, calzadas y zonas de dominio público, de todas las carreteras del término de la red estatal, regional y provincial.

La línea de límite de la edificación, también reflejada en los planos y definida conforme al rango de la carretera, define la banda exterior a la vía, medida horizontalmente desde su arista exterior de calzada, en la que está expresamente prohibida cualquier edificación.

Las Normas de Protección definidas según la referida legislación de carreteras estatal y autonómica serán según las distintas zonas de uso y defensa de cada categoría de carretera, según reflejan los planos de ordenación, esto es: Zona de Dominio Público, Zona de Servidumbre, Zona de afección y límite de la edificación, definidas y reguladas en el Título III del R.D.1812/94 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, desarrollo de la Ley Estatal 25/88 de Carreteras, para las carreteras estatales y la Ley 10/2008 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León para el resto.

En la banda de afección reflejada en planos cualquier actuación, obra o actividad que se pretenda ejecutar deberá ser previamente autorizada por el organismo competente –Ministerio de Fomento o Servicio Territorial del mismo en la Junta de Castilla y León o Diputación Provincial de León-. En el caso del suelo urbano, cualquier actuación en la zona de dominio público requerirá un informe vinculante del Organismo competente titular de la Carretera.

Se prohíbe expresamente todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, en todo el municipio, especialmente la existencia de carteles publicitarios que, aún en suelo urbano, sean visibles desde las zonas de dominio público de cualquier tramo de carretera.

Para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes será siempre necesaria la solicitud y presentación de proyecto técnico ante la Dirección General de Carreteras y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras, en relación con el art. 28.1 de la Ley de carreteras y con lo regulado en la Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los



accesos a las carreteras del Estado.

B) El **Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Transporte de energía eléctrica**, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente y en particular al artículo 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000) que dice:

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

*a) El vuelo sobre el predio sirviente.*

*b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*

*c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*

*d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."*

El Artículo 162.3 de ese mismo Real Decreto, que dice:

*"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección."*

El cálculo de la proyección y de la distancia reglamentaria se realizará según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

En particular en las líneas de distribución eléctrica se establece una servidumbre de paso de 1 m a cada lado del eje de la línea, así como una servidumbre permanente en una franja de 15 metros centrada con el eje de la línea, en las cuales será de aplicación el régimen específico de protección establecido en la legislación vigente.

3. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el

régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio o en estas NUM.

4. Se consideran usos ordinarios exclusivamente los propios para el desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras recogidas en estas Normas y las planificadas sectorialmente.

5. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos permitidos 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, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

72

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º Las instalaciones de regadío

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.



6. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.

B) Las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

C) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

D) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, no previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico

E) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público y se encuentren directamente vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras

7. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

#### **Artículo 109.- Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE)**

1. Estas NUM clasifican como Suelo Rústico de Protección Especial aquellos terrenos a los que las conclusiones del Estudio del Medio Físico de estas Normas, aconsejan apartar de cualquier

uso incompatible con su estado de riesgo o degradación, mientras no se proceda a su restauración o

regeneración ambiental. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección

especial viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PE.

2. Cuando los suelos rústicos con protección especial hayan sido restaurados y ya no graviten sobre ellos los riesgos que motivaron su inclusión en esta categoría de suelo rústico, les será de

aplicación el régimen de protección de las demás categorías de suelo rústico con las que se solape la

protección especial.

3. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen

establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del

territorio que la desarrollan o en el Capítulo de Riesgos del Estudio del Medio Físico de estas NUM.

4. Sin perjuicio de lo anterior, se consideran usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

73

B) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío



8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

C) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Cea

D) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

5. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

74

### **III.3.- CATÁLOGOS Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL**

#### **III.3.i.- Determinaciones generales**

##### **Artículo 110.- Alcance y contenido.**

1. Este Capítulo regula, para todo el término municipal, las condiciones generales de protección del patrimonio cultural.

2. La protección individualizada de los bienes inmuebles especialmente protegidos por estas NUM se especifica en las disposiciones de detalle contenidas en las correspondientes Fichas del

Catálogo Arquitectónico y Fichas del Catálogo Arqueológico-Paleontológico.

3. La protección general de los barrios tradicionales de Cea queda determinada, además por las condiciones establecidas individualizadamente para cada edificio o elemento en los documentos

de catálogo correspondientes, por las condiciones particulares señalada por las Ordenanzas R-NR de

carácter también protectora.

##### **Artículo 111.- Catálogos.**

1. El documento de Catálogo de estas NUM –en tomos anexos-, integrado por el Catálogo Arquitectónico y el Catálogo Arqueológico-Paleontológico, contiene Fichas individualizadas para cada

uno de los elementos que estas Normas considera de interés cultural.

2. Estas Fichas establecen, con carácter vinculante, las condiciones particulares de protección de esos elementos, sus entornos y conjuntos.

##### **Artículo 112.- Documentos para la tramitación de licencias.**

1. Sin perjuicio de lo que requieran las condiciones generales, las ordenanzas y los catálogos de aplicación a cada caso, las solicitudes de licencia para actuar sobre bienes inmuebles sujetos a

algún tipo de protección o incluidos en sus entornos inmediatos deben, al menos, contener:

a) El levantamiento a escala adecuada del bien inmueble y de su emplazamiento, así como planos de detalle (planta, alzado y sección) de todos sus elementos protegidos.

b) La descripción fotográfica del bien inmueble, de sus elementos protegidos y de sus elementos más característicos.

c) La descripción pormenorizada de su estado de conservación, de los usos actuales y de los elementos que requieran ser reparados, sustituidos o recuperados.

d) Los alzados y fotografías de su entorno o calle que sirvan de base para comprobar la adecuación de la propuesta.

##### **Artículo 113.- Eliminación o atenuación de desajustes formales.**

1. La ejecución de obras en una finca llevará aparejada la obligación de eliminar, o al menos de atenuar si la eliminación no fuera posible, el impacto de aquellos elementos que resulten inadecuados al entorno.

2. En su caso también será obligado interponer pantallas vegetales y otro tipo de cierres visuales que oculten los elementos disonantes que no sea posible eliminar.

3. El Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de las anteriores obras de integración estética mediante las correspondientes órdenes de ejecución.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA



**Artículo 114.- Hallazgos de interés.**

1. Si se produjeran hallazgos de interés (como descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos, históricos, culturales, etc.) los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos que existieran para actuar sobre ellos.

2. Los hallazgos de interés deben ser inmediatamente puestos en conocimiento de las autoridades competentes para su comprobación, protección, custodia y explotación, conforme exige

la Legislación vigente de Patrimonio Cultural.

**III.3.ii.- Protección de elementos del Catálogo Arquitectónico**

**Artículo 115.- Niveles de Protección de los elementos catalogados**

1. La Catalogación que establece las NUM de Cea, plantea todas las determinaciones de Protección para el conjunto de los bienes edificados, localizados en el término municipal, definiendo

una Ordenanza de edificación específica y regulando las actuaciones permitidas sobre los mismos.

Se recogen también y regulan las actuaciones sobre los elementos arqueológicos inventariados y sus

espacios adyacentes.

2. Estas Protecciones edificatorias se plantean de manera complementaria y coordinada con las determinaciones de Uso y Ordenación Urbanística establecidas tanto para dichos elementos y sus

parcelas, como para el resto de las edificaciones urbanas de Cea, ya que por sus particulares características, se ha optado por proteger, mediante la calificación con una ordenanza específica, los

valores del conjunto, la ordenanza residencial de Núcleo Rural, que puede funcionar complementada,

para aquellos elementos con valores destacados de arquitectura tradicional.

3. Ante tal objetivo se restringen los tipos y condiciones para las intervenciones posibles sobre las edificaciones afectadas, estableciendo cuatro niveles normativos de protección, en función

de las características propias de los bienes protegidos: BIC, Protección Integral, Estructural y Ambiental, así como la protección de la Edificación Rural Tradicional,

4. Los documentos de "Catálogo Arquitectónico" y "Catálogo Arqueológico-Paleontológico" que se incluyen como anexos de las presentes NUM recogen pormenorizadamente las fichas con las

características de cada protección, conteniendo de forma diferenciada tanto los bienes edificados

como los elementos arqueológicos.

**Artículo 116.- Uso de las edificaciones protegidas desde las NUM**

En las edificaciones incluidas en la presente categoría de protección se mantendrán preferentemente los usos existentes, ratificados por la calificación urbanística asignada en la ordenación, pudiendo modificarse los mismos excepcionalmente, siempre y cuando sea reconocido el

nuevo uso como compatible con informe, favorable y justificado, de los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 117.- Obras permitidas.**

1. Las obras permitidas en las parcelas afectadas por las presentes Protecciones, siempre dentro de los criterios de conservación y recuperación de la estructura o los valores originales de la

edificación antes citados, serán las de Restauración, Consolidación, Reposición de elementos originarios, Demolición de edificaciones parásitas que distorsionen la tipología y Rehabilitación.

2. El grado de adecuación y los elementos a conservar o recuperar vendrán en cada caso establecidos desde la adscripción de los bienes y elementos a las siguientes categorías específicas

de Protección.



3. Junto a las protecciones emanadas para los edificios aquí catalogados, la consideración como posibles ámbitos de protección arqueológica, les añade, en los casos coincidentes, la condición protectora que supone la solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio para la realización de cualquier intervención que implique remociones en el subsuelo, correspondiendo a dicho organismo la definición concreta de las actuaciones arqueológicas que estime necesarias en cada caso particular, bien sean excavaciones de sondeos o en extensión, seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra o cualesquiera otra que estimen necesaria.

4. Se definen desde la Normativa Urbanística de estas NUM unas condiciones de conservación, específicas para cada categoría o grado de protección establecido, que afectarán, como calificación urbanística a las parcelas –Edificaciones con protección Monumental-BIC, Integral, Estructural, Ambiental o de Edificación Rural Tradicional. Estas Ordenanzas de protección, se representan, en coherencia con los elementos catalogados, en los Planos de Ordenación.

**Artículo 118.- Edificaciones Monumentales (BIC./ PM).**

1. Este grado de protección se aplica a los edificios con declaración de BIC, y a los de carácter monumental. En ellos se exige la protección del elemento o conjunto y de su parcela, preservando la forma y cuantía de ocupación del espacio. Se mantendrán sus características tipológicas, su configuración estructural, el volumen edificado y todos sus elementos significativos

Desde estas NUM se establece además, unas condiciones de Ordenación Urbanística que velan por la protección del entorno del Castillo de Cea, con una propuesta de Delimitación de Entorno Monumental.

2. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y mejora de sus condiciones de habitabilidad o uso.

3. El Ayuntamiento tutelaré especialmente las intervenciones en las edificaciones y espacios libres, públicos y privados, en los entornos de estos edificios o conjuntos, incluyendo las fachadas de los edificios que configuran estos entornos, en aras de moderar el impacto o disonancias estéticas y

arquitectónicas en dicho área. Se requerirá un estudio detallado de condiciones formales, compositivas y materiales, con escalas pormenorizadas de proyecto de ejecución –al menos alzados

y secciones constructivas de escala 1/100 y modelizaciones virtuales del resultado final-, para cualquier licencia de obras en el entorno definido. El Ayuntamiento podrá delegar o solicitar ocasionalmente un Informe a la Comisión Territorial de Patrimonio de León al respecto.

4. Se identifican en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y un tramado característico.

**Artículo 119.- Edificaciones protegidas integralmente (PI).**

1. Este grado de protección se aplica a los edificios o construcciones de carácter singular que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, exterior e interior, que sean además muy representativos de un estilo o constituyan elementos caracterizadores de su entorno.

2. En ellos se exige la protección del elemento o conjunto y de su parcela, preservando la forma y cuantía de ocupación del espacio. Se mantendrán sus características tipológicas, su configuración estructural, el volumen edificado y todos sus elementos significativos.

3. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y mejora de sus condiciones de habitabilidad o uso.

4. Se identifican en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, con



un número y un tramado característico.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

77

**Artículo 120.- Edificaciones protegidas estructuralmente (PE.).**

1. Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que presentan una tipología, organización estructural interior y distribución funcional de interés, adecuada a su uso originario o fácilmente adaptable a nuevos usos. Se considera que presentan ésta condición cuando resulte posible la consecución del nivel de Habitabilidad definido en las Condiciones Técnicas de la Edificación de la

Normativa, sin recurrir a actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total.

2. En las edificaciones protegidas estructuralmente, se deberá mantener el volumen construido, las alturas, alineaciones y porcentajes de ocupación de parcela existentes, permitiéndose

las actuaciones de rehabilitación parcial o total.

3. Asimismo, se considera de especial interés la conservación de los elementos estructurales, de acceso y de comunicación, así como las fachadas y cubiertas de dichas edificaciones.

4. La edificabilidad máxima será en todo caso la del volumen edificado actual.

5. No se permitirá la modificación del parcelario sobre el que se asientan las edificaciones por agregaciones o divisiones.

6. Se identifican en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y un tramado especial.

**Artículo 121.- Edificaciones protegidas Ambientalmente (PA.).**

1. Están sometidos a Protección Ambiental aquellos edificios cuyo interés de preservación se justifica desde su imagen exterior, por su presencia urbana singular o su tipología.

2. En los edificios sometidos a Protección Ambiental se establece la obligatoriedad de conservar las características compositivas de la o las fachadas y los elementos decorativos originales

de las mismas, según conste en el plano de Ordenación Detallada, y se especifique en la ficha individualizada correspondiente.

3. Se permitirán las actuaciones de rehabilitación y la reestructuración parcial o total, siempre que conserven las partes de la envolvente señaladas para cada elemento, aún cuando por especiales

circunstancias justificadas en proyecto de ejecución, fuera admisible la demolición interior.

4. La edificabilidad total se regulará por las condiciones de volumen máximo que resulten de la ordenanza reguladora de la edificación que sea aplicable al suelo sobre el que se asienta el elemento a preservar.

5. Se identifican en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y un tramado especial.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

78

**Artículo 122.- Declaración de ruina y demolición de las edificaciones catalogadas y protegidas.**

1. Para todos los elementos incluidos en este catálogo, se limita totalmente la posibilidad de declaración de ruina, a excepción de aquellos que sean así considerados, por sus especiales condiciones, desde las propias fichas pormenorizadas de catalogación.

2. Solamente se admitiría en las edificaciones catalogadas como ERT, la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente.

En este caso la solicitud de licencia contendrá un levantamiento fotográfico y documental a una escala mínima de 1:100 y una memoria descriptiva de los materiales y soluciones constructivas

del edificio existente catalogado, acompañada de la propuesta de reconstrucción, preservando siempre su configuración y posición.

3. Las edificaciones catalogadas en cualquiera de sus grados Monumental-BIC, Integral, Estructural o Ambiental que fuesen declaradas en ruina, conforme a las Determinaciones del RUCyL

y de la Legislación de Patrimonio Cultural vigente, no podrán ser demolidas, manteniéndose en



cualquier caso los elementos protegidos según su nivel de catalogación.

### **III.3.iii.- Protección de elementos del Catálogo Arqueológico-Paleontológico**

#### **Artículo 123.- Niveles de Protección establecidos y criterios de intervención arqueológica en cada uno de ellos**

1. Se establecen tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), en función de la potencialidad arqueológica de los espacios catalogados arqueológicamente. Cada uno de estos niveles lleva aparejados unos criterios de intervención sobre los bienes afectados, que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable. (art. 106 del

Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007-)

2. A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría, y el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril). Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección

que se les aplica podría ser objeto de revisión.

#### **Artículo 124.- Nivel de Protección de Grado 1: Protección Integral**

1. Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos conservados determine la necesaria conservación de los mismos.

2. Supone que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras

deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por

titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un

programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones,

seguimientos y controles, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del

bien cultural.

3. Para la realización de cualquier obra en el ámbito de un Bien de Interés Cultural será necesaria la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

79

#### **Artículo 125.- Nivel de Protección de Grado 2**

1. Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o

estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.

2. Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El

número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y

de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos

pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave.

La

metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las

circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la



metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico

arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León.

3. Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como área con protección arqueológica, las

dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

4. La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se

adoptarán las medidas de protección más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.

5. Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera

procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al

Grado 1.

#### **Artículo 126.- Nivel de Protección de Grado 3**

1. El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada.

2. Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se

plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.

3. Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una

importancia elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras

e, incluso, si fuera procedente a la luz de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección

al Grado 1.

4. En la siguiente tabla se exponen, de manera resumida, los bienes incluidos en el Catálogo Arqueológico que se integra en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Cea, indicando el nivel de protección que se les ha atribuido.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

80

#### **Artículo 127.- Procedimiento que debe seguirse ante la necesidad de intervenir arqueológicamente en alguna de las zonas protegidas**

Cuando la obra o actuación urbanística que se pretenda realizar afecte a uno de los bienes protegidos en el Catálogo Arqueológico del Municipio, deberán ejecutarse en él las intervenciones

arqueológicas que lleva aparejadas el Grado de Protección que se le ha atribuido. Para ello es necesario solicitar la autorización para la realización de actividades arqueológicas motivadas por

intervenciones o actuaciones preventivas. El procedimiento para solicitar esta autorización se regula



en la Sección 2ª del Capítulo IV (arts. 117 a 120) del Reglamento para la Protección del Patrimonio

Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

**Artículo 128.- Procedimiento que debe seguirse ante la aparición fortuita de bienes del Patrimonio Arqueológico en una obra**

Si en el transcurso de una obra en terrenos del municipio que no cuenten con una protección cultural específica en las NUM, aparecieran de forma fortuita bienes del patrimonio arqueológico. El

procedimiento que debe seguirse en estos casos está regulado en la sección 3ª del capítulo IV del

Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (art. 121 a 123).

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

81

## **IV.- DESARROLLO Y GESTIÓN**

### **IV.1.- CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

**Artículo 129.- Estudios de detalle**

1. Además de los supuestos previstos legalmente, será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle en los casos expresamente mencionados en estas NUM, tales como:

a) Modificación de alineaciones, exclusivamente en el caso de las Ordenanzas R-CA y RCH y siempre cumpliendo con las condiciones que imponen las ordenanzas específicas y las condiciones de urbanización establecidas en esta normativa.

b) La reordenación interior de la parcela, alterando las condiciones de los Planos de Ordenación, en las ordenanzas Residenciales

Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar adecuadamente su contenido, finalidad y determinaciones, dando cumplimiento a los requisitos documentales mínimos establecidos en el Artículo 136 del RUCyL, incluyendo además:

a) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.

b) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes en planta y alzado.

c) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

d) Plano de imagen de la actuación.

**Artículo 130.- Proyectos de actuación**

1. Los Proyectos de Actuación que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además fichas de parcelas iniciales y de parcelas resultantes

individualizadas, incluyendo las de titularidad pública y los restos de fincas matriz de las que sólo una

parte esté incluida en el ámbito del Proyecto de Actuación:

a) Definición geométrica acotada, superficie, lindes y referencia a coordenadas UTM referidas a las bases topográficas municipales.

b) Condiciones de Ordenación: Edificabilidad, Uso, Edificación.

c) Titularidad. Parcela inicial de la que procede la titularidad.

d) Cargas, gravámenes y arrendamientos transmitidos de la parcela inicial y sus titulares.

e) Cargas de urbanización, con especificación del porcentaje y la cantidad según cuentas provisionales.

2. Han de contener al menos los datos exigidos en el Artículo 7 del Real Decreto 1.093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o

normativa que le sustituyere.

**Artículo 131.- Proyectos de urbanización**

1. Contendrán la documentación prevista por la normativa urbanística, y además:



a) Planos de ordenación del documento de planeamiento que desarrolla, y justificación del ajuste a sus determinaciones.

b) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar, en su caso.  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

82

c) Plano de replanteo de las obras, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas; que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.

d) Anejo a la memoria justificativo del cumplimiento de las prescripciones de accesibilidad en emergencias e instalaciones de protección contra incendios contemplados en la normativa sectorial aplicable.

e) Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo.

f) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos de las disposiciones legales en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.

## **IV.2.- ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 132.- Competencia.**

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

### **Artículo 133.- Formato y número de ejemplares**

1. Para el inicio de la tramitación formal, deberá presentarse un mínimo de seis ejemplares completos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y tres de los de gestión urbanística.

Dos ejemplares se presentarán en soporte papel acompañados de un soporte informático en CD con la documentación gráfica y escrita en ficheros con formatos habituales de texto (\*.doc), hojas

de cálculo (\*.xls ó \*.bc3) dibujo (\*.dwg ó .dxf) e imagen (\*.jpg ó \*.tif). El resto de los ejemplares puede

entregarse en formato digital.

2. La georreferenciación de los diferentes documentos se realizarán en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas de las NUM.

3. Los documentos deberán seguir en todos los casos la Instrucción Técnica Urbanística (ITPLAN) aprobada por Orden de la Consejería de Fomento 1572/2006, de 27 de septiembre, sobre

normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

### **Artículo 134.- Procedimiento**

1. La tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se iniciará de oficio o a petición de los interesados y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en el

Capítulo V Título II del RUCyL en lo relativo tanto a la tramitación propiamente dicha (iniciación, petición de informes previos, aprobación inicial, información pública, trámite ambiental, suspensión

del otorgamiento de licencias, cambios posteriores a la información pública y aprobación definitiva)

como a los actos posteriores a la aprobación (notificación, publicación, interpretación, corrección de

errores y elaboración de textos refundidos).

2. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística se iniciará de oficio o a petición de los interesados y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en el Capítulo

IV Título III del RUCyL

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010



### IV.3.- EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo 135.- Edificación y urbanización simultáneas

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.

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

#### Artículo 136.- Inspección municipal de las obras de urbanización

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

- a) Fecha exacta de comienzo de obra, y plan de obras detallado.
- b) Designación nominal del Director de la obra, y del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.
- c) Plan de control de calidad a realizar y determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos de control de calidad.
- d) Listado de los materiales fundamentales a emplear en las obras, especificando fabricante y modelo, y con la documentación justificativa del cumplimiento de las Normas y Pliegos de Condiciones Técnicas, para su aceptación previa a la puesta en obra.

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

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

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

#### Artículo 137.- Aceptación de las obras de urbanización

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

Ayuntamiento:

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

#### Artículo 138.- Iniciación del procedimiento de aceptación

1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado. La solicitud de aceptación será acompañada, como mínimo, de:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

- a) Certificado de Final de Obras expedido por el Director de las mismas, en el que se responsabilice de que las obras responden al proyecto aprobado, así como de su correcta ejecución.
- b) Relación valorada final de obra ejecutada, certificada por el Director de las obras.
- c) Plano final de obra ejecutada, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas, que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites resultantes de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y



aparcamientos.

d) Planos finales del estado de cada uno de los servicios urbanos ejecutados, en planta y en alzado en los que éste sea relevante, y de la jardinería y mobiliario, a escala mínima 1:500.

e) Certificados de los ensayos de control de calidad efectuados durante la ejecución de las obras extendidos por el Laboratorio homologado encargado.

2. La totalidad de los planos y documentación final de obra se realizará en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas de las NUM.

3. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos de la documentación final de obra, todos ellos en soporte papel e informático.

4. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de aceptación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

#### **Artículo 139.- Aceptación provisional de las obras de urbanización**

1. Tras la solicitud presentada por el agente urbanizador, o el inicio del procedimiento por el Ayuntamiento, éste notificará al agente urbanizador su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de

planeamiento y gestión aplicables, señalando, en su caso, las deficiencias observadas, y otorgando

plazo para su subsanación.

2. Esta conformidad puede darse con condiciones a cumplimentar antes de la aceptación definitiva, siempre que no sean importantes a los fines propios de la urbanización.

3. Si las obras no fueran conformes, el agente urbanizador, tras subsanar las deficiencias existentes, debe reiterar la solicitud de aceptación.

#### **Artículo 140.- Periodo de garantía**

1. A partir de dicha aceptación, comenzará a contar el periodo de garantía que en ningún caso será inferior a un año, durante el que el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias

derivadas de una incorrecta ejecución.

2. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados, incluidas las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.

3. Corresponden al urbanizador los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, incluidas sus zonas verdes, espacios libres públicos y servicios urbanos, hasta la aceptación definitiva. Se excluyen expresamente de los gastos anteriores los siguientes conceptos:

a) Limpieza del viario y recogida de basuras.

b) Suministro de agua para riego u otros fines públicos.

c) Electricidad para el alumbrado público.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

85

#### **Artículo 141.- Aceptación definitiva de las obras de urbanización**

1. Finalizado el periodo de garantía, tras solicitud del agente urbanizador, y de no existir deficiencias en la urbanización, se procederá a la aceptación definitiva de la misma.

2. Tras la aceptación definitiva procede la devolución o liberación de las garantías constituidas.

#### **Artículo 142.- Conservación de la urbanización**

Una vez aceptada definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, con las excepciones previstas en la Normativa Urbanística o en el

Planeamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

86

## **V.- ANEXOS**

### **V.1.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO**

Las Normas Urbanísticas Municipales realizan la ordenación detallada del Suelo urbano



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

Consolidado a través de la asignación, a cada una de sus parcelas, de las condiciones de ordenación detallada a través de la definición de Ordenanzas de Edificación, entendidas como asignación sintética de las condiciones pormenorizadas de uso, intensidad y tipología edificatoria. En aquellos casos en los que resulta precisa la adaptación de la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, y en su caso completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar, las NUM proponen el desarrollo a través de alguno de los instrumentos de gestión urbanística previstos en la legislación vigente.

Las NUM establecen en este sentido seis **Unidades de Actuación Aislada de Normalización y Urbanización**, que agrupan parcelas en Suelo Urbano Consolidado con el fin de mejorar su gestión, el cumplimiento de los deberes urbanísticos y cumplir las determinaciones y propuestas del instrumento de planeamiento general.

Las delimitación de estas Unidades se encuentra motivada asimismo por la necesidad de resolución de conflictos urbanísticos, la mejora de la estructura urbana en ámbitos ya integrados en la trama urbana o la necesidad de dotar a parcelas existentes de las condiciones necesarias para el desarrollo de las determinaciones de las Normas y el cumplimiento de los deberes urbanísticos. Particularmente, las Unidades de Actuación Aislada definidas por las presentes Normas Urbanísticas permiten dotar de solución urbanística a situaciones como:

- Parcelas de borde urbano que deben ser integradas en el tejido existente a través de la adaptación geométrica de las parcelas a las condiciones urbanísticas definidas por las NUM o que deben ser objeto de actuaciones para la adquisición de la condición de solar.
- Ámbitos de accesibilidad deficiente o cuya estructura viaria no permite el desarrollo urbanístico en cumplimiento de las determinaciones de las NUM
- Regularización y mejora de la estructura urbana existente, reforzando los ejes viarios estructurante y ampliando y reordenando el sistema viario local.
- Reordenación de vacíos urbanos y adaptación de los mismos a las condiciones urbanísticas definidas por las NUM

La siguiente tabla sintetiza los principales parámetros correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación Aislada de Normalización y Urbanización delimitadas por las Normas Urbanísticas Municipales de Cea.

**Cea UAA-CE 1 5.687 1.600**

**UAA-BU 1 8.093 1.821**

**UAA-BU 2 1.342 232**

**Bustillo de Cea**

**UAA-BU 3 12.066 1.015**

**San Pedro de Valderaduey UAA-SP 1 3.732 1.731**

**TOTAL 30.920 6.399**

La gestión de las actuaciones aisladas será conforme a la LUCyL y al RUCyL, (*Artículos 187, 210, 222, 228, 229, 230, 231 y 232 RUCyL*). Estas unidades se aprobarán por el Ayuntamiento, de

oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles

un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

87

**UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE  
NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN UAA-NU**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

## 1. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

### UNIDAD Nº **UAA-CE 1**

Núcleo Cea

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la unidad PO 02-01

Superficie Total 5.687 m<sup>2</sup>

(Entorno con parcelario catastral)

## 2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Sistema Local: Viales Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras

**TOTAL 1.600 m<sup>2</sup>**

Ordenanzas de aplicación Residencial Aislado – R-AS -

Condiciones de edificabilidad (por Ordenanza) Índice 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Área de movimiento de la edificación 4.087 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima 2.043,50 m<sup>2</sup>

Altura máxima 2 plantas

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.

## 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Regularizar y urbanizar el Viario Público Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las Normas Urbanísticas PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010

DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

89

## UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE

### NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN **UAA-NU**

## 1. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

### UNIDAD Nº **UAA-BU 1**

Núcleo Bustillo de Cea

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la unidad PO 02-02

Superficie Total 8.093 m<sup>2</sup>

(Entorno con parcelario catastral)

## 2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Sistema Local: Viales Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras

**TOTAL 1.821 m<sup>2</sup>**

Ordenanzas de aplicación Industria General – I-GN -

Condiciones de edificabilidad (por Ordenanza) Índice 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Área de movimiento de la edificación 6.272 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima 5.017,60 m<sup>2</sup>

Altura máxima 2 plantas

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.

## 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Regularizar y urbanizar el Viario Público. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las Normas Urbanísticas



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
91

## **UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN UAA-NU**

### **1. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD**

#### **UNIDAD Nº UAA-BU 2**

Núcleo Bustillo de Cea

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la unidad PO 02-02

Superficie Total 1.342 m<sup>2</sup>

(Entorno con parcelario catastral)

### **2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Sistema Local: Viales Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras

**TOTAL 232 m<sup>2</sup>**

Ordenanzas de aplicación Residencial Núcleo Rural 1 y 2

Condiciones de edificabilidad (por Ordenanza) R-NR1: Condiciones volumétricas

R-NR2: Índice 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Área de movimiento de la edificación 277 m<sup>2</sup> (R-NR1) / 833 m<sup>2</sup> (R-NR2)

Edificabilidad máxima Condiciones volumétricas(R-NR1)

499,80 m<sup>2</sup> (R-NR2)

Altura máxima 2 plantas

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.

### **3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN**

Regularizar y urbanizar el Viario Público. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las Normas Urbanísticas  
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
93

## **UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN UAA-NU**

### **1. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD**

#### **UNIDAD Nº UAA-BU 3**

Núcleo Bustillo de Cea

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la unidad PO 02-02

Superficie Total 12.066 m<sup>2</sup>

(Entorno con parcelario catastral)

### **2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Sistema Local: Viales Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras

**TOTAL 1.015 m<sup>2</sup>**

Ordenanzas de aplicación Residencial Aislado – R-AS -

Condiciones de edificabilidad (por Ordenanza) Índice 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Área de movimiento de la edificación 11.051 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima 5.525,50 m<sup>2</sup>

Altura máxima 2 plantas

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

reflejadas en el plano anexo

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.

### 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Regularizar y urbanizar el Viario Público. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las Normas Urbanísticas PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
95

## UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN UAA-NU

### 1. DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

#### UNIDAD Nº UAA-SP 1

Núcleo San Pedro de Valderaduey

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la unidad PO 02-03

Superficie Total 3.732 m<sup>2</sup>

(Entorno con parcelario catastral)

### 2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Sistema Local: Viales Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras

**TOTAL 1.731 m<sup>2</sup>**

Ordenanzas de aplicación Residencial Núcleo Rural 1 – R-NR1 -

Condiciones de edificabilidad (por Ordenanza) Según parámetros de ordenanza

Área de movimiento de la edificación 2.001 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima Condiciones volumétricas

Altura máxima 2 plantas

Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo

La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.

### 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

Regularizar y urbanizar el Viario Público. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las Normas Urbanísticas PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
97

## V.2.- ANEXO NORMATIVO

### V.2.i.- Normativa Sectorial Estatal

- Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de Octubre de 1999.
- Real Decreto 314/2006, del 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación CTE.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, de Ordenanzas Provisionales de las Viviendas de Protección Oficial. Normas de diseño, modificada por la Orden Ministerial de 4 de Mayo de 1970, ampliada por la Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1974 y modificada por la Orden Ministerial de 21 de Febrero de 1981.
- Decreto 462/1971 de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.



- Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
  - Decreto 2263/1974 de 20 de julio, del Ministerio de gobernación, de Cadáveres y Cementerios, Reglamento de policía Sanitaria y Mortuoria.
  - Orden Ministerial de 24 de noviembre de 1976 y Orden Ministerial de 17 de mayo de 1977, de Normas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial. Reguladas por el Real Decreto 3148/78 de 10 de Noviembre.
  - Real Decreto 379/1984, de 25 de enero, Reglamentación Técnico –Sanitaria de industrias y comercios de carne y productos cárnicos
  - Circular de 11 de mayo de 1984, por la que se fijan los criterios interpretativos a tener en cuenta para una mas adecuada y uniforme aplicación del Reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas.
  - Orden de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueba la Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles y la Instrucción sobre Instaladores.
  - Orden de 29 de noviembre de 1984, por la que se aprueba el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios.
  - Orden de 29 de enero de 1986, por la que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (GLP) en depósitos fijos.
  - Ley 16/1987 de 30 de julio, de la ordenación de los Transportes terrestres.
  - Real Decreto 645/1988, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción.
  - Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
  - Real Decreto 1812/1994, de 29 de julio, Reglamento de Carreteras
  - Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, sobre accesibilidad de los edificios.
  - Real Decreto 593/1990, de 27 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar
  - Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre Reglamento de la Ley 16/1987 de la ordenación de los Transportes terrestres
  - Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que imparten enseñanzas de régimen general no universitarias
  - Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de gas en los locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.
  - Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios
  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
  - Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público.
  - Real Decreto 390/1996, de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos con las Administraciones Públicas.
  - Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 Instalaciones petrolíferas para uso propio
  - Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos con las Administraciones Públicas.
- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
98
- Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público
  - Real Decreto 1649/1997, de 31 de octubre, por la que se regulan las Instalaciones sanitarias y los servicios medico-quirúrgicos en los espectáculos taurinos.
  - Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
  - Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
  - Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.



- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. BOE 4 de noviembre de 2003.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. BOE 22 de noviembre de 2003.
- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Directiva 89/336/CEE del Consejo de Europa de 3 de Mayo de 1989 relativa a la compatibilidad electromagnética.
- Directiva 92/31/CEE del Consejo de Europa de 28 de abril de 1992, por la que se modifica la Directiva 89/336/CEE
- Normas e instrucciones para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
- LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE 102 de 29 de abril de 2006.
- Real Decreto 417/2006 de 7 de abril que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. R.D. Legislativo de 1/2004 de 5 de marzo.

### **V.2.ii.- Normativa Sectorial de Castilla y León**

- Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres, Ley 4/1989
- Ley de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, Ley 8/1991-.
- Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público. Decreto 177/1992, de 22 Octubre, de la Comunidad de Castilla y León.
- Modificada por: Decreto 106/1997, de 15-MAY, modificando el Artículo nº 3 del Decreto 106/1997, de 22 de Octubre, que aprueba la Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público
- Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Tercera Edad para su apertura y funcionamiento. Orden de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León.
- Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Minusválidos para su apertura y funcionamiento. Orden de 21 Junio de 1993, de la Comunidad de Castilla y León
- Normas de clasificación de los alojamientos hoteleros de Castilla León. Decreto 77/1986, de 12-JUN, de la Comunidad de Castilla y León
- Carreteras de la Comunidad de Castilla León. LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León.
- Prevención Ambiental. LEY 11/2003, de 8-Abril, de la Comunidad de Castilla y León
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. DECRETO 159/1994, de 14-JUL, de la Comunidad de Castilla y León.
- Condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones. Decreto 3/1995, de 12 Enero, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 17-1-95.
- Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo en relación con conductos de evacuación de humos y chimeneas en calderas y calentadores de gas. Instrucción 15 de Enero de 1997
- Normas Urbanísticas de Equipamiento Comercial de Castilla León. DECRETO 601/1997, de 13-MAR, de la Comunidad de Castilla y León.
- Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo: interpretación no retroactiva del real decreto 1428/1992 sobre gas. Directiva 90/396/CEE. Instrucción 15 y 21 de Julio de 1997.
- Turismo de Castilla León. Ley 10/1997, de 19 Diciembre, de la Comunidad de Castilla y León.  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA
- 99
- Orden de 12 de junio de 1998, sobre procedimiento para autorización de instalaciones petrolíferas de uso propio. ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León.
- Orden de 12 de junio de 1998, por la que se modifica la orden de 1 de Marzo de 1985, para incluir carnés de instalador y certificados de empresa instaladora de productos petrolíferos. Orden de 12 Junio de 1998, de la Comunidad de Castilla y León.
- Accesibilidad y supresión de barreras. Ley 3/1998, de 24 Junio, de la Comunidad de Castilla y León.
- Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001 de 30 de Agosto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CEA

PLAZA MAYOR, Nº1, 24174

HORARIO: MARTES, JUEVES Y VIERNES DE 9 A 14.00  
Tfno. 987 787035 // FAX 987 786004 // www.aytocea.es

- Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares. Decreto 24/1999, de 11 Febrero, de la Comunidad de Castilla y León
  - Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares.
  - Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares. Decreto 14/1999, de 8 Febrero, de la Comunidad de Castilla y León.
  - Corrección de errores al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares
  - Instrucción sobre la Aplicación del Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares.
  - Modificaciones al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Populares.
  - Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares. Decreto 24/1999, de 11 Febrero, de la Comunidad de Castilla y León
  - Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares.
  - Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León
  - Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
  - Decreto 16/2005 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León que regula la Policía Sanitaria Mortuoria
  - Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León
- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CEA. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2010  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA  
100

### **EQUIPO REDACTOR**

Esta Normativa Urbanística forma parte del Documento para Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales de Cea (LEÓN), que ha sido redactado por el equipo técnico de PLANZ

Planeamiento Urbanístico S.L.P., por encargo de la Junta de Castilla y León.

Han participado en la redacción del documento:

#### **DIRECCIÓN TÉCNICA**

Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista. PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

#### **DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS**

Andrea Roderer. Arquitecto. Redacción y Coordinación general.

Begoña Fernández López. Arquitecto. Redacción.

Carlos Santamarina Macho. Arquitecto. Redacción.

PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P

#### **ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO**

TMA Tasvalor Medio Ambiente S.L.

#### **ESTUDIO Y CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO**

STRATO Gabinete de Estudios Históricos y Arqueológicos S.L.

Gregorio Vázquez Justel

Director Técnico del Equipo Redactor

Valladolid, Noviembre de 2010