

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Castro del Río

BOP-A-2025-1096

Por Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria-urgente, celebrada el día 24 de febrero de 2025, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial PP4, promovido por Cooperativa Olivarera San Isidro de Castro del Río.

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 3. ORDENANZAS DEL SECTOR “PP-4”

##### TÍTULO I

##### NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

###### Art. 1.- Ámbito de aplicación

1.- Las presentes ordenanzas determinan las condiciones de urbanización, construcción y usos de los terrenos que comprende el Sector Residencial “PP-4” delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río.

2.- Con carácter complementario a estas ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias que le sean de aplicación.

###### Art. 2.- Vigencia de la Innovación

La vigencia de las determinaciones aquí contenidas es indefinida. La alteración del contenido del Plan Parcial podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo, o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen. Para ello se recurrirá a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, o a la legislación urbanística vigente en ese momento.

###### Art. 3.- Normas de interpretación

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del presente Plan Parcial se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que la integran.

En los supuestos de discrepancia de los documentos gráficos prevalecerá el de escala mayor; si la discrepancia se produce entre documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última; y si fuesen las contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.



Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, menor impacto ambiental y paisajístico, y mayor beneficio social y colectivo.

#### **Art. 4.- Documentos básicos para su aplicación. Contenido**

La presente normativa sobre uso de suelo, urbanización y edificación se aplicará conjuntamente con las determinaciones de todos los documentos del Plan Parcial que le acompañan y que comprenden lo siguiente:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Ordenanzas.
- Planos de Información y de Ordenación.

#### **Art. 5.- Desarrollo y ejecución**

La implantación de las determinaciones del Plan Parcial se ejecutará mediante el Sistema de Compensación, regido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río.

Podrán delimitarse Unidades de Ejecución, desarrollándose cada una de ellas mediante Proyecto de Urbanización.

El proyecto o proyectos de urbanización podrán definir Fases de Urbanización.

#### **Art. 6.- Régimen jurídico del suelo**

Solo podrán implantarse los usos y edificaciones previstos en la ordenación pormenorizada aprobada y con posterioridad a la ejecución de las obras de urbanización.

La realización simultánea de las obras de urbanización y edificación requiere el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 55.1 LOUA'02.

Los propietarios podrán iniciar y promover la transformación del suelo mediante su urbanización y edificación atendiendo a los siguientes deberes:

- Solicitar y obtener las preceptivas licencias administrativas.
- Realizar la edificación de acuerdo con la ordenación urbanística y en los plazos establecidos, así como conservarla.
- Ceder gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones, así como el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo.
- 



– Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

– Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos establecidos.

Cualquier edificio o instalación erigidos con anterioridad a la aprobación de la presente Innovación y que no se ajuste a las determinaciones de la misma, queda calificado como fuera de ordenación.

## TÍTULO II

### NORMAS GENERALES DE USO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### NORMAS GENERALES DE USO

###### Art. 7.- Normas generales de uso

Las NNSS carecen de una regulación precisa de usos, por lo que a continuación se clasifican los usos y se establecen las condiciones para su implantación.

Usos globales y categorías.

De acuerdo con la LOUA'02 se establecen los siguientes usos globales: Residencial, Industrial, Terciario. La regulación estructural y pormenorizada de los mismos se contiene en el presente artículo.

Se consideran las siguientes categorías respecto a los usos globales:

1. Residencial.

2. Industrial.

3. Terciario:

3.1. Comercial.

3.2. Administrativo.

3.3. De relación.

3.4. Residencial público.

Por otra parte, se regula el uso dotacional como uso complementario y compatible con los usos globales anteriores.

4. Dotaciones:

4.1. Equipamiento:

4.1.1 Educativo.

4.1.2. Deportivo.



#### 4.1.3. Servicios de Interés Público y Social:

- 4.1.3.1. Cultural.
  - 4.1.3.2. Religioso.
  - 4.1.3.3. Sanitario.
  - 4.1.3.4. Cementerio.
- 4.2. Áreas libres.
- 4.3. Víario.
- 4.4. Infraestructuras.
- 4.5. Cochera-aparcamiento

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

### Art. 8.- Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el apartado anterior y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir además, las condiciones que se determinen en las ordenanzas específicas de la zona.

### Art. 9.- Clases de usos

Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

- a) Exclusivo: Aquel cuya implantación debe ocupar la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.
- b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.
- c) Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.
- d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

### Art. 10.- Cambios de uso

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos aparezcan calificadas con el uso de Equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga el mantenimiento de su carácter de equipamiento.
2. Los cambios de uso del suelo y edificación están sujetos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.



## Art. 11.- Uso global residencial

Comprende este uso los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Se establece las siguientes categorías según su organización en la parcela:

R.1.- Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

R.2.- Edificación plurifamiliar: El que alberga dos o más viviendas compartiendo elementos comunes de acceso, distribución, instalaciones, etc. en régimen de división horizontal.

Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, con independencia de la clasificación anterior, se distinguen:

Vivienda Protegida (VPO).- Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquél. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

Vivienda Libre (VL).- Vivienda libre. Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 28 de las NNSS, respecto a las condiciones de salubridad.

## Art. 12.- Uso Global Industrial

Comprende este uso los espacios destinados a la elaboración de productos y a la transformación y preparación de materias primas o semielaboradas, así como a su conservación, almacenamiento, guarda y distribución al por mayor.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases:

I.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

I.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

I.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos usos pueden incluir la venta al público.

I.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

I.5. Talleres de carpintería metálica o de madera.

I.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (cocheras, talleres, concesionarios, etc.)



I.7. Almacenamiento y/o distribución de productos no peligrosos.

I.8. Almacenamiento y/o distribución de productos peligrosos.

I.8.a. Productos de peligrosidad alta:

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que puedan formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados del petróleo.
- Materiales de combustión espontánea en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamación por debajo de 100°C.

I.8.b. Productos de peligrosidad media:

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61°C.
- Sólidos inflamables entre 100 y 200°C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

I.8.c. Productos de peligrosidad baja:

- Líquidos con punto de inflamación por encima de 61°C.

Se establecen las siguientes categorías:

**1) Primera Categoría.**

Industrias compatibles con la zonificación residencial, por no ofrecer riesgos ni causan molestias a las viviendas.

Corresponden a las clases I.3, I.5, I.6 e I.7 del artículo 39, con las siguientes limitaciones:

- No producirán residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- El desarrollo de la actividad no producirá humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas y bienes.
- El desarrollo de la actividad no precisará sistema de depuración de aguas residuales previa al vertido en la red municipal de saneamiento.
- No producirá contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- La actividad debe desarrollarse en recinto cerrado y acondicionado acústicamente según las disposiciones legales de aplicación.
- La actividad se desarrollará íntegramente en horario diurno.



Entre estas actividades se encuentran, siempre que se cumpla con las limitaciones establecidas: Talleres de carpintería metálica, cerrajería y madera; Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general; Lavado y engrase de vehículos a motor; Talleres de reparación eléctrica; Emisoras de radio; etc.

## 2) Segunda Categoría.

Industrias que pudiendo causar ciertas molestias, pueden llegar a ser compatibles con la zonificación residencial mediante la aplicación de medidas correctoras.

Corresponden a las clases I.3, I.5, I.6, I.7 e I.8.c. del artículo 39, con las siguientes limitaciones:

- No producirán residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- El desarrollo de la actividad no producirá humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas y bienes.
- No producirá contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- La actividad debe desarrollarse en recinto cerrado y acondicionado acústicamente según las disposiciones legales de aplicación

Entre estas actividades se encuentran, siempre que se cumpla con las limitaciones establecidas: Talleres textiles y de punto; Instalaciones de tratamiento de pieles, cueros y tripas; Imprentas y artes gráficas; Estudios de rodaje y grabación; Almacenes de abonos y piensos; Carpinterías y ebanisterías; etc.

## 3) Tercera Categoría

Industrias que requieren zonificación industrial específica por su incompatibilidad con el uso residencial

Corresponden a las no incluidas en las categorías primera y segunda, con las siguientes excepciones:

- Industrias de clase I.8.a.
- Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o bienes, su implantación en zonas próximas a áreas urbanas.

## 4) Cuarta categoría

Industrias que deben ubicarse alejadas de las áreas urbanas por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes.

Las actividades industriales de Clase I.8.a y las contempladas en el Anexo I de la Ley

7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría.

Condiciones de implantación:

- Las industrias de Primera Categoría deberán situarse en planta baja o sótano cuando se sitúen en edificios destinados a otros usos.



- Las industrias de Segunda Categoría deberán situarse necesariamente en edificios dedicados exclusivamente a este uso, pudiendo ubicarse éstos en áreas industriales.
- Las industrias de Tercera Categoría deberán necesariamente situarse en suelos expresamente calificados para este fin.
- Las industrias de Cuarta Categoría se ubicarán alejadas de las áreas urbanas.

### **Art. 13.- Uso Global Terciario**

Comprende este uso los espacios destinados a la prestación de servicios comerciales al por menor, de relación, residencial público y administrativo, en los que la población satisface sus necesidades de adquisición de productos elaborados o servicios privados de toda índole.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases: comercial, de relación, residencial público y administrativo.

#### 13.1. Uso Comercial

Comprende este uso la compraventa o permuto de mercancías al por menor, elaboración de artesanía destinada a la venta en el mismo local y reparación de la misma.

Se entenderán incluidos en este uso, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, gimnasios y similares.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases:

T.C.1. Comercio tradicional. Cuando la superficie ocupada por la totalidad de sus instalaciones (áreas de venta, almacenaje y elaboración) sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

T.C.2. Gran superficie comercial o centro comercial. Es el comercio o agrupación de comercios instalados en un mismo edificio cuando la superficie ocupada por la totalidad de sus instalaciones (áreas de venta, almacenaje y elaboración) sea igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Condiciones de implantación.

- Los de la clase C.1. podrán ubicarse en la planta baja y sótano de edificios destinados principalmente a otros usos.
- Los de clase C.2. ocuparán edificio destinado exclusivamente a usos terciarios.

#### 13.2. Uso de Relación

Comprende este uso los espacios y locales destinados al desarrollo de la vida social de la población, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros de asociación y agrupaciones cívicas, y otros usos de similares características.



Condiciones de implantación.

- Podrán situarse en cualquier planta. Cuando estén formando parte de un edificio con otro uso dispondrá de acceso independiente.

### 13.3. Residencial Público

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal de personas, con servicios y gestión comunes, tales como hoteles, pensiones, residencias, etc., todos ellos con sus dependencias complementarias.

Condiciones de implantación.

- Podrán situarse en cualquier planta. Cuando estén formando parte de un edificio con otro uso dispondrá de acceso independiente.

### 13.4. Uso Administrativo

Comprende este uso los espacios y locales destinados a cualquier tipo de actividad, pública o privada, de carácter administrativo, burocrático o financiero, o que sirva de alojamiento a despachos profesionales.

Condiciones de implantación.

- Podrán situarse en cualquier planta

## **Art. 14.- Uso Dotacional**

### 14.1. Equipamientos

Compatibilidad de usos.

Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de cada uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

#### 14.1.1. Equipamiento Educativo

Comprende este uso los espacios y locales destinados a actividades de formación en cualquiera de sus niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

#### 14.1.2. Equipamiento Deportivo

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deporte, o cualquier otra actividad inmediatamente ligada con ellos.



Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

#### 14.1.3. Equipamientos de los Sistemas de Interés Público y Social

##### 14.1.3.1. Uso Cultural

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

##### 14.1.3.2. Uso Religioso

Comprende este uso los espacios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

##### 14.1.3.3. Uso Sanitario

Comprende este uso los espacios y locales destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

##### 14.1.3.4. Uso Asistencial

Comprende este uso los espacios y locales destinados a tratamiento y alojamiento de personas con necesidades especiales.

Condiciones de implantación.

- En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, no podrá utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

#### 14.2. Áreas Libres

Comprende este uso aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados al esparcimiento o recreo de la población, tales como parques, jardines y zonas destinadas al juego de niños. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.



Condiciones.

A) Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de urbanización que le sean aplicables.

B) Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

La ocupación de suelo por el conjunto de estos usos no sobrepasará el 10% de la superficie total del área libre, no pudiendo ser la edificabilidad de los mismos mayor de 0.1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de la superficie total.

En todo caso, el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

#### 14.3. Uso Vario

Comprende este uso los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

Condiciones

Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en las normas de urbanización y demás que le sean aplicables.

Sólo se permitirán usos temporales, tales como vallados o instalaciones al servicio de las infraestructuras, o actividades de temporada que se acomoden a las exigencias estéticas y ambientales del ámbito, garantizando la comodidad, seguridad y rapidez del tránsito peatonal.

#### 14.4. Infraestructuras

Comprende este uso los terrenos destinados a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento y vertido de basura.

Condiciones

Cada uno de los centros de instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, serán exigible las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

#### 14.5. Uso Cochera-Aparcamiento

Se define como cochera-aparcamiento el espacio, en el interior de las parcelas, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos. Se fija una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m para cada una de las plazas y un ancho mínimo de 4,50 metros para los espacios de distribución que den acceso directo a alguna de las plazas de aparcamiento.



## Condiciones de implantación

- Podrán ocupar espacios libres de edificación específicamente destinados a este fin, en cuyo caso serán descubiertos. Podrán situarse en espacios cubiertos en plantas sobre rasante o subterráneas.
- Cuando este uso no sea exclusivo deberá ubicarse en planta baja o en plantas de sótano.
- Podrá autorizarse la implantación de edificios con uso exclusivo de cochera-aparcamiento previa petición justificada que analice el déficit de oferta en la zona, su incidencia en el tráfico, efectos sobre las condiciones ambientales y régimen de explotación. En este tipo de edificios podrán ajustarse los parámetros definidores de la ordenanza de zona en lo referente a número de plantas que serán consecuencia de la altura máxima permitida y de la altura libre de plantas necesarias para este uso.
- Los accesos de vehículos al interior del edificio se dotarán de puerta en línea de fachada, de modo que se evite su visión desde el exterior, y dispondrán de una meta junto a la vía pública de 3,00 metros de fondo cuya pendiente no podrá ser superior al 5%.

## CAPÍTULO II

### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

#### Art. 15.- Normas generales de urbanización

Las NNSS no regulan la urbanización de los espacios públicos, por lo que a continuación se establecen las condiciones para su ejecución.

#### Art. 16.- Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de aplicación, en el ámbito del Sector PP-4, a todas las obras de nueva implantación, reforma o mejora de los espacios urbanos que se ejecuten, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o las entidades que las ejecuten.

#### Art. 17.- Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo, podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.
2. Deberán respetarse los contenidos establecidos en el presente capítulo relativos al espacio viario, las áreas libres, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público. En todo caso, deberá resolverse el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de población y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
3. En relación con la documentación y tramitación, se estará a lo establecido en los artículos 98 y 99 LOUA'02.



## Art. 18.- Conservación de la Urbanización

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que estos deberes correspondan a los propietarios de la unidad por haberse establecido una Entidad de Conservación. En este supuesto será preceptiva la constitución de una

Entidad de Conservación, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente.

## Art. 19.- El Espacio Viario

### 19.1. Concepto y Clasificación

Constituyen el espacio viario aquellos espacios exteriores accesibles, dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos. Se clasifican en:

A) Segundo su jerarquía:

- a) Vías interurbanas: conectan distintos núcleos de población, produciendo el tránsito de vehículos cuyo origen y destino no coinciden con el núcleo afectado.
- b) Vías estructurantes: las que configuran la estructura de la ciudad.
- c) Vías primarias: las que configuran la estructura de los sectores integrantes de la ciudad.
- d) Vías secundarias: aquéllas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes áreas.

B) Segundo su uso:

- a) Vías de tráfico rodado.
- b) Vías peatonales.

### 19.2. Determinaciones referentes a las vías

1.- Las calles destinadas al tráfico rodado deberán contar con un ancho mínimo de 6.50 metros, distribuidos en 4.00 m. de calzada y dos acerados de 1.80 m. de ancho mínimo, separados por bordillos con altura máxima de 14 cm.

Caso de ser de doble dirección tendrá un ancho mínimo de calzada de 6 metros y dos áreas peatonales análogas a las anteriores.

2.- Con carácter general las vías estructurantes serán de doble sentido de circulación.

3.- Cuando existan aparcamientos, el espacio por vehículo será de 2.20 x 4.50 m., pudiendo adoptarse la disposición que se estime conveniente.



4.- El proyecto de urbanización distinguirá entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción cuando se trate de un viario de carácter secundario.

## Art. 20.- Las Áreas Libres

La ordenación se acomodará a la topografía existente del terreno, alterando lo menos posible la configuración interna del subsuelo.

En los parques la pavimentación será predominantemente terriza (albero, engravillado o similar), pudiendo incluirse pequeñas zonas con pavimentación de barro, chinos o piedra.

En las plazas predominarán con carácter general los pavimentos duros a base de piedra o solería hidráulica antideslizantes.

Respecto a la jardinería y mobiliario urbano, deberán mantenerse y potenciarse los elementos tradicionales y especies autóctonas y se estará con carácter general a lo establecido al respecto en el apartado 5.7 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Para el ajardinamiento de las áreas libres se emplearán especies vegetales autóctonas y representativas de la flora local, prohibiéndose la utilización de especies exóticas, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Se evitará el empleo de áreas cubiertas de césped y se mantendrá o incrementará la masa arbórea existente.

## Art. 21.- Las Infraestructuras Básicas

### 21.1. Trazado de redes

El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios públicos no edificables ni rodados, preferentemente por las aceras. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y telefonía.

### 21.2. Dimensionado de las redes

Para el dimensionado de las canalizaciones y para la ejecución de la red, se utilizarán los criterios de las NTE, salvo que el proyecto, redactado por técnico competente, justifique distintos criterios.

Los proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa, de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución. Todo ello, con el



fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

### 21.3. Red de Abastecimiento de Agua

A lo largo del viario proyectado discurrirá una conducción de polietileno Ø125 mm que conectará con la red de 3,5 atmósferas de presión existente en ambos extremos del sector.

Las NNSS no establecen parámetros de dotación de agua potable para las áreas industriales ni residenciales.

En ausencia de estos datos se establecen los siguientes consumos y caudales:

Uso residencial: Consumo mínimo: 400 litros/vivienda/día.

Caudal punta. 0,011 litros/vivienda/segundo.

Uso industrial: Consumo mínimo: 500 litros/100 m<sup>2</sup> techo/día.

Caudal punta. 0,014 litros/100 m<sup>2</sup> techo/segundo.

Equipamiento: Consumo mínimo: 600 litros/100 m<sup>2</sup> techo/día.

Caudal punta. 0,016 litros/100 m<sup>2</sup> techo/segundo.

Áreas libres: Consumo mínimo: 400 litros/1.000 m<sup>2</sup> /día.

Caudal punta. 0,011 litros/1.000 m<sup>2</sup> /segundo.

Hidrante incendios: Caudal punta. 1.000 litros/hidrante/minuto.

Con el fin de garantizar el adecuado suministro de la zona o áreas servidas, se dispondrán redes malladas que discurrirán por encima de la red de alcantarillado al menos 50 cm., o 30 cm. cuando se trate de cualquier otra red.

Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma.

A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, se establece un diámetro mínimo de 75 mm. en la red general de distribución o 125 mm. cuando soporte hidrantes de incendio, una velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg, y una presión mínima de servicio de 10 m.c.a.

Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por la empresa suministradora respecto a los materiales y diámetros normalizados.

### 21.4. Red de Alcantarillado

Toda la red municipal es de carácter unitaria recibiendo los vertidos de aguas fecales y pluviales.

La red proyectada será de carácter separativo.

La red de residuales verterá en la red general municipal existente junto al río en las proximidades de la calle de Los Molinos. La conexión se producirá en el pozo asociado al aliviadero de aguas pluviales existente, aguas abajo del puente.



Se proyecta un colector que recorre el viario en sentido sur-norte hasta el punto de conexión con la red general. El colector existente dentro del sector se mantendrá y se unirá al nuevo a la salida del sector junto al puente.

La evacuación de aguas pluviales se realizará por tuberías; el drenaje superficial se producirá mediante imbornales o drenajes tradicionales, conectándose el imbornal con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán puntos de recogida de aguas pluviales. Su vertido será directo al cauce del río de modo que la línea de entrega que formará un ángulo de al menos 45° con la línea de corriente del este. Previo al vertido se dispondrá tanque de tormentas con capacidad suficiente para albergar la lluvia de un aguacero de 20 minutos de duración e intensidad de 10 litros/segundo • hectárea.

La profundidad mínima será de 1,00 m. cuando discorra bajo áreas peatonales, protegiéndose con solera de hormigón cuando discorra bajo zonas de tráfico rodado.

Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m<sup>2</sup> y con una separación máxima de 50 m. que acometerán a pozos y pozos de registro en cada acometida a la red, cambio de pendiente o dirección, y en los principios de todos los colectores. La distancia máxima entre estos pozos de registro será de 50 m. Pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80 cm.

Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm. en la exterior y de 20 cm. en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al 5 por mil y en diámetros inferiores a 40 cm., queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg.

Fuera de estos límites la solución deberá ser debidamente razonada.

#### 21.5. Red de Alumbrado

Se establecen los siguientes mínimos para las iluminaciones y uniformidades sobre calzada:

Ronda perimetral: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

Las luminarias se instalarán sobre columnas galvanizadas de 10 metros de altura equipados con una luminaria cerradas de reparto asimétrico en instalación "post TOP" y lámparas LED de 120 W La interdistancia entre puntos de luz será de 20-25 m, y se ubicarán en disposición unilateral.

El alumbrado público que se proyecte reunirá las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### 21.6. Red de electricidad

La red deberá ser subterránea, con sus conductores instalados en el interior de conductos enterrados, y con registros suficientes y convenientemente establecidos, de modo que su sustitución, reposición o



ampliación pueda efectuarse fácilmente. Estos conductos deberán ir situados a una profundidad mínima de 0.60 m.

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de carga exceda de 50 Kva, la propiedad del inmueble deberá reservar, cuando lo exija la Empresa Suministradora, un local destinado a la instalación de un centro de transformación que deberá cumplir las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

El grado de electrificación de las viviendas será el que, de acuerdo con su utilización, determine el propietario. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones mínimas que, en función de su superficie, se establecen en el apartado 5.4 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

## **CAPÍTULO III**

### **NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

#### **Art. 22.- Normas generales de edificación**

En todo aquello que no se regule específicamente en las presentes ordenanzas será de aplicación el Capítulo I "Normas Generales de Edificación" del Título IV "Suelo" de las NNSS de Castro del Río.

#### **Art. 23.- Condiciones estéticas de la edificación**

Todas las medianeras que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas o propios, deberán recibir tratamiento de fachada.

Quedan prohibidos los elementos de fachada o cubierta que puedan reflejar la luz solar, por lo que deberán emplearse materiales con acabado mate.

#### **Art. 24.- División en zonas (Calificación)**

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título se establecen las siguientes zonas:

Industrial 2

ZONA RESIDENCIAL

ZONA DE EQUIPAMIENTO.

ZONA DE ÁREA LIBRE.

ZONA DE SISTEMA TÉCNICO.

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DE ZONAS.

SECCIÓN I: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL.



## Art. 25.- Ámbito

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso industrial. En atención a la caracterización de este uso se delimitan dos subzonas:

- Industrial 1: Implantación industrial en parcelas de tamaño pequeño-medio.
- Industrial : Implantación industrial en parcelas de tamaño medio-grande.

El ámbito de las distintas subzonas queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4  
“Calificación del suelo. Gestión”.

Parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en esta Calificación:

PARCELA CALIFICACIÓN SUP. SUELO SUP. TECHO Nº VIVIENDAS

3 y 4 Industrial 1 10.716,00 9.644,40 0

5 Industrial 2 18.118,00 12.193,41 0

## Art. 26.- Usos autorizados

EXCLUSIVO: Ninguno

DOMINANTE: Industrial en primera, segunda y tercera categorías, Comercial T.C.1 y T.C.2, de Relación, Deportivo

COMPATIBLE: Administrativo

Cochera-Aparcamiento

PROHIBIDO: Todos los demás.

## Art. 27.- Tipología de parcela

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma Calificación.

Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

- Industrial 1:
  - Superficie mínima: 500,00 m<sup>2</sup>.
  - Fachada mínima: 12,00 m.
- Industrial 2:
  - Superficie mínima: 1.500,00 m<sup>2</sup>.
  - Fachada mínima: 20,00 m.



## Art. 28.- Edificabilidad y volumen permitidos

La edificabilidad y volumen están referidos a la superficie total de la parcela.

- Industrial 1:

- Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

- Volumen: 6,00 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> suelo

- Industrial 2:

- Edificabilidad: 0,673 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

- Volumen: 6,00 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup> suelo

Para el cálculo de la edificabilidad y volumen se computarán todas las construcciones ubicadas sobre rasante.

## Art. 29.- Ocupación de parcela. Alineaciones

La implantación de la edificación en la parcela es libre.

Las construcciones o espacios donde se desarrollen usos industriales de Tercera Categoría se ubicarán a una distancia de al menos 30 metros de las áreas residenciales adyacentes.

## Art. 30.- Altura de la edificación

En general se permite la edificación de hasta dos plantas y 10,00 metros de altura medidos como diferencia de cota entre la rasante del viario en el punto medio de la fachada y el punto más alto de la edificación.

Si el uso a implantar necesitase, por su función, mayor número de plantas y/o altura, este podrá aumentarse sin superar en ningún caso la edificabilidad ni el volumen máximo permitidos. Toda edificación situada a cota superior a 10,00 metros se separará de las lindes de la parcela una distancia igual a este exceso de altura.

## Art. 31.- Vuelos y cuerpos salientes

Se permitirán vuelos constituidos por cuerpos volados, cornisas, marquesinas, viseras y toldos con las siguientes limitaciones:

- Estarán a una altura superior a 4,00 metros medida desde la rasante oficial.
- Se separarán al menos 1,00 metro de las parcelas colindantes.
- Su vuelo será igual o inferior a 1,00 metros medido desde la alineación.
- La superficie construida de cuerpos volados cerrados computará a efecto de edificabilidad y volumen máximos permitidos.



- Los salientes en planta baja (Jambas, dinteles, rejas, viseras, escaparates, etc.) podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros respecto de la alineación de la edificación.

#### **Art. 32.- Reserva de plazas de aparcamiento**

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada fracción entera resultante de dividir entre 200 la superficie de la parcela.

### **SECCIÓN II**

#### **ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL**

#### **Art. 33.- Ámbito**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso residencial.

El ámbito de las distintas subzonas queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4

“Calificación del suelo. Gestión”.

Parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en esta Calificación:

PARCELA CALIFICACIÓN SUP. SUELO SUP. TECHO Nº VIVIENDAS

1 Resid. Libre 2.394,00 2.873,00 20

2 Resid. Libre 1.096,00 1.315,00 10

#### **Art. 34.- Tipología autorizada**

Edificación unifamiliar o plurifamiliar adosada, ajustada a la alineación con la vía pública.

#### **Art. 35.- Usos autorizados**

EXCLUSIVO: Ninguno

DOMINANTE: Residencial Libre

Residencial Protegido

Residencial Público

Equipamiento

COMPATIBLE: Comercial T.C.1

De Relación

Industrial en 1<sup>a</sup> Categoría

Administrativo



Cochera-Aparcamiento

PROHIBIDO: Todos los demás.

#### **Art. 36.- Tipología de parcela**

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma calificación.

Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80,00 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6,00 m.

#### **Art. 37.- Edificabilidad permitida**

La edificabilidad está referida a la superficie total de la parcela.

- Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

Para el cálculo de la edificabilidad se computarán todas las superficies construidas, con excepción de las correspondientes a sótanos o semisótanos y las situadas por encima de la altura máxima.

#### **Art. 38.- Ocupación de parcela. Alineaciones y Patios**

La implantación de la edificación en la parcela es consecuencia directa de las tipologías permitidas que han sido definidas en el artículo 34 de las presentes ordenanzas, siendo las alineaciones de la edificación las resultantes de la regulación de separaciones a linderos públicos o privados.

Los patios estarán separados de las líneas de fachada al menos cuatro metros.

Excepcionalmente, cuando la geometría de la parcela impida esta ubicación, la distancia a fachada podrá disminuirse, formalizando en todo caso el plano de fachada.

Los patios sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal y claraboyas no transitables, toldos, etc.

La superficie mínima exigida de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o al semisótano si los hubiere.

Todos los patios deberán tener forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o superior a 1/2.5 de la altura del paramento más alto que, medido desde la rasante del patio, lo encuadre en el 50% de su perímetro, con un mínimo de 3,00 m.

#### **Art. 39.- Altura de la edificación**

Se materializarán obligatoriamente tres plantas de edificación en todo el frente de fachada.



Podrá autorizarse la construcción de sótanos para uso de garajes, almacenes, servicios generales de viviendas, trasteros, etc, excluyéndose expresamente el uso residencial y residencial público.

Altura métrica:

**Planta Baja:** La altura entre la rasante de la acera en cualquier punto de la fachada y el plano superior del forjado que cubra la planta baja estará comprendida entre 3,50 y 4,50 metros. La altura entre plano superior de solera o forjado de planta baja y el plano superior del forjado que la cubra estará comprendida entre 3,00 y 4,00 metros.

**Plantas superiores:** La altura entre planos de forjados estará comprendida entre 3,00 y 4,00 metros.

Construcciones por encima de la altura máxima:

- Las cubiertas inclinadas formarán un ángulo máximo de 30 grados con la horizontal y su arranque en fachada podrá situarse a una altura máxima de 0,70 metros sobre el plano superior del último forjado.

- En el caso de cubierta plana, los pretilés de fachada podrán elevarse como máximo 1,30 metros sobre el plano superior del último forjado.

- Podrá autorizarse un ático, destinado a albergar la salida a cubierta, cuartos de instalaciones y trasteros, cuya superficie construida no excederá del 15% de la superficie de la parcela y su volumen quede dentro de la envolvente permitida para cubierta inclinada.

- La altura de estos elementos, incluso su cubierta, sobre el plano superior del forjado de cubierta no podrá superar 3,50 metros.

#### **Art. 40.- Vuelos y cuerpos salientes**

Se permitirán vuelos constituidos por cuerpos volados, cornisas, marquesinas, viseras y toldos con las siguientes limitaciones:

- Estarán a una altura superior a 3,50 metros medida desde la rasante oficial.
- Se separarán al menos 1,00 metro de las parcelas colindantes.
- Su vuelo será inferior a 0,60 metros medido desde la línea de edificación cuando esta se sitúe junto a la vía pública, y de 1,00 metro en el caso de alineación retranqueada.
- La superficie construida de cuerpos volados cerrados computará a efecto de edificabilidad máxima permitida.
- Los salientes en planta baja (Jambas, dinteles, rejas, viseras, escaparates, etc.) podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros respecto de la alineación de la edificación.

#### **Art. 41.- Reserva de plazas de aparcamiento**

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada fracción entera resultante de dividir entre 100 la superficie construida computable a efectos de edificabilidad.



**SECCIÓN II****ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO****Art. 42.- Definición**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso de equipamiento público al servicio del sector.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el Plano de Ordenación nº4 "Calificación del suelo. Gestión": Parcela nº 7, con superficie de 2.293 m<sup>2</sup>.

**Art. 43.- Tipología autorizada**

Edificación aislada (separación mínima de 5,00 metros a alineación y de 3,00 metros a otros linderos).

En el límite de la parcela se podrán disponer cerramientos que, si existen, permitirán la visualización de las fachadas, por lo que no podrán ser opacos salvo en una altura de 50 centímetros desde el suelo. En caso de no existir cerramientos, quedará claramente delimitado por el tipo de pavimento el acerado público de la zona privada de retranqueo.

**Art. 44.- Usos autorizados**

EXCLUSIVO: Equipamiento público

PROHIBIDO: Todos los demás.

**Art. 45.- Tipología de parcela**

Se permite la segregación libre de parcelas.

**Art. 46.- Edificabilidad permitida**

La edificabilidad está referida a la superficie total de la parcela.

- Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.

Para el cálculo de la edificabilidad se computarán todas las superficies construidas.

**Art. 47.- Ocupación de parcela. Alineaciones**

La implantación de la edificación en la parcela es consecuencia directa de las tipologías permitidas que han sido definidas en el artículo 43 de las presentes ordenanzas.

**Art. 48.- Altura de la edificación**

Número de plantas: Dos. Se permitirá la edificación de una planta menos de las permitidas.

Altura métrica: Planta baja comprendida entre 3,50 y 5,00 metros. Planta alta comprendida entre 3,00 y 4,50 metros.



**Art. 49.- Vuelos y cuerpos salientes**

Será de aplicación el artículo 40 de las presentes ordenanzas.

**Art. 50.- Reserva de plazas de aparcamiento**

Por razón del uso público a que se destinan, las parcelas calificadas como Equipamiento quedan excluidas de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento.

**SECCIÓN III****ORDENANZAS DE LA ZONA ÁREA LIBRE****Art. 51.- Definición**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso de área libre pública al servicio del sector.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 "Calificación del suelo. Gestión": Parcela nº 6, con superficie de 5.232 m<sup>2</sup>.

**Art. 52.- Edificaciones autorizadas**

Las definidas en el artículo 14.2 de las presentes ordenanzas.

**Art. 53.- Usos autorizados**

EXCLUSIVO: Área libre, con las edificaciones autorizadas en el artículo 14.2

PROHIBIDO: Todos los demás.

**Art. 54.- Tipología de parcela**

Se prohíbe cualquier alteración de las parcelas definidas.

**Art. 55.- Reserva de plazas de aparcamiento**

Por razón del uso público a que se destinan, las parcelas calificadas como Área Libre quedan excluidas de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento.

**SECCIÓN IV****ORDENANZAS DE LA ZONA SERVICIO TÉCNICO****Art. 56.- Definición**

Corresponde a las áreas sobre las que se propone un uso de infraestructuras al servicio del sector.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 4 "Calificación del suelo. Gestión": Parcelas nº 8, 9 , 10 y 11, con superficie respectiva de 25, 37, 14 y 94 m<sup>2</sup>.



**Art. 57.- Edificaciones autorizadas**

Las definidas en el artículo 14.4 de las presentes ordenanzas.

**Art. 58.- Usos autorizados**

EXCLUSIVO: Infraestructuras de Servicio Técnico.

PROHIBIDO: Todos los demás.

**Art. 59.- Tipología de parcela**

Responderá en situación y tamaño a los requerimientos propios de la Normativa Sectorial del Servicio Técnico de Infraestructura de que se trata.

**Art. 60.- Reserva de plazas de aparcamiento**

Por razón del uso de infraestructuras a que se destinan, las parcelas calificadas como Servicio Técnico quedan excluidas de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento, informando que toda la documentación técnica podrá consultarse en la sede electrónica de este ayuntamiento, mediante el CVS 7400 BB81 FB73 F9DD CC82.

Castro del Río, 8 de abril de 2025.– El Alcalde-Presidente, Julio José Criado Gamiz.

