Normas Urbanísticas Municipales de CARDEÑAJIMENO

EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL

Marzo 2010

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA

Redactor del trabajo: José Luis García Ramos

Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento

INDICE

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES PG. 9

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION
Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO
Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA
Art. 1.1.4 VIGENCIA
Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION
Art. 1.1.6 MODIFICACIONES
Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD
Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS
Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PG. 13

CAPITULO 1. USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA
Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA
Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA
Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

CAPITULO 2. USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS
Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

CAPITULO 3. USO TERCIARIO

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS
Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO
Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO
Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE
Art. 2.3.8 DEFINICIÓN
Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL
Art. 2.3.10 DEFINICIÓN
Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN
Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS
Art. 2.3.13 DEFINICIÓN
Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

CAPITULO 4. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS
Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

CAPITULO 5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS
Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS
Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES **PG. 23**

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA
Art. 3.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA
Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE
Art. 3.1.3 ALINEACIONES
Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA
Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

SECCION SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO
Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES
Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA
Art. 3.1.10 DEFINICIÓN
Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE
Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA
Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE
Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

SECCION CUARTA: EDIFICABILIDAD
Art. 3.1.15 DEFINICIÓN
Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA
Art. 3.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA
Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL
Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE
Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS
Art. 3.1.21 DEFINICIÓN
Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS
Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA
Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA
Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA
Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA
Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES
Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

CAPITULO 2. HIGIENE Y DE CALIDAD

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES
Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS
Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS
Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS
Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS
Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS
Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD
Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL
Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPITULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS
Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA
Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA
Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA
Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES
Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS
Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES
Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES
Art. 3.3.9 PARARRAYOS
Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION
Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

CAPITULO 4. SEGURIDAD

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN
Art. 3.4.3 ACCESOS
Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS
Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

CAPITULO 5. ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES
Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO
Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS
Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS
Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS
Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS
Art. 3.5.8 CUBIERTAS
Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS
Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS
Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN **PG. 49**

CAPITULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES
Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS

CAPITULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPITULO 3. SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

SECCION SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO
Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO
Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA
Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

SECCIÓN CUARTA: RED DE TELEFONIA
Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED
Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO **PG. 59**

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACION
Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO
Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL. CASCOS CONSOLIDADOS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS
Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS
Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
Art. 5.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES
Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA
Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
Art. 5.2.7 OCUPACIÓN
Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD
Art. 5.2.9 ALTURAS

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS
Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS
Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO
Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL
Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL. ÁREAS DE EXPANSIÓN

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS
Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS
Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES
Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA
Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
Art. 5.3.7 OCUPACIÓN
Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD
Art. 5.3.9 ALTURAS

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS
Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS
Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO
Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL
Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 4. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO. PAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN
Art. 5.4.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES.

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
Art. 5.5.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE **PG.81**

CAPITULO 1. AMBITO Y REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

CAPITULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 6.2.1 DESARROLLO
Art. 6.2.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES

CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

Art. 6.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

CAPITULO 4. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN
Art. 6.4.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES

TITULO VII: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO **PG. 87**

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
Art. 7.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO
Art. 7.1.3 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO
Art. 7.1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 7.2.1 DEFINICIÓN
Art. 7.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN
Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

Art. 7.3.1 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS
Art. 7.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS
Art. 7.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
Art. 7.3.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS
Art. 7.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES
Art. 7.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR
Art. 7.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO
Art. 7.3.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 7.4.1 DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO
Art. 7.4.2 SUELO RUSTICO COMUN
Art. 7.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
Art. 7.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
Art. 7.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL
Art. 7.4.6 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL
Art. 7.4.7 CUADRO DE USOS EN SUELO RUSTICO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACION

Art. 7.5.1 PROCEDIMIENTO

TITULO VIII: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO **PG. 111**

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES
Art. 8.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES
Art. 8.1.2 FINALIDAD, FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN
Art. 8.1.3 DETERMINACIONES
Art. 8.1.4 DOCUMENTACIÓN

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE
Art. 8.1.5 FINALIDAD
Art. 8.1.6 CONTENIDO

SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES
Art. 8.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES
Art. 8.1.8 FINALIDADES
Art. 8.1.9 DETERMINACIONES
Art. 8.1.10 DOCUMENTACIÓN
Art. 8.1.11 CATÁLOGOS

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN
Art. 8.2.1 ACTUACIONES AISLADAS
Art. 8.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN
Art. 8.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN
Art. 8.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS
Art. 8.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
Art. 8.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS
Art. 8.2.7 PROYECTOS DE OBRAS
Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS
Art. 8.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN
Art. 8.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN
Art. 8.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS
Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS
Art. 8.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
Art. 8.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
Art. 8.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
Art. 8.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
Art. 8.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS
Art. 8.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

ANEXOS:

- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- ORDENANZAS Y NORMATIVA DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO
- FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR LI-1 DEL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DE BURGOS – RIOPICO
- DOCUMENTACIÓN SECTORIAL DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

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

Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de estas Normas, la totalidad del territorio Municipal, se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA

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

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS)

2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)

4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

5. Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

6. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)

7. Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

8. Decreto 6/2008, de 24 de enero, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

9. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/09).

10. Orden de 15 de abril de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (BOCyL 09/05/96)

11. Decreto 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (BOCyL 18/06/03).

12. Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre de 2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Art. 1.1.4 VIGENCIA

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Castilla y León.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL/99 y 167 del RUCyL.

Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99 y 168 del RUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas por el instrumento de planeamiento adecuado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL.

Dada la dinámica edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos, turísticos, llevaran al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y 169 a 173 del RUCyL.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, RUCyL, LRSV y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prevalencia será el siguiente:

1.- Memoria Vinculante.
2.- Normativa Urbanística.
3. Catálogo de Elementos Protegidos
4.- Catálogo y Normativa Arqueológica
5.- Planos de Ordenación

Dentro del presente documento, Normativa Urbanística, el orden de prevalencia será el siguiente: Título V, Título VI, Título VII, Título VIII, Título I, Título II, Título III y Título IV.

Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

1.- Texto escrito.
2.- Cuadros resumen.
3.- Esquemas gráficos.

En todo caso, como norma general, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Las presentes Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones de **Ordenación General**:

1. Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

2. Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el Título V, VI y VII, y sus correspondientes categorías.

3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

4. Catálogo de elementos protegidos.

5. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la delimitación de sectores, la densidad máxima y mínima, los usos predominantes y en su caso compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.

6. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, calificación de usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y condiciones de los mismos.

7. Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes

El resto de las determinaciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas se entienden de **Ordenación Detallada**.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título III y de las particulares de las zonas del Título V.

CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL

El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. **Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.

2. **Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

   Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en el Titulo III de esta Normativa Urbanística, las viviendas cumplirán lo siguiente:

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertos a espacio público o privado libre inmediatamente anterior a público.

2. Programa

   Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.

   Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior.

   El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.

   La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

   Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 metros cuadrados.

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de la presente Normativa Urbanística.

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m^2, con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 5 m^2, con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 8 m^2, con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m^2, con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 16 m^2, e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3 m^2, con bañera o ducha, lavabo, bidé e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m^2, con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m^2, con lado mínimo de 2,00 m.
- Armarios: 0,25 m^2 por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m^2 y dos para los de más de 10 m^2, y fondo mínimo de 0,50 m.
- Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.
- Tendedero: 2m^2, protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m. como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m. en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente.

La altura libre mínima será de 1,50 m. siempre y cuando en más del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso

La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm. en entrada, 72,5 cm. en todas las piezas y en baño principal y de 62,5 cm. en aseo y baño principal de viviendas unifamiliares.

6. Dotación de aparcamiento

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza de aparcamiento por vivienda más 1 plaza por cada 100 m² construidos de otros usos.

El Ayuntamiento podrá eximir a las viviendas unifamiliares de los cascos antiguos del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel de la Guardia Civil, etc..).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m^2, y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el artículo 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.4.2, "Condiciones del uso equipamiento", dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

CAPITULO 2: USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

1. **Industria general**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias.

2. **Almacenes**, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.

3. **Talleres artísticos**, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

4. **Industria agropecuaria**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la transformación o manipulación de productos agrícolas o ganaderos.

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales y almacenes, con respecto a otros usos, se clasifican en cuatro categorías, con arreglo a sus características y dimensiones.

- *1ª Categoría*: Instalaciones compatibles con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidas en la 1ª categoría aquellas instalaciones industriales (talleres artesanales, taller de bordados, reparación de electrodomésticos, pequeñas imprentas/reprografías) que no superen los 100 m² de superficie útil, su potencia mecánica instalada sea inferior a 3.500 W y produzcan un nivel sonoro inferior a 50 dB(A). Quedan excluidos de esta categoría los almacenes, en todo caso.

- *2ª categoría*: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes. Quedan comprendidas en la 2ª categoría aquellas instalaciones industriales relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas (talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes). Sus límites máximos no superarán la superficie de 400 m² útiles, potencia mecánica instalada de 20 KW y nivel sonoro de 70 dB(A). Se justificará, en todo caso, el cumplimiento de la normativa seguridad contra incendios en vigor aplicable a instalaciones industriales.

- *3ª categoría*: Instalaciones de uso urbano (industrial o terciario) pero incompatible con el uso residencial. Quedan comprendidas en la 3ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasan las limitaciones establecidas para éstas y que aun tomando las medidas correctoras necesarias, superan los niveles fijados para la 2ª categoría (transformación alimentaria, envasados, mataderos, salas de despiece, etc., almacenamientos de productos agrícolas, etc.). Quedan encuadradas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, y no se limita su superficie útil ni su potencia instalada, debiendo limitarse su nivel sonoro por debajo de 95 dB(A).

- *4ª categoría*: Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas. Comprende aquellas instalaciones industriales altamente peligrosas, insalubres o nocivas y por lo tanto incompatibles con las áreas

urbanas, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos (Fábricas o almacenes de productos explosivos o inflamables, minas, canteras, granjas). Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y, en su caso la de prevención ambiental (evaluación de impacto, evaluación estratégica, seguridad contra incendios, etc.).

Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Aseos.

   Se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. Escaleras

   Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

3. Altura libre

   La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación

   Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuadas a la actividad que se desarrolle.

5. Emisiones y residuos

   Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Titulo III de esta Normativa Urbanística y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres

   No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.

7. Protección contra fuego

   Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación correspondiente y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m. de ancho, libre de obstáculos, lateral a las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

8. Dotación de aparcamiento

   Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.

2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística.

3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por esta Normativa Urbanística.

4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.

5. Se cumplirán las condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios incluidas en el código Técnico de la Edificación.

6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

   Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.

7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

   Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8. Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.

9. Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPITULO 3: USO TERCIARIO

El uso terciario se divide en:

a) Oficinas
b) Salas de reunión
c) Hospedaje
d) Comercial
e) Servicios.

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Titulo III de esta Normativa Urbanística, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.

2. La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.

3. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m^2 más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.

5. Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística, excepto el apartado 6.

Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes), salas recreativas (casinos, salas de bingo), espectáculos públicos (salas de fiesta, discotecas, salas de baile), salas de reunión (salones de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas) y culturales (bibliotecas, teatro, salas de cine, auditorios, museos).

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al la sala de reunión será independiente desde la calle.

- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m^2.

- Los locales de hasta 200 m^2 de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m^2 más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.

- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.

- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que las salas de reunión para el ocio sean compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística y demás normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

Art. 2.3.8 DEFINICIÓN

El uso de hospedaje, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas que, según la clasificación propuesta por la Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, se dividen en:

a) Alojamientos hoteleros: Hoteles, Hostales y Pensiones.
b) Apartamentos turísticos.
c) Campamentos de turismo.
d) Alojamientos de turismo rural: Casas Rurales, Posadas y Centros de Turismo Rural.
e) Cualquier otra que sea objeto de reglamentación especial.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el artículo 2.1.2 de esta Normativa Urbanística.

2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.

3. Se observarán las condiciones establecidas en el Decreto 77/1986, de 12 de junio, de la Consejería de Transportes, Turismo y Comercio, por el que se dictan normas de clasificación de los alojamientos hoteleros en la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural.

4. Para el uso hostelero se precisará una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 4 habitaciones o fracción, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

Art. 2.3.10 DEFINICIÓN

Tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días y temporadas determinados, siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.

Será de aplicación lo dispuesto en el 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.

Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN

Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo. Los establecimientos comerciales de carácter colectivo son los integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que se hayan proyectado de forma conjunta, y en los que concurran elementos o servicios comunes para los establecimientos o puntos de venta que los integran.

De acuerdo con su actividad y en función de su oferta, los establecimientos comerciales individuales se clasifican en:

a) Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano: venta de productos de alimentación, droguería y perfumería.

b) Establecimiento especializado en equipamiento de la persona y del hogar. venta de productos del textil, cuero, calzado, complementos, deporte, juguetes, bricolaje, ferretería, decoración, jardinería, electrodomésticos, electrónica, soportes audiovisuales e informática.

c) Establecimiento especializado en sectores con características singulares: venta de los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos y muebles.

De acuerdo con su formato en sintonía con lo apuntado en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, los establecimientos comerciales se pueden clasifican en:

1.– ***Establecimientos individuales:***

a) Comercio tradicional. Denominados popularmente como tiendas, son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida.

b) Autoservicio. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c) Supermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m².

d) Hipermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.

e) Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².

f) Gran Superficie Especialista. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y el hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².

g) Establecimiento de descuento duro. Establecimientos comerciales en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2.– ***Establecimientos colectivos:***

a) Mercado Municipal. Conjunto de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, con servicios comunes.

b) Centro comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde una zona común de tránsito peatonal cubierta e interior. Generalmente contiene uno o varios grandes o medianos establecimientos comerciales como foco de atracción y una mezcla de la oferta renovable que agrupa servicios, comercio minorista, restauración y ocio.

c) Parque comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo.

El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde el exterior, normalmente desde una zona de tránsito rodado y aparcamiento común. Suele agrupar grandes y medianos establecimientos comerciales.

d) Galería comercial. Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior. Puede constituir un establecimiento colectivo independiente comúnmente situado en los bajos o sótanos de edificaciones, o bien formar parte de un establecimiento colectivo mayor.

Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de esta Normativa Urbanística, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el artículo 2.3.6 de esta Normativa Urbanística, con las siguientes precisiones:

- La superficie de venta será de 4 m^2 como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.

- La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m^2.

- Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

Art. 2.3.13 DEFINICIÓN

Tienen la consideración de servicios el conjunto de actividades que buscan responder a una o más necesidades de un cliente diferentes a la provisión de bienes físicos.

Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso independiente desde la vía pública o acceso común con otros usos no residenciales, se regularán según lo dispuesto para el uso comercio en su categoría de "establecimiento individual de comercio tradicional".

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios residenciales se regularán según lo dispuesto para el uso oficinas en su categoría de "Despachos Profesionales".

CAPITULO 4: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

a) Vías públicas
b) Servicios urbanos
c) Espacios libres públicos
d) Equipamientos

Las vías públicas es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos se especifican en el **Título IV, Condiciones Generales de la Urbanización.**

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario: Hospitales, cementerios, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos)
5. Social-asistencial: centros sociales y de la tercera edad
6. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
7. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
8. Administrativo: Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil.
9. Otros Servicios: Bomberos, Cuarteles del ejército, Centros de comunicaciones, etc.

Se consideran incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo.

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio.

1. Equipamiento educativo o docente

   Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.).

   Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes si bien únicamente las de titularidad pública podrán considerarse a los efectos del cumplimiento de las cesiones mínimas fijadas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo. Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

   Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.E**.

2. Equipamiento cultural

   Aparte de la reglamentación especifica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

   Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.T**.

3. Equipamiento religioso

   Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

   Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.L**.

4. Equipamiento sanitario

   Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

   Se consideran incluidos en esta categoría los cementerios del término municipal, que cumplirán lo especificado en el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

   Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.S**.

5. Equipamiento social y asistencial

   Se consideran incluidas en esta categoría los centros sociales y de la tercera edad. Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso el uso de hospedaje y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

   Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-A**.

6. Equipamiento deportivo

   Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones

del artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.D**.

7. Equipamiento de ocio y espectáculos

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-O**.

8. Equipamiento administrativo.

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas especificas de aplicación y la de los usos enunciadas en esta Normativa Urbanística, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-M**.

9. Equipamiento servicios.

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-V**.

Respecto de la Dotación de aparcamiento, se establece una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

CAPITULO 5: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Garajes y aparcamientos
2. Gasolineras
3. Estaciones de autobuses

Se considera prohibida en todo el Término Municipal la instalación de Centros de Tratamiento y Reciclaje de vehículos.

Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cabrá diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller y aparcamiento público.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de

vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m. x 2,20 m.
Furgoneta	6,00 m. x 2,50 m.
Camión	9,50 m. x 3,20 m.

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.

6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo, excepto en los garajes privados.

   En edificios cuya alineación de fachada coincida con la de parcela, dicha plataforma se ubicará dentro del edificio, pudiendo ser interior o exterior en el caso de edificaciones retranqueadas.

7. Será de aplicación lo contenido en el apartado de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.

8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.

11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.

12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.

13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un “área de acercamiento”, que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Respecto de las dotaciones de aparcamiento citadas en cada uno de los usos antes especificados, se consideran exentos de la reserva de aparcamientos los siguientes casos:

- Edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos
- Actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado de la parcela
- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en dichos artículos, lo que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia

Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de

la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

Podrá edificarse un máximo de 50 m² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m² de superficie cubierta no cerrada.

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4 m. a cornisa y los 7 m. en el resto.

Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60 %, y en total con la abierta del 70%. Su altura será de una planta e inferior a 4,00 m. a cornisa.

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares, que para cada zona regula el Título V.

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

Es la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en esta Normativa Urbanística. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir para ser edificable.

Las parcelas podrán ser rústicas urbanizables o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano y urbanizable definido en el plano de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas.

Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana o urbanizable, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes.

1. Es **lindero frontal**, el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.
2. **Linderos laterales** son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan estas normas para uno o varios linderos de la parcela.

Se entiende por **superficie de la parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Superficie bruta es la original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta es aquella que no esté reservada para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas.

Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

Es la línea señalada por el Planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Se denomina Alineación Oficial la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que puede coincidir o no con la existente actualmente.

2. Alineación interior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre.

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.

Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de estas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL, las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, todo ello en las condiciones especificadas en el artículo 24 del RUCyL, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Para que una parcela sea edificable será necesario:

1. Que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 5.1.3 de la presente Normativa Urbanística.
2. Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente.
3. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
4. Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine.

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultanea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el Planeamiento o por no cumplir con los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO

Son los elementos, citados a continuación, respecto a los cuales se fijan los distintos parámetros, en plano vertical y horizontal, que van a determinar la posición del edificio en la parcela:

1. **Linderos y Alineaciones** ya han sido definidos en la sección anterior.
2. **Cerramiento de la parcela**, cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
3. **Plano de fachada** es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.
4. **Línea de edificación** línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.
5. **Medianería** es el plano edificado sobre la linde colindante.
6. **Rasante de viales** es la cota que determina la elevación en cada punto de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
7. **Rasante de terrenos** es la cota que determina la elevación en cada punto del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:

   a. **En línea**, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
   b. **Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.
   c. **Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.

2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

   Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

Se entiende por **retranqueo** separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por **fondo edificable** la distancia desde la alineación exterior a la fachada interior del edificio medida perpendicularmente a aquella en todos sus puntos.

Las **plantas bajo rasante** y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso especifico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

1. **Edificación aislada**, la que esta exenta en el interior de la parcela.

2. **Edificación alineada**, la que sitúa su plano de fachada sobre la Alineación Oficial
3. **Edificación entre medianeras**, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
4. **Edificación pareada**, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.
5. **Edificación en hilera o agrupada**, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por separación entre edificios a la distancia más corta entre sus planos de fachada.

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama **área de movimiento de la edificación**, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta.

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen esta Normativa Urbanística.

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 3.1.15 DEFINICIÓN

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del Suelo.

Art. 3.1.16 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanas) se computarán por el 50% de superficie.

Art. 3.1.17 SUPERFICIE EDIFICADA

Es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que el planeamiento establezca como computables.

La superficie edificada es la superficie computable a efectos del cálculo de la edificabilidad y esta formada por:

1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
2. El 50% de los cuerpos volados, que será del 100% si están cerrados.
3. El 50% de los porches, terrazas o tendederos con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.
4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables, hasta 15 m² y las cubriciones de piscinas con esos mismos materiales, sin límite de superficie.
4. Las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.

Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima edificabilidad permitida en la parcela (con las salvedades de las superficies no computables), por lo que si, como conjunción del resto de condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie menor, sería esta la que prevaleciera.

En suelo urbano consolidado la superficie de referencia de la parcela será la superficie bruta, es decir, previa a la formalización de cesiones que sobre ella hubiera lugar por las modificaciones de alineación que se establecieran, en su caso.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie edificable dividida por superficie de parcela.

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

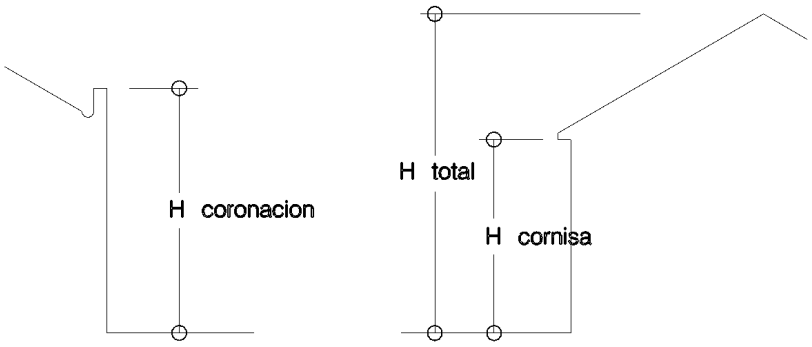
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

1. **Altura de cornisa**, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

   La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición será de 20 centímetros.

2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

3. **Altura total**, altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

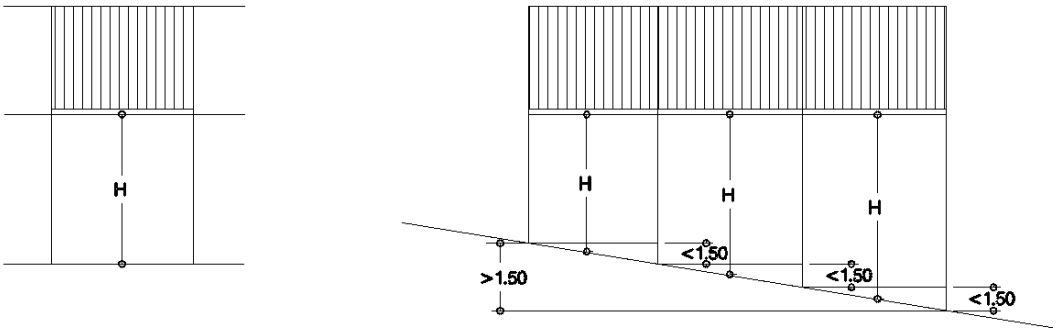


Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.

2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.

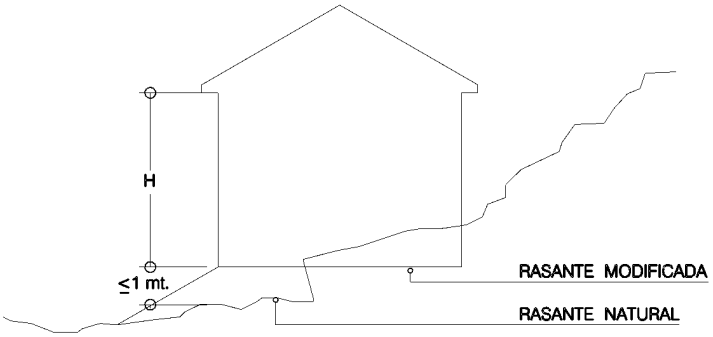


Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, la medición de altura en edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.

2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo, excepto en casos de clara ruptura con las edificaciones del entorno.

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

   a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30º trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.

   b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.

   c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir mas de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

   a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.

   b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de 2 plantas consecutivas.

2. **Altura libre de piso** es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. **Sótano**. Es aquella planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

   Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

2. **Semisótano**. Es aquella planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

   La altura libre no será inferior a 2,25 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

   Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano y un semisótano.

3. **Baja**. planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

   La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos.

4. **Entreplanta**, que es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja.

   Se prohíbe la construcción de entreplantas.

5. **Planta de piso**, que es la planta situada por encima del techo de planta baja.

   Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine.

6. **Ático**, que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran remetidas de las principales del edificio.

   Se prohíbe la construcción de áticos.

7. **Bajo cubierta** o sobrado, que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

   La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,50 m.

CAPITULO 2: HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por **pieza habitable** aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.

2. En su defecto, dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.

3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.

4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.

5. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.

6. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

7. No se dispondrán piezas habitables en sótano.

8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.

9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.

2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.

2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.

3. **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.

4. **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.

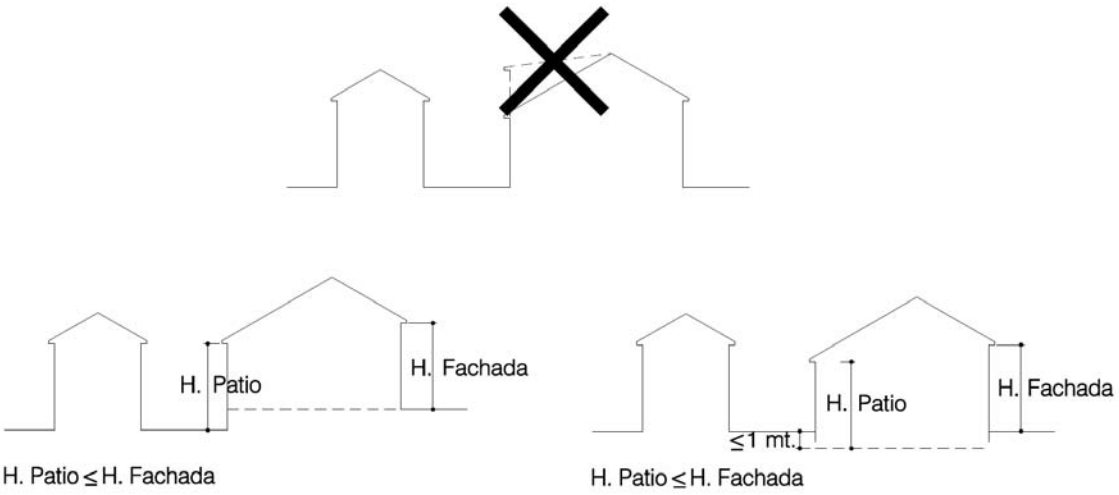
5. **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

La anchura del patio, distancia entre paramentos opuestos, vendrá determinada en función de la altura de aquel.

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el artículo 3.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno.

La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el artículo 5.2.9 sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.



El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m. sobre el de las piezas habitables que sirva.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 y como mínimo de 3,00 m., aumentándose a H/2 cuando a el abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.

2. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 y como mínimo 2,50 m.

3. En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.

4. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.

5. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.

6. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

7. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.

2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.

3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina. Los patios mancomunados cumplirán las condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanas de 2,50 m. de altura como máximo.

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

La dimensión de los patios de parcela vendrá determinada por la profundidad de la parcela, el fondo edificable y los retranqueos a linde trasero especificados en las condiciones particulares de las zonas.

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de la presente Normativa Urbanística, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particulares de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta.

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,50 m.

Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con el Código Técnico de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

1. **Aislamiento Térmico**. Toda nueva edificación observará el cumplimiento del "*Documento de Aplicación a la Vivienda de Ahorro de Energía*" (DAV-HE) del Código Técnico de la Edificación, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

2. **Estanqueidad**. Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores.

Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y especificas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

1. Niveles de emisión de ruidos

   Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (db A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dB A) DIA	NOCHE
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

ACTIVIDAD	RECEPCION MAXIMA (dB A) DIA	NOCHE
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
▪ Cultural y religioso	30	30
▪ Educativo	40	30
▪ Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
▪ Oficinas	45	45
▪ Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
▪ Pasillos, aseos y cocinas	40	35
▪ Zonas de acceso común	50	40

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

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en Pals (Vpals = 10log 3.200 A^2N^3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador: 30 Vpals
- En el límite del local: 17 Vpals
- Al exterior del local: 5 Vpals

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán se visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

   La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

   No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

   El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos líquidos y sólidos.

   En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento

   Según el Real Decreto-Ley 412007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su articulo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente.

   Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

   Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 84911986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. *60812003* de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

   No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

CAPITULO 3: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado.

SECCION PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas no será inferior a 200 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre “Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano”.

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

Se exigirá, en toda obra nueva, que el acabado del armario de contador del agua se mimetice con el cerramiento donde se ubique, o se realice con el mismo material, color y acabado que el resto de la carpintería.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de ese agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en aplicación de la ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada y balcones. Se permitirán en los faldones de cubierta siempre que los captadores se integren en el faldón, sustituyendo elementos constructivos convencionales. En todo caso, estas determinaciones se refieren a los dispositivos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE-HE4 en el que se fija la Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Toda edificación que no sea unifamiliar contará con un cuarto para alojar los cubos de basura. Dicho local estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contara con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos. Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o lacado en el mismo color que el resto de las carpinterías del edificio.

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 279/1999, por el que se aprueba su Reglamento).

En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.

Art. 3.3.9 PARARRAYOS

Todas las edificaciones que por contar con un elemento singular de más de 30 m. de altura o por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente.

Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contaran con un sistema de calefacción que permita mantener una temperatura superior a 18 grados centígrados medidos a 1,5 m. del suelo en el centro de los locales, excepto aquellos en los que las especiales características del uso a que se destine lo hagan innecesario, circunstancia que deberá acreditarse.

Las instalaciones de calefacción estarán diseñadas para conseguir un óptimo rendimiento y ahorro energético y vendrán dimensionadas en función de la carga térmica a aportar para mantener las condiciones interiores de cálculo.

Serán de aplicación las disposiciones en cuanto a ventilación establecidas en los art. 4.2.1 y 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa particular que le sea de aplicación.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m., ni producir goteos.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a $1m^3/s$ deberá realizarse por chimenea con altura superior a un metro de cualquier punto en un radio de 15 m.

Cuando la evacuación de aire sea inferior a $1m^3/s$ la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada e el mismo paramento, será de 2,00 m. y de 3,50 m. cuando este situada en otro distinto.

Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento cumplirán lo dispuesto en el artículo 2.5.2 de la presente Normativa Urbanística.

Para cada uno de los usos contemplados en estas Normas Urbanísticas Municipales en los artículos correspondientes del Título II figura la dotación mínima de aparcamiento que deberá satisfacer.

CAPITULO 4: SEGURIDAD

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACION.

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y las cosas.

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.

2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.

3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.

4. La protección contra fuego y rayo.

Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizase los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio.

Art. 3.4.3 ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. Cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. El portal tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,50 m. de luz en dos hojas, con al menos una de las hojas de 0,80 m

3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones plurifamiliares o colectivas, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, portales, ascensores, escaleras, mesetas y rampas.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en

la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

El diseño de las áreas de circulación será tal, que permita la evacuación de una persona en camilla desde cualquier local hasta el exterior.

El nivel de iluminación mínimo en las áreas interiores de circulación, será el fijado en el artículo anterior.

Salvo dimensiones mayores obtenidas por aplicación de la normativa de protección contra fuego, se establecen las siguientes para los distintos elementos:

1. Pasillos, corredores y distribuidores

   Su ancho será superior a 1,20 m. en cualquier punto, aumentando a 1,50 m. en caso de galerías.

2. Mesetas

   Las mesetas de escaleras tendrán una dimensión mínima de 1,50 m. cuando tengan desembarco de ascensor y de 1,25 m. cuando solo sean de acceso a viviendas siempre y cuando las puertas no abran sobre las mismas, en cuyo caso será también de 1,50 m.

   Las mesetas de espera de ascensor independientes de la escalera serán de 1,50 m. por 1,50 m. como mínimo.

3. Escaleras

   El ancho de las escaleras permanecerá constante en todo su recorrido, incluso en las mesetas en las que no abran huecos, y será como mínimo de 1,10 m., prohibiéndose los desarrollos helicoidales o radiales que puedan representar un peligro para la evacuación del edificio.

   El número máximo de peldaños entre mesetas será de 12 y el mínimo de 3, y las dimensiones de los mismos serán tales que cumplan la siguiente proporción entre huella y contrahuella:

   $$H+2C=63 \text{ cm}$$

   siendo "H" y "C" las dimensiones en centímetros de la huella y contrahuella respectivamente. La huella estará comprendida entre 28 y 34 cm. y la contrahuella, entre 15 y 18 cm.

   La altura libre de las escaleras será de 2,20 m.

   La distancia desde el hueco de una puerta hasta el peldaño más próximo será como mínimo de 25 centímetros.

   Las escaleras deberán contar con ventilación e iluminación natural, salvo los tramos situados bajo rasante en los que la ventilación será forzada, debiendo contar con un hueco de iluminación de 1 m^2 y uno de ventilación de 40 centímetros cuadrados por planta.

   En caso de iluminación cenital de la escalera, esta deberá contar con un hueco central de superficie mínima de 1 m^2 con lado mínimo de 0,50 m.

   La superficie translúcida del lucernario deberá ser al menos 2/3 de la de la escalera y la ventilación se resolverá por sistema forzado.

   Deberá colocarse un extintor móvil en las escaleras de los edificios colectivos.

   Las escaleras de viviendas unifamiliares y las de uso privado de los locales, no están sujetas a las anteriores limitaciones.

4. Rampas peatonales

   Dispondrán de un espacio previo y posterior en el que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos. Su anchura libre mínima será de 1,20 metros en recorridos adaptados,

pudiendo llegar a 0,90 m. en el caso de espacios practicables. Su pendiente máxima será del 8% en tramos de hasta 10 metros.

En todas las mesetas podrá inscribirse un círculo de 1,20 m. de diámetro libre de obstáculos. Si la rampa cambia de dirección deberá poder inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

Podrán admitirse rampas de hasta el 12% de pendiente en un solo tramo, siempre que su proyección horizontal sea menor o igual a 3 m.

Los huecos de las edificaciones abiertos al exterior o a espacios vacíos interiores, las escaleras y espacios libres a una altura del suelo superior a 50 centímetros, deberán contar con una barandilla o antepecho de más de 90 centímetros medidas desde el punto medio de la huella, por debajo de esta altura no existirán huecos de altura mayor de 12 centímetros, ni ranuras a nivel de suelo con altura mayor de 5 centímetros.

Los cristales que estén situados por debajo de la altura marcada para las barandillas deberán ser de seguridad.

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en el Código Técnico de la Edificación, en particular en lo referente a Seguridad en Caso de Incendio.

Los edificios contarán con instalación de pararrayos en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.10 de esta Normativa Urbanística.

CAPITULO 5: ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL y el artículo 17 del RUCyL.

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos. La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas mencionadas será preceptiva la solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas.

Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantener los invariantes tipológicos de la edificación.

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de esta Normativa Urbanística y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Catálogo.

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, en los términos previstos en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este sentido, se entenderá por Bien de Interés Cultural no sólo los bienes declarados como tal o con expediente iniciado a tal fin, sino también los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el decreto 571/1963, de 14 de marzo, y los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el citado Catálogo.

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se trataran con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc., salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.

- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.
- Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.

2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.

3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

   El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada. Ocasionalmente, dichos paños vuelven al frente y se presenta completamente opaca.

   Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio.

   Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros

para los huecos de la fachada que abren a la misma.

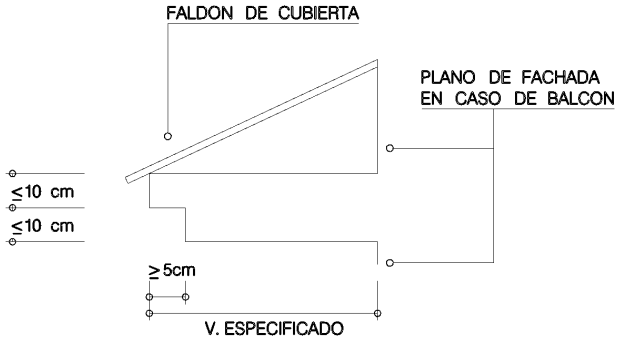
4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 3.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 2,60 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm., según el siguiente esquema:



Los **remetidos** vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m., incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, serán uniformes en toda su superficie y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener un altura superior a 65 cm. ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm. En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán a base de letras sueltas.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 3.1.26 de esta Normativa Urbanística, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m., igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,50 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado, salvo imposibilidad técnica de ubicación en localización alternativa, lo cual deberá venir suficientemente justificado en el proyecto de ejecución.

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada, adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben expresamente acabados distintos al de los materiales de fachada permitidos.

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se trataran de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de esta Normativa Urbanística. Su altura y características se fijará en las condiciones particulares de las zonas.

Las determinaciones antes reseñadas serán extensibles a aquellos solares aún sin edificar, que deberán ser cerrados mediante tapias o muros de las características antes señaladas.

Los cerramientos en contacto con otras parcelas deberán cumplir. Igualmente, las condiciones sobre cerramientos que se establezcan para cada zona de ordenanza, excepto en aquellos linderos que hagan las veces de “frontera” entre dos zonas de ordenanza, donde se cumplirán las condiciones de aquella que primero se edifique.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

Será de aplicación, de manera preferente, lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística respecto a la plantación de especies de bajos requerimientos hídricos y del sistema de riego a instalar.

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Vías públicas
2. Servicios Urbanos
3. Espacios libres públicos.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

CAPITULO 1: VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijen en los correspondientes planos de Ordenación.

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en la presente Normativa Urbanística, atendiendo a lo especificado en los artículos 3.5.10, 5.2.4, 5.2.6 y 5.2.11.

En caso de no especificarse, los valores máximos de las rasantes de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	PENDIENTE MAX.
ACERAS	Según vía
VIAS PEATONALES	8,00%
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación y en lo que no se oponga a lo dispuesto en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA		SECCIÓN
ACERAS	Vías de ancho entre 6 y 8 m.	1,00 m.
	vías de ancho mayor a 8 m.	1,50 m.
VÍAS PEATONALES		3,50 m
VÍAS DE SENTIDO ÚNICO		6 m
VÍAS URBANAS		8 - 10 m
VÍAS DISTRIBUIDORAS		12 - 18 m
VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS		15 - 20 m

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debido a razones topográficas debidamente justificadas.

Los movimientos de tierras se harán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la tierra vegetal para su aprovechamiento en la adecuación de los terrenos alterados y en la restauración de zonas ajardinadas.

1. **Vías Peatonales**

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. **Vías de Tráfico rodado**

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre Accesibilidad, las vías públicas dispondrán de acera para peatones de anchura mínima 1,00 m. para vías de ancho comprendido entre 6 y 8 m. y de 1,50 m. para vías de ancho superior a 8 m. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales, pudiendo estar al mismo nivel que la calzada, siempre que no represente riego para las personas y se resuelva adecuadamente la evacuación de aguas pluviales.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 25 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. Ø en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojones para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señalados en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS VIAS DISTRIBUIDORAS VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.20	VIAS URBANAS VIAS DISTRIBUIDORAS
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS VIAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-1OO	0.15	

En los planos de ordenación se establece una "**Red de Corredores Verdes**" apoyada en algunas vías existentes en el término municipal. La composición de dichos corredores irá en función de la clase de suelo que atraviese:

- En Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, la composición del citado vial, al margen del ancho final, que se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente, deberá incorporar un carril bici de ancho no inferior a 2 metros y la plantación de arbolado en hilera con un índice de permeabilidad no inferior al 50%. Además, se procurará ubicar los espacios libres públicos correspondientes dando frente al citado corredor. Los acabados de los pavimentos a utilizar en las calzadas de estos tramos serán, preferentemente, de hormigón impreso o adoquín, de forma que se diferencien claramente del resto de las calles del sector.

- En Suelo Rústico, se procurará la buena conservación y mantenimiento de los caminos señalados, incorporando la plantación de arbolado en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

CAPITULO 2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Espacios libres públicos es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o los equipamientos.

Aquellos espacios, específicamente destinados a la plantación de especies vegetales se denominarán Zonas Verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los espacios libres públicos solo se permitirán la compatibilidad con el uso deportivo al aire libre, con los usos no constructivos vinculados al ocio y al entretenimiento y con el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie, juegos infantiles y elementos de carácter cultural o etnológico.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

Se limitará la utilización de céspedes con altos requerimientos hídricos en zonas verdes y resto de espacios libres públicos, no pudiendo sobrepasar el 50% de los espacios de más de 1.000 m² de superficie ni el 75% de los espacios de más de 500 m². Para aquellos de superficie inferior se podrán utilizar los céspedes en la totalidad de su superficie.

En todos los espacios libres públicos se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo
- Se dispondrán aspersores de corto alcance en las zonas de pradera.
- Se instalará riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Las reservas de suelo para el sistema de espacios libres públicos derivadas del establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cumplirán las condiciones especificadas en el artículo 105 del RUCyL.

La totalidad de las superficies integrantes del sistema de espacios libres públicos cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, y por tanto cumplirán, entre otras, las siguientes condiciones:

- Deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%.

- Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compacidad no inferior al 90% del PROCTOR

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

CAPITULO 3: SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de servicios urbanos comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones infraestructurales, lleva consigo, el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las instalaciones de suministro de agua potable deberán dimensionarse para una demanda mínima de 200 litros / habitante/ día para usos residenciales y 30 m³ por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de abastecimiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en los sistemas generales correspondientes (Estación de Tratamiento de Agua Potable -ETAP- y Depósito de Abastecimiento y Regulación) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red estarán homologados para el abastecimiento a poblaciones y dispondrán del correspondiente documento de idoneidad técnica, cumplirán lo establecido en el CTE-HS4 teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece el caudal indicado en el artículo anterior de la presente Normativa, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

Se estará a lo prescrito en la legislación sectorial en cuanto a la instalación de hidrantes contra incendios.

Las redes de riego deberán ser independientes de la red de distribución y deberán disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO

Los materiales de la red cumplirán con los requisitos establecidos en el CTE-HS5 y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, estarán homologados y contarán con documento de idoneidad técnica.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

En los sectores de Suelo Urbanizable será preceptiva la realización de redes separativas para aguas residuales y pluviales.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin

perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m³.

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

En todo el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VII de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Según el Real Decreto-Ley 412007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su articulo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 84911986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. *60812003* de 23 de mayo, BOE de 6 do junio).

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de saneamiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente (estación depuradora de aguas residuales -EDAR-) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc..). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC.BT.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes.

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la empresa distribuidora del servicio de energía eléctrica, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

Será de aplicación lo dispuesto 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.

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, éstas deberán cumplir, al menos, con los requisitos siguientes:

1. Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.

2. Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.

3. En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

Los niveles de iluminación según la clase de vía considerada serán los derivados de la aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria EA-02.

Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación.

Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia / iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de

color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Incluirán reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte, no iluminando en ningún caso hacia el cielo.

Al menos en las zonas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación.

Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

SECCIÓN CUARTA: RED DE TELEFONIA

Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución.

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local.

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

Las redes deberán contar con el visto bueno de la compañía suministradora como condición previa para su recepción.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discurra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACION

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas **SU** tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Asimismo, en la Memoria Vinculante se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 94 del RUCyL, para establecer la calificación urbanística en todo el Suelo Urbano Consolidado las Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona 1: Residencial. Cascos consolidados.
- Zona 2: Residencial. Áreas de Expansión.
- PAS: Área de Planeamiento Asumido

Los espacios libres públicos, equipamientos públicos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

Las presentes Normas clasifican Suelo Urbano No Consolidado que se divide en sectores para su posterior desarrollo. Sus determinaciones de ordenación general se establecen en las fichas que figuran como anexo al presente documento.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano** que tengan **ordenación detallada**, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística.

En suelo urbano no consolidado, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Si las características de la modificación no hacen posible la cesión de parcelas edificables que puedan destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, dicha cesión se sustituirá por la entrega de su valor en dinero

- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada.

Según lo apuntado en el artículo 18 de la LUCyL, para ejercer los derechos definidos anteriormente, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que cuenten con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que, en su caso, les correspondan

Asimismo deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- En suelo urbano no consolidado, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticas.

Según lo establecido en el artículo 19 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano** que aún **no tengan ordenación detallada** tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido para el suelo urbano con ordenación detallada

Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija la presente Normativa Urbanística, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Los gastos de urbanización serán sufragados según establezca la modalidad de gestión correspondiente, y, en su caso, el sistema de actuación elegido, pudiendo repercutirse a los propietarios por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento entre las contempladas en la legislación urbanística.

CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL. CASCOS CONSOLIDADOS (R.1.1 – R.1.2)

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza sobre la alineación exterior, entre medianeras.

1. **Nivel 1**: Corresponde a los *cascos tradicionales de los núcleos urbanos*, a las áreas más antiguas de los núcleos urbanos, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

2. **Nivel 2**: Corresponde a las *áreas que bordean a los cascos tradicionales*, donde, en líneas generales, se mantiene el entorno tipológico de aquel, con viviendas unifamiliares entre medianeras. En determinados casos suelen coincidir con las recientes promociones de vivienda en hilera, principalmente en el extremo norte de Cardeñajimeno así como en los “paquetes” de promociones de vivienda del sur de San Medel.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.2.6 de la presente Normativa Urbanística.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el articulo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones. entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la disconformidad con el planeamiento, se relacionan en el siguiente cuadro:

TIPO DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO				OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS								
				Restauración	Conservación	Consolidación o reparación	Acondicionamiento	Reestructuración	Obras exteriores	Demolición	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones
CON LICENCIA	Cambio de Clasificación de Suelo			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Condiciones de posición en parcela			SI (1)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Condiciones de volumen	Ocupación		SI (1)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		Altura	≤ 1 p. ó 3 m.	SI (1)	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
			> 1 p. ó 3 m.	SI (1)	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
	Condiciones estéticas			SI (1)	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
	Condiciones de uso			SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO
SIN LICENCIA				NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO

NOTAS:

(1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de "fuera de ordenación".

(2) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de "fuera de ordenación".

(3) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el párrafo anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

El régimen transitorio contemplado en los dos párrafos precedentes no será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones a las que hace referencia el segundo párrafo del presente artículo.

Art. 5.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

En las edificaciones catalogadas solo será admisible la demolición de aquellos elementos auxiliares, o partes de ellos, que no cuenten con algún grado de protección de entre las contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Igualmente, se contempla la posibilidad de la demolición para aquellas edificaciones con grado de protección ambiental, en las que las actuales condiciones de conservación o las necesarias de habitabilidad así lo aconsejen, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando y salvaguardando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y reejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

También será posible la demolición de los muros de fachada, en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, y siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en el Catálogo de Elementos Protegidos, cuando exista compromiso, que deberá adjuntarse en la solicitud de licencia, de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.

2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.

3. Dinteles, jambas y alféizares realizados en sillares de piedra natural de la zona, en huecos en general.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 8.2.9 de la presente Normativa Urbanística.

Se consideran protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.

- Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará

retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

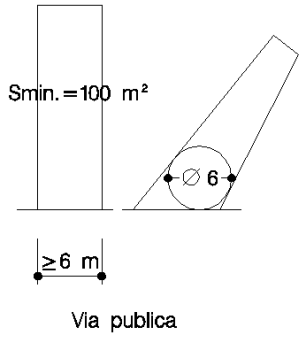
Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 2.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, en ambos niveles las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de la parcela será: .....100 m²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo: .....6 m
3. Diámetro de circulo inscrito mínimo .....6 m



Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

   La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

   Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m.

   a. Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
   b. Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
   c. En el nivel 2, en actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
   d. Igualmente en el nivel 2, en aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.

   La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela, excepto aquellos elementos tradicionales, cuya existencia se recoge en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas.

   Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco de fábrica de piedra, de altura mínima 2,00 m, que sólo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales, hasta una altura máxima de 2,50 m

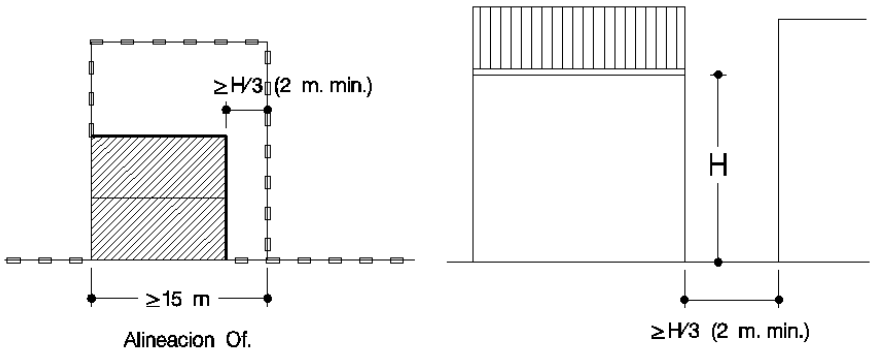
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los **linderos laterales**

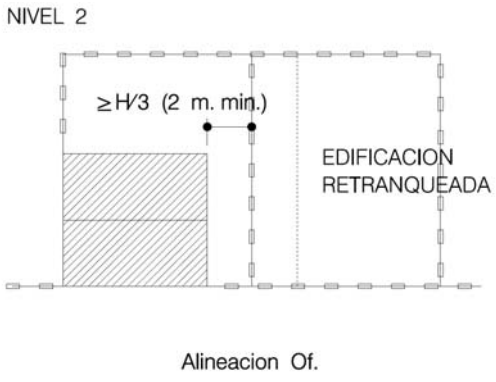
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Excepcionalmente, podrá separarse de un lindero una distancia igual o superior a H/3 y 2 m. en las siguientes circunstancias y salvo distinta indicación en planos:

a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 15 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
c) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
d) En nivel 2, cuando en la parcela colindante exista edificación retranqueada o acreditación de que la habrá, bien por lindar con la zona 2, bien por alguna de las otras excepciones señaladas en el presente punto.

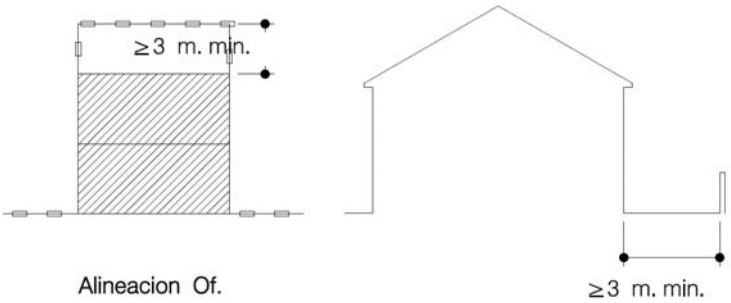


Siendo “H” la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 3.1.22 de estas Ordenanzas y Normas.

La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al **lindero trasero**

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a 3 metros como mínimo.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
f) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

4. **Medianerías**

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

5. En el nivel 2, para **parcelas mayores de 400 m^2 y 16 m. de frente**, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para el nivel 2 de la Zona **2**, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona **1** respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos, siendo de aplicación lo contenido en el apartado anterior respecto de las medianerías.

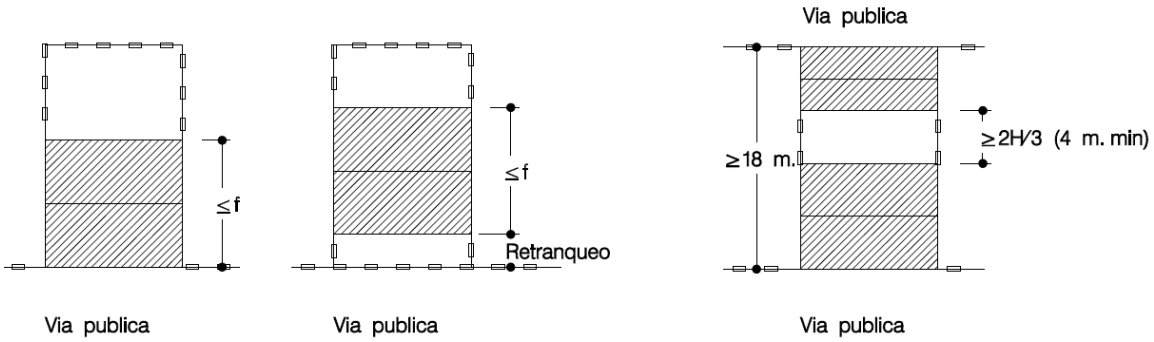
Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

La ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y el más restrictivo de entre los siguientes valores:

- El lindero trasero
- Una línea paralela a la alineación exterior trazada a 15 m. en el nivel 1 y a 12 m en el nivel 2.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 18 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a 2H/3, con mínimo de 3 m., siendo H la altura definida para patios.



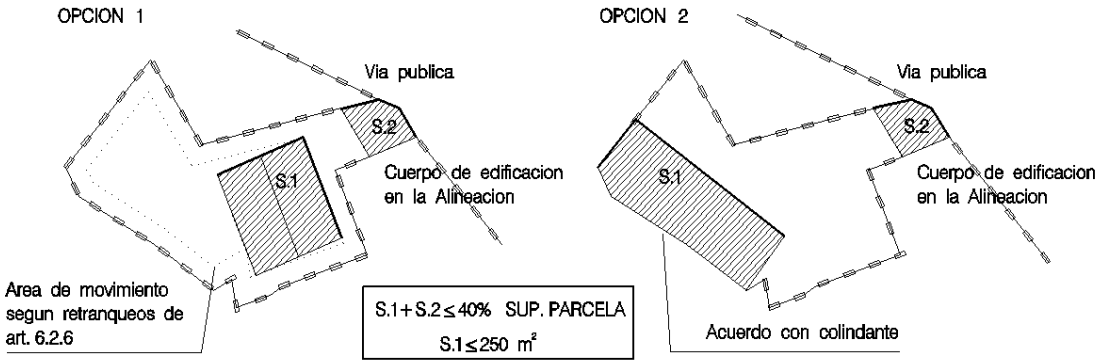
Excepcionalmente, caso de que las edificaciones de las parcelas colindantes superen los fondos definidos para cada nivel, la nueva edificación se podrá adosar sin sobrepasar el fondo de aquellas hasta un máximo de 18 m.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

Los cuerpos de edificación de una única planta podrán ocupar un fondo máximo de 25 m., siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas de como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo establecido para cada nivel, en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o adosarse a edificación medianera existente u otros linderos, previo acuerdo entre propietarios.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente.



En cualquiera de los casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 50% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 300 m^2.

Se establece una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda para el nivel 1 y para uso garaje-aparcamiento en el nivel 2, en edificación de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m², ni encontrarse separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m.

Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD

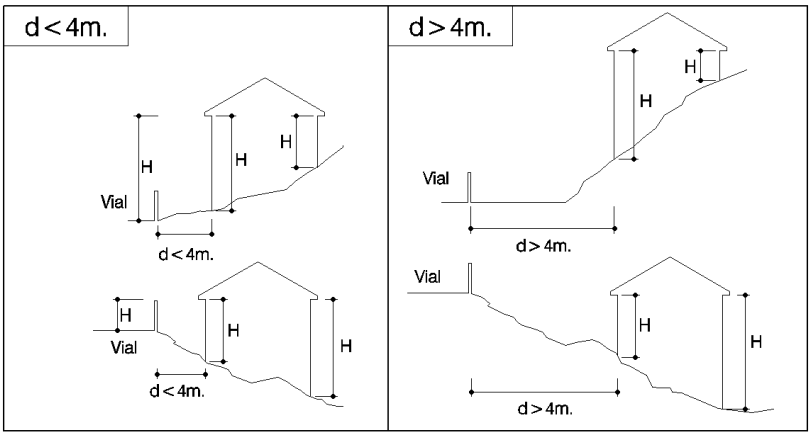
La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 5.2.9 ALTURAS

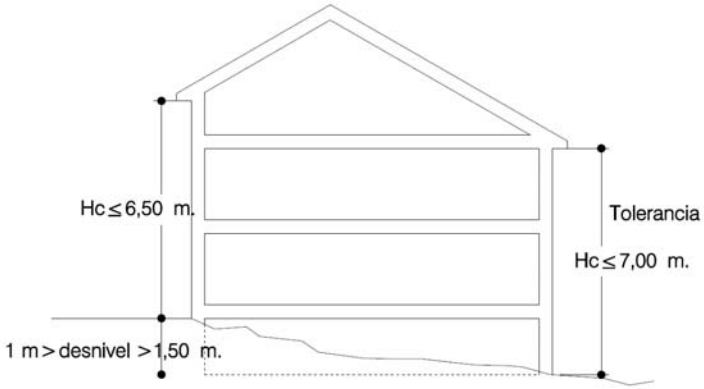
Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 o 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 4 m. Si es superior a 4 m., se medirá sólo desde la rasante del terreno.



En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el artículo 3.1.23, podrá ser de 7,00 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

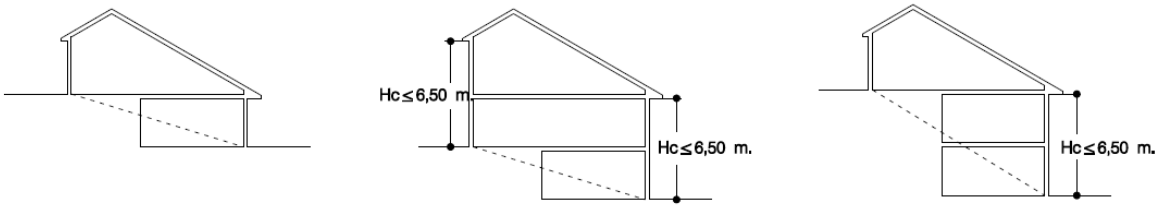


En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones establecido en las condiciones estéticas del artículo 3.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.

- Para igualar la línea de cornisa entre dos edificaciones colindantes, aún cuando ninguna de ellas se incluya en el Catálogo de Elementos Protegidos y siempre que ninguna de ellas cuente con la clasificación de Fuera de Ordenación.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título III de esta Normativa Urbanística.

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

   a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

   A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

   b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: muros de fábrica de piedra del lugar, en mampostería o sillares en las dos plantas, pudiendo utilizarse para la planta superior el entramado de madera con revocos en los tonos de color ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra.

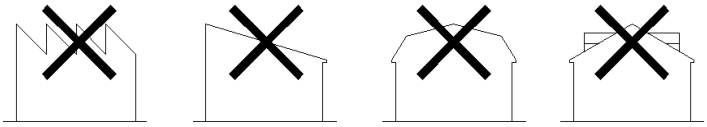
   c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a

contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6

La pendiente estará comprendida entre 20% (11,31º) y 40% (21,80º), con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura o a alguno de los linderos en los casos de excepción contemplados en el artículo 5.2.6.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.
4. Se prohíbe la construcción de troneras o buhardillas.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. Este punto no será de aplicación para los accesos tradicionales a parcelas o portalones.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Se prohíben los huecos de proporción horizontal salvo, excepcionalmente, los que se abran para iluminación del bajo cubierta, con las dimensiones máximas establecidas en el apartado c) de este artículo

En todo caso, e independientemente del material elegido para la fachada, se recrecerán los vanos a la manera tradicional, mediante la utilización de sillares de piedra, así como las esquinas del edificio.

Quedan prohibidos los capialzados exteriores.

e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales recuperados, en negro.

f) Los únicos elemento volados permitidos serán los balcones.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,20 m
Anchura o separación mayor de 6 metros..... saliente máximo 0,40 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetidos.

g) El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,20 m
Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,40 m

Los aleros se realizarán según alguna de las maneras tradicionales, es decir, como vuelo de las últimas hiladas de teja, mediante arquitrabe de piedra o a través de entramado de madera sobre canecillos igualmente de madera.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 50 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

j) Se procurará mantener el arbolado existente en las parcelas.

3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

1. Nivel 1

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Nivel 2

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva.

Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso **residencial**

   Se consideran compatibles las viviendas colectivas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas urbanísticas. No obstante, no se permitirá la realización de ninguna nueva vivienda colectiva ni la reutilización de alguna de las edificaciones existentes con ese uso.

2. Uso **industrial**

   El uso industrial podrá desarrollarse, en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

   1. Caso de desarrollarse en planta baja o inferiores, deberá estar vinculado a vivienda del propietario.

   2. Caso de desarrollarse en edificio exclusivo, se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 300 m^2 de superficie en los niveles 1 y 3, y 200 m^2 en el nivel 2.

   3. Se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior y 5 m. máximo de altura a cornisa, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de la presente Normativa Urbanística.

   4. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos.

   5. En aplicación de lo contenido en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se prohíbe su instalación en todo el ámbito de la Zona 1.

   6. Salvo distinta indicación en las presentes Normas, las instalaciones y construcciones existentes que no cumplan con lo establecido en los apartados anteriores tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3.

3. Uso **terciario**

   Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 3 del Título II de esta Normativa Urbanística, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

   1. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta.

   2. En el nivel 2, en la categoría de Oficinas sólo se permitirán los despachos profesionales en la vivienda del propietario, y en la categoría de Salas de reunión, se permiten los bares, cafeterías y restaurantes.

   3. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

3. Uso **dotaciones urbanísticas**

   a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título II de esta Normativa Urbanística, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

      Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el

proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m^2 y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística.

4. **Transportes y comunicaciones**

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras. Tampoco se permitirá la instalación de estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura, ni en el ámbito del nivel 1.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5, Título II de la presente Normativa Urbanística.

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 ENSANCHES. (R.2.1 - R.2.2)

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona **2**, corresponde a las áreas de nueva creación o actualmente vacantes de edificación, en las que se prevé que va a asentarse el crecimiento urbano de los núcleos rurales de Cardeñajimeno.

1. **Nivel 1**: Corresponde a aquellas áreas de crecimiento residencial donde existe o se prevé la *implantación de edificaciones de vivienda pareada*.

2. **Nivel 2**: Corresponde a las zonas donde se prevé la *implantación de edificaciones de vivienda aislada*.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación pareada en el nivel 1 y la edificación aislada en el nivel 2, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.3.6 de la presente Normativa Urbanística.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **1**.

Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona **1**.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. La superficie mínima de la parcela será:

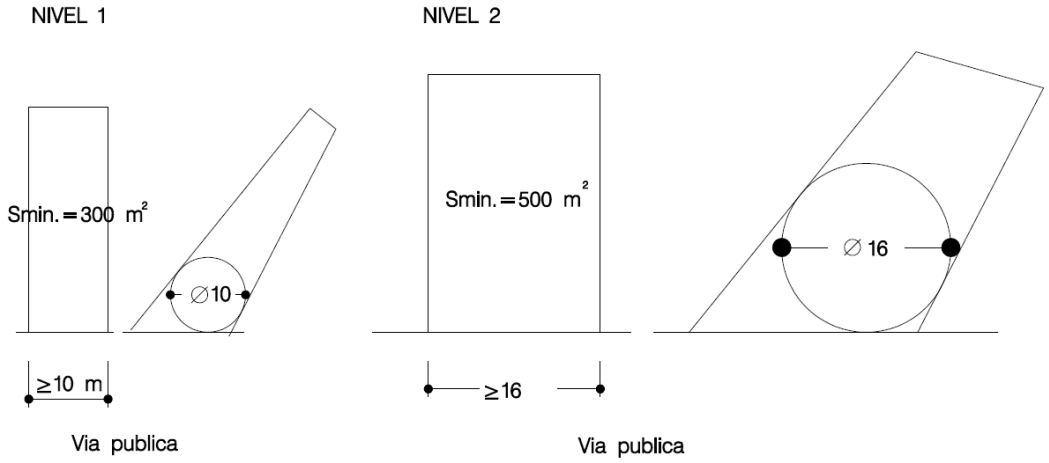
   Nivel 1 .....300 m²
   Nivel 2 .....500 m²

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

   Nivel 1 .....10 m
   Nivel 2 .....16 m

3. Diámetro de circulo inscrito mínimo

   Nivel 1 .....10 m
   Nivel 2 .....16 m

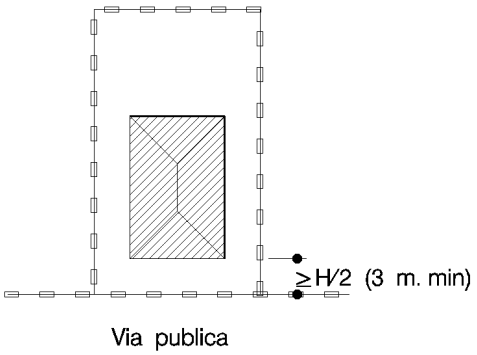


Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

   La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación. La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.

   La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.



2. Posición respecto a los **linderos laterales** y **trasero**

   En el nivel 1, la edificación se adosará a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá edificarse simultáneamente según un proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

En el nivel 2 la edificación se retirará de los linderos laterales una distancia igual o superior a 3 m.

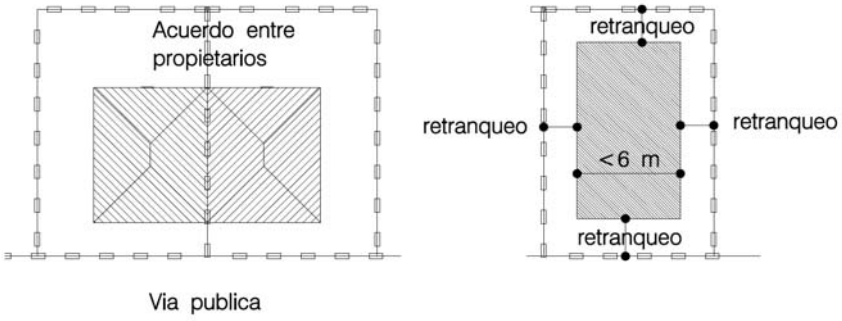
Podrá adosarse a un lindero lateral en los siguientes casos:

a) En edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

   En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

b) En aquellos casos en los que la aplicación de los retranqueos antes mencionados diera como resultado una edificación de ancho inferior a 6 metros

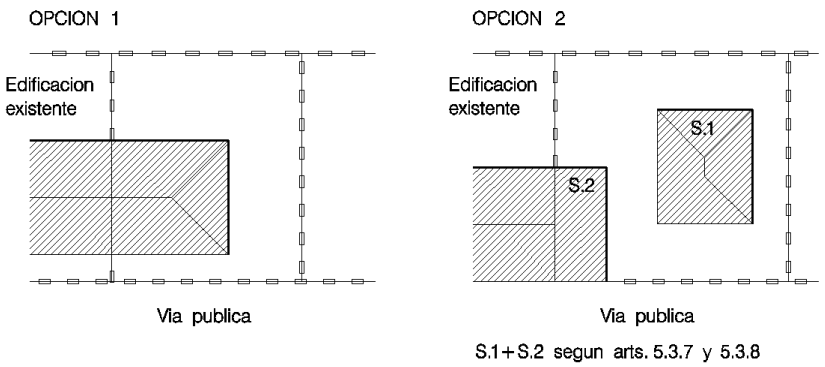
c) Cuando exista edificación sobre el mismo o acreditación de que existirá, por lindar con la zona 1 o por alguna de las excepciones señaladas en el presente número.



3. **Medianerías**

Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza **1**, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción deberá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.7 y 5.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



Art. 5.3.7 OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar los porcentajes especificados para cada nivel en los siguientes valores:

- **Nivel 1:** 40%
- **Nivel 2:** 30%

Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura máxima será de 2 plantas y 6,50 m. a cornisa, medida según el artículo 3.1.24.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno. Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona **1**, artículo 5.2.11, con las siguientes precisiones:

1. Se permitirá el uso en fachada de morteros, enfoscados y acabados similares en la misma gama de color similar a las edificaciones tradicionales y el ladrillo en la gama de color ocre, preferentemente el rústico denominado de tipo tejar o similar, prohibiéndose expresamente el silicocalcáreo de color blanco, el amarillo y aquellos que no presenten un tono uniforme en su cara vista.

2. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.

3. Se permitirá la colocación de teja plana y mixta en color ocre o rojizo, cerámica o de hormigón

4. Se podrán disponer monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.

5. No será de aplicación la obligación de realizar los recercados de vanos y esquinas.

6. Se eliminan las restricciones de las dimensiones y tipos de los elementos volados, siempre que dichos vuelos se realicen íntegramente en el interior de la parcela privada

7. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 75% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

8. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL

En ambos niveles, el uso principal es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 1 de la Zona **1**, artículo 5.2.13, con las siguientes precisiones:

- Se prohíben la totalidad de los usos industriales y agropecuarios excepto los talleres artesanos en la misma vivienda del propietario.

- Se suprimen las limitaciones establecidas al uso terciario en las categorías de Oficinas y Salas de reunión

CAPITULO 4. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.4.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES.

Al amparo de lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

1. Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

2. Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme a los párrafos anteriores, las Normas deben optar entre:

1. Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.

2. Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.

3. Combinar ambas posibilidades.

A continuación se enumeran los ámbitos de sobre los que ha han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo y por mediación de los cuales alcanzarán la condición de suelo urbano consolidado.

Como norma general, y salvo mención expresa en contrario, se establecen como determinaciones de Ordenación General el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas, y las dotaciones urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos).

Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada, que se incorporarán como anexo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.

- **PAS.1: ED-cdj-1: Estudio de Detalle Calle de las Eras.**

  Se mantiene en vigor el citado instrumento de planeamiento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cardeñajimeno en sesión de 13 de julio de 2007. Pretende la reordenación del encuentro de las Calles Caradenia y Eras, en el extremo norte de Cardeñajimeno, así como la consolidación del tradicional mirador del núcleo urbano sobre el valle del Arlanzón.

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.5.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 del RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.

- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.

- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.

- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.

- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, densidad máxima y mínima de población o número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

- En su caso, Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 120 del RUCyL o b) Señalar

todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.

- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos del sistema local, así como, en su caso, las plazas de aparcamiento, se señalan a titulo ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística.

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 128 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Estudios de Detalle correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas fijadas en este Título para aquellas zonas de ordenanza que representen edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Estudio de Detalle establezca:

TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:

1. Cuando el uso predominante sea industrial.
2. Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
3. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, y aparecen clasificados en los planos de Ordenación con las siglas **SUR**.

Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Se distinguen, en su caso, dos tipos de **Suelo Urbanizable**:

1. **Con ordenación detallada** establecida directamente por el planeamiento general **(SUR-od)**: los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el Suelo Urbano No Consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a la superficie bruta de los terrenos el 90 por ciento del Aprovechamiento Medio del sector.

2. **Sin ordenación detallada** establecida directamente por el planeamiento general **(SUR-so)**: los propietarios tendrán derecho:

   - A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.

   - En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.

     Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, según art.19 de la LUCyL.

Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes y demás dotaciones urbanísticas públicas estructurantes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas o, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior, con un máximo de 10 años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En su defecto, el plazo será de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización, o bien por fases, aplicando las reglas establecidas en el artículo 214 del RUCyL

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

CAPITULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 6.2.1 DESARROLLO

El Suelo Urbanizable con ordenación detallada (**SUR-od**) se desarrollará, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, con las consideraciones reflejadas en los artículos precedentes.

El resto del Suelo Urbanizable se desarrollará mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, que deberá afectar a sectores completos.

Los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

En cualquier caso, de producirse una subdivisión de los sectores establecidos, deberá plantearse una

ordenación general que asegure la coherencia del desarrollo de las partes, las cuales deberán respetar las conexiones vinculantes entre ellas.

La nueva delimitación de sectores se realizará de acuerdo con el art. 73 de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL.

Los Planes Parciales se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL y en el presente Título.

Art. 6.2.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales establecerán una ordenación completa de los sectores definidos en las Normas Urbanísticas Municipales, que será respetada en la gestión de todas las Unidades de Actuación en las que se divida, observando las condiciones particulares establecidas en las fichas correspondientes.

Igualmente, se deberá definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, así como las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

Establecerán las determinaciones señaladas en los artículos 101 a 108 RUCyL, reservando 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos del sector, así como una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, con las siguientes precisiones:

1. Red viaria

   El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red viaria dentro de su campo de actuación, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de los diferentes usos e intensidades previstos.

   Se resolverán adecuadamente las conexiones con el resto del sistema general viario de forma que aseguren el correcto funcionamiento del área a desarrollar y de aquella a la que se incorpore.

   Sin perjuicio de distintas indicaciones en las fichas de desarrollo correspondiente, en el desarrollo de sectores de uso residencial, las dimensiones de las vías se ajustarán a las secciones viarias especificadas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas

   La red viaria tendrá, al menos, la superficie mínima imprescindible para facilitar el tránsito peatonal, la circulación de personas, la circulación y estacionamiento de automóviles, y dependiendo de la jerarquía de vía considerada, la incorporación de carriles bici y plataformas para el transporte público.

2. Espacios Libres Públicos

   Se diseñarán adaptándose a los perfiles naturales del terreno, evitando grandes movimientos de tierra y eligiendo los enclaves con elementos hidrológicos y morfológicos singulares, así como las concentraciones de árboles, conservando en cualquier caso los árboles de gran tamaño y antigüedad y estableciendo medidas de compensación o trasplante para aquellos que irremediablemente deban removerse.

   Se procurará su configuración como corredores verdes integrados paisajísticamente entre la trama urbana y los bordes de suelo rústico inmediatos a ésta.

En cumplimiento de lo establecido en el Art 38 LUCyL, la altura las fachadas a vía pública no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

Art. 6.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 del RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.

- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.

- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.

- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.

- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%

- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, el número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

- En su caso, Sistemas Generales o Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4. del RUCyL o b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos

- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 91 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos del sistema local, así como las plazas de aparcamiento se señalan a titulo ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística

La delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 108 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se

entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Planes Parciales correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Para los sectores de uso predominante residencial, las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Estudios de Detalle correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas establecidas en este Título para aquellas zonas de ordenanza con edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Estudio de Detalle establezca:

- Para la integración de las construcciones e instalaciones en el paisaje y en el entorno cultural, en la medida de lo posible, las edificaciones respetarán los linderos de piedra y demás elementos tradicionales de división parcelaria, mediante mecanismos que integren dichos elementos en el sistema local de espacios libres públicos .

- El arbolado existente en los sectores se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio. En aquellas áreas con una mayor densidad de arbolado se tenderá a localizar los terrenos de cesión para espacios libres públicos

CAPITULO 4. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 6.4.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES.

Al amparo de lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

1. Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.

2. Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Como norma general, y salvo mención expresa en contrario, se establecen como determinaciones de Ordenación General el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas (en su caso), y las dotaciones urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos).

Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada, que se incorporarán como anexo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Los ámbitos sobre los que han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo y que son asumidos por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, son:

- PP-R-3.
- PP-I-8.

Se han incorporado a las determinaciones de las Normas Urbanísticas las respectivas de cada uno de los Planes Parciales asumidos, incorporando las ordenanzas de los diferentes Planes Parciales como anexo a este documento.

En las fichas de desarrollo de cada sector se señalan las determinaciones a las que el presente Plan General otorga el carácter de Ordenación General, así como, en su caso, indicando qué determinaciones de cada uno de ellos se derogan.

TITULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (**SR**) los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos, los que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Art. 7.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el art. 13 del TRLS, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en el Art. 59 RUCyL y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y Art. 7.1.3 de la presente Normativa Urbanística, con las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la LRSV/98, el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen

establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 7.1.3 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Conforme lo establecido en el Art. 57 RUCyL, además del derecho a los usos ordinarios señalados en el artículo anterior, los propietarios de suelo rústico tiene derecho a solicitar autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos y en las diferentes categorías, en los artículos correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. (Art. 7.3.2)

2. Actividades extractivas, entendiendo 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. (Art. 7.3.3)

3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. (Art. 7.3.4)

4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. (Art. 7.3.5)

5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población. (Art. 7.3.6)

6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. (Art. 7.3.8)

7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. (Art. 7.3.7)

El término municipal de Cardeñajimeno se ve afectado por la existencia del siguiente lugar incluido en la Red Natura 2000: **LIC, ES4120072 - Riberas del Río Arlanzón y Afluentes**. Por ello, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Lugar Red Natura 2000.

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se califican en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia

urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 7.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Art. 7.1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

En aplicación de lo establecido en los Art. 30 a 38, Art. 119 y Art. 125 RUCyL, las Normas Urbanísticas pueden delimitar áreas de protección específicas, que se materializan en la adscripción de los terrenos correspondientes a alguna de las categorías de suelo rústico establecidas en la legislación urbanística, establecer un régimen de usos específico, respetando el mínimo establecido en los Art. 57 a 65 RUCyL, establecer los parámetros de los diferentes usos que garanticen su adaptación al entorno, así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación.

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 7.2.1 DEFINICIÓN

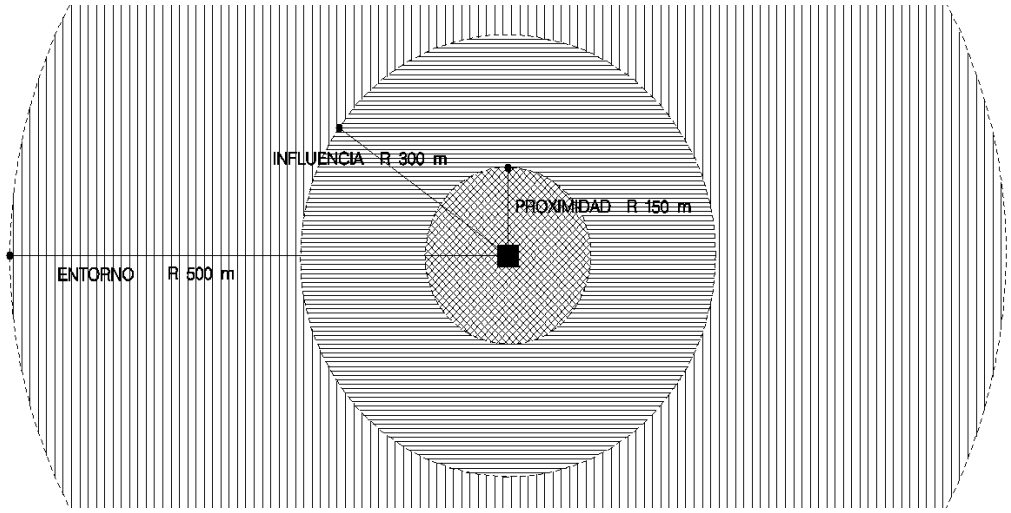
Se entenderá por núcleo de población toda agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Art. 7.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se grafiará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 500 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro el de la actuación proyectada, uno de 150 metros de radio, que encerrará un área denominada de "Proximidad", otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de "Influencia" y finalmente, otro de 500 metros de radio, que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".



Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si se rebasan los siguientes valores de viviendas unifamiliares dentro de las distintas áreas:

- 1 Vivienda en el área de proximidad
- 3 Viviendas en el área de influencia
- 11 Viviendas en el área de entorno

La invasión por las dos primeras áreas de un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno, originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 7.3.1 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Se observarán las determinaciones contenidas en la totalidad de la legislación ambiental de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas para el nivel 1 de la Zona **1**, con las precisiones siguientes:

   a) Los materiales y composición de fachadas y cubierta serán los especificados para dicho nivel.

   c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera

definido, a más de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra caliza o dolomía, con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para vertido y las captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 7.4.6 (Suelo Rústico con Protección Natural), sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título III y las del Título II para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

   a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.

   b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

   c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

   d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

   e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

8. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

   a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

- Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
- Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
- Objeto social de sociedades.
- Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

9. En los supuestos en los que la propia naturaleza de los usos urbanísticos admisibles impiden la necesaria adaptación al entorno, en aplicación del artículo 17 del RUCyL, se hace necesario recurrir a pantallas vegetales que minimicen el impacto visual de estas construcciones en el medio natural. Las especies a emplear en dichas pantallas serán autóctonas.

Art. 7.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

Son las vinculadas al uso agrícola, ganadero forestal, piscícola y cinegético, como naves de almacenaje, maquinaria, etc.., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se prohíbe el uso residencial en edificaciones auxiliares destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano, almacenes y silos o casetas para aperos y útiles de hasta 25 m².

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne ó 67 conejas madre.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
   Edificación aislada.

2. Parcela mínima:
   10.000 m².

3. Retranqueos:
   5 m.

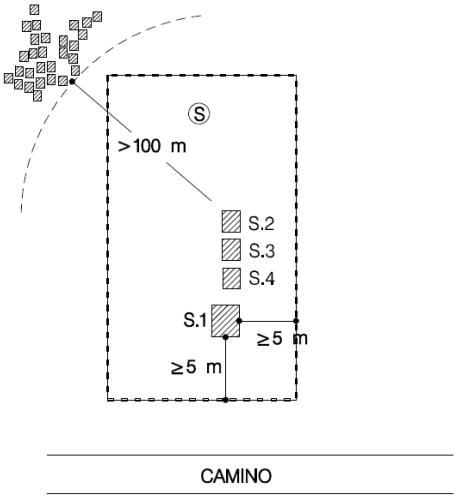
   En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 100 m. del

límite de Suelo Urbano o Urbanizable establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:
   20% sobre los primeros 10.000 m^2 y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:
   7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.

6. Condiciones Estéticas:
   Además de las establecidas en el art. 7.3.1, la cubierta podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Ⓢ ≥10.000 m2

S.1+S.2+S.3+S.4<20% primera Ha. de Ⓢ +5% resto Ⓢ
S.1, S.2, S.3, S.4≤2.000 m2

Art. 7.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se entiende por actividades extractivas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares.

A tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar. Su autorización por el Órgano competente de la Comunidad estará condicionada a la existencia de un proyecto de restauración.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:
   Edificación aislada.

2. Parcela mínima:
   60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

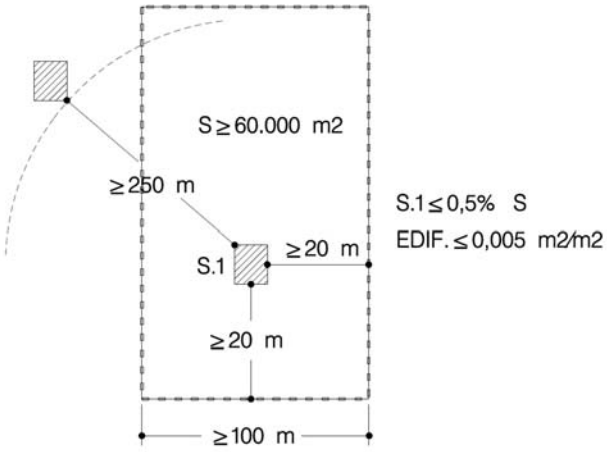
3. Retranqueos:
   A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.

4. Ocupación máxima:
   0,5% con un máximo de 200 m^2

4. Superficie máxima construible:
   0,005 m²/m²

5. Altura máxima:
   1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

6. Condiciones Estéticas:
   Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Art. 7.3.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

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. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m.

Las condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de las áreas de servicio de autopistas y autorías, objeto de concesión administrativa, se regularán según lo dispuesto en el Art. 7.3.7. para los usos comerciales.

En atención a la calidad del Medio Natural, se procurará que las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios comunitarios que deban localizarse en el Suelo Rústico, como tendidos eléctricos o telefónicos, causen el mínimo impacto posible.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Art. 7.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES

Se consideran incluidos los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

> *Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados*.

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el Art. 7.3.8 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán estrictamente las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, etc., lo que se acreditará documentalmente.

Art. 7.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Solo será admisible la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos o autorizados.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población.

La vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria o a cualquiera de los otros uso autorizables se considerará en todo caso como uso prohibido

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
   Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.

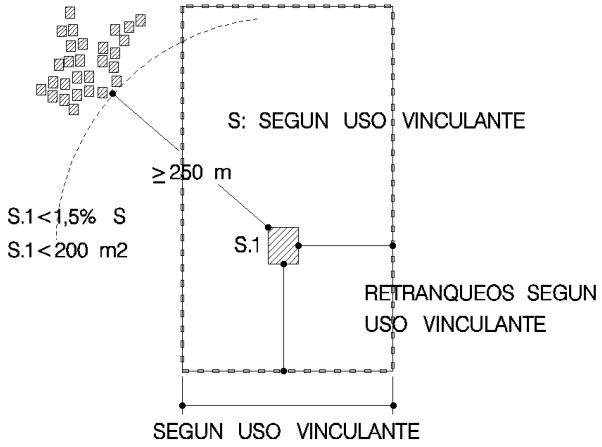
2. Parcela mínima:
   La especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:
   Los especificados para el uso al que se vincule. 250 m. de separación de cualquier núcleo habitado.

4. Ocupación máxima:
   1,5 % de la parcela en la que se ubique, con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.

5. Altura máxima:
   En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 3.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

6. Condiciones Estéticas:
   Las establecidas en el artículo 7.3.1, según las formas tradicionales.



En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

Art. 7.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

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.

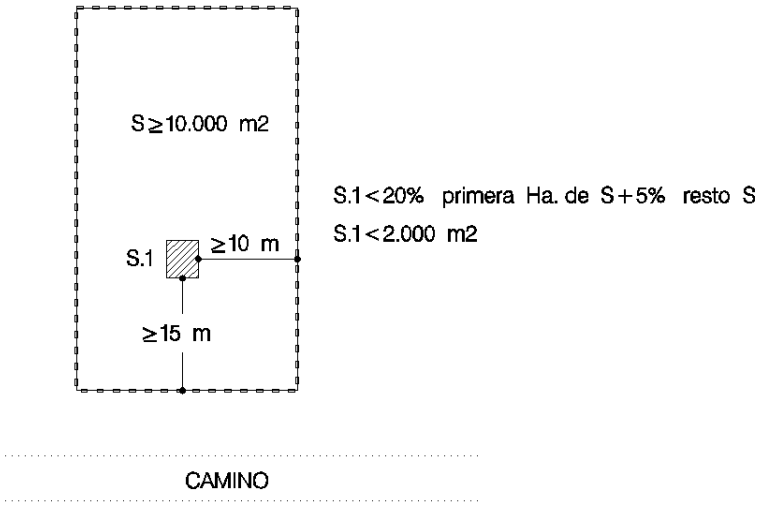
Se distinguen los siguientes tipos:

- Usos dotacionales
- Usos comerciales
- Usos industriales y de almacenamiento
- Usos vinculados al ocio:
  - Espacios de acampada
  - Áreas de ocio
  - Alojamientos de Turismo Rural
  - Clubes de campo, deportivos y sociales
- Otros usos de interés público

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos, además de las señaladas en el artículo 7.3.1.

- **Usos dotacionales** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

  Sus condiciones particulares son las siguientes: Parcela mínima 10.000 m²; retranqueo a linderos 15 m a lindero que de frente a camino y 10 m al resto; Superficie máxima construible de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.



- **Usos Comerciales** y asimilados, que estarán emplazados en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma Se distinguen los siguientes tipos

  - Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m^2 de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

    Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

    La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.

    La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

  - Restaurantes, de ocupación menor de 200 m^2 y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.

  - Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m^2 de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m^2 como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.

  - Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m^2 y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa.

    Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

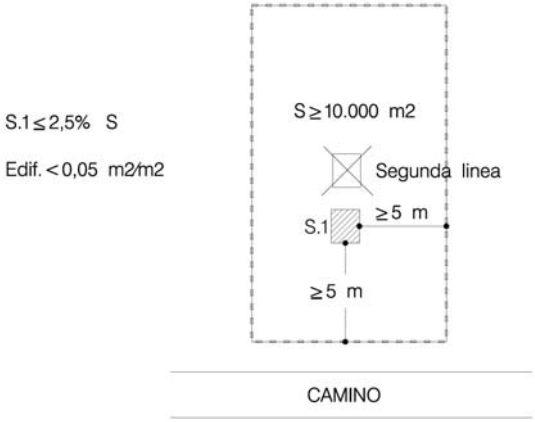
  - Establecimientos Comerciales, que serán puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m^2 y 3.50 m. de altura máxima.

  Se establecen estas otras condiciones de posición y volumen:

  1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 10.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 2,5 % de ocupación y 0,05 m²/m² de superficie máxima construible.

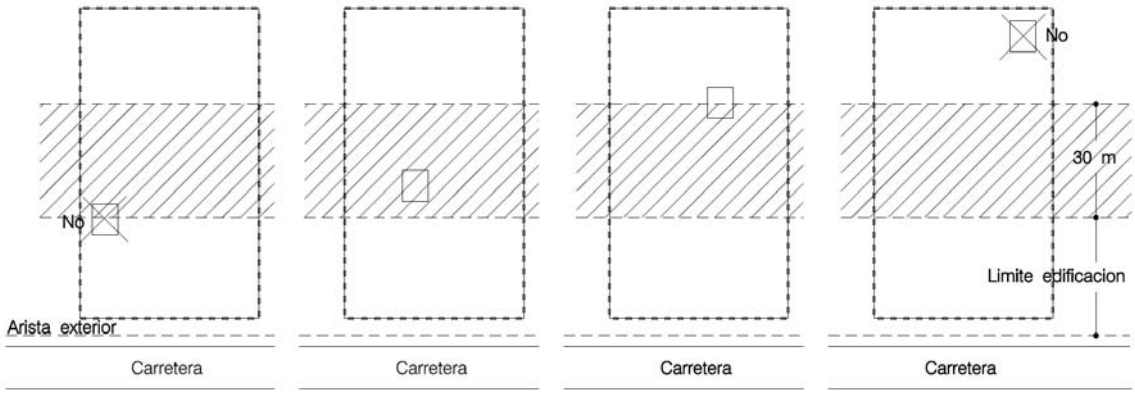
     No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

  2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo, teniendo en cuenta lo apuntado en el apartado siguiente.



3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

   Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera.

5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.

6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de arbolado, con la utilización de especies autóctonas.

- **Uso Industrial y de almacenamiento**, distinguiendo:

  a) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m²)

  b) industria en general.

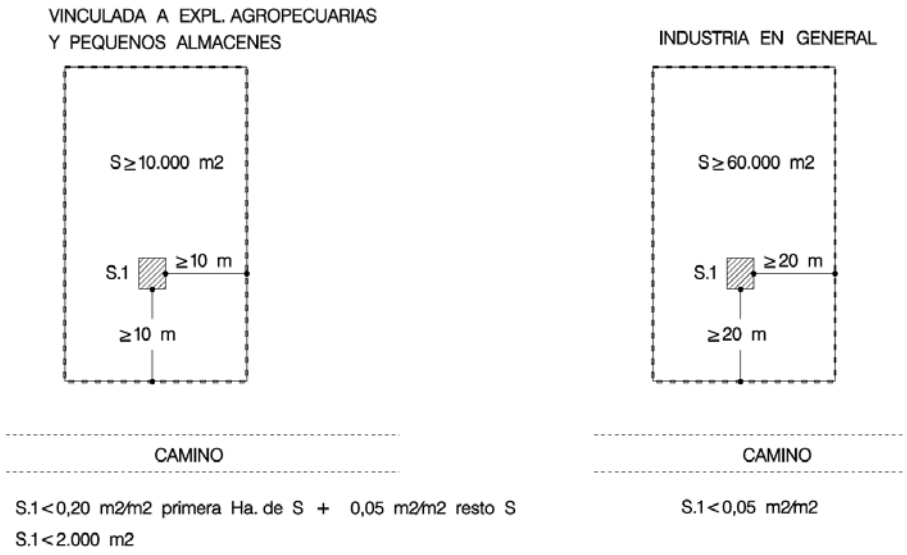
La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que

así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.1) son las siguientes:

- Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 10.000 m²; Retranqueo a linderos 10 m; Superficie máxima construible de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

- Para las incluidas en el apartado b): Parcela mínima 60.000 m², Superficie máxima construible 0,05 m²/m² y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo hasta 7 m. de altura y 2 plantas.



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

- **Usos vinculados al ocio**, distinguiéndose los siguientes tipos:

  - *Espacios de acampada***.** Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

    Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

    Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona.

    Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios. En todo caso, estas edificaciones no tendrán la consideración de temporales, por lo que computarán a los efectos contemplados en el apartado 4 siguiente

    Se establecen las siguientes condiciones:

    1. Tipología:
       Edificación aislada.

    2. Parcela mínima:
       60.000 m², con un frente mínimo de 100 m

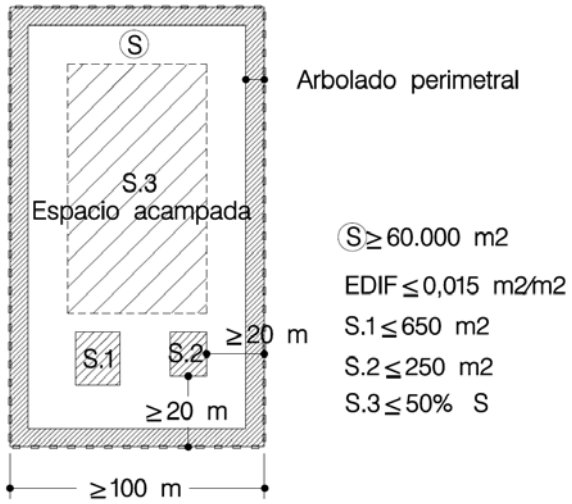
    3. Retranqueos:

20 m.

4. Ocupación máxima:
250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 650 m².

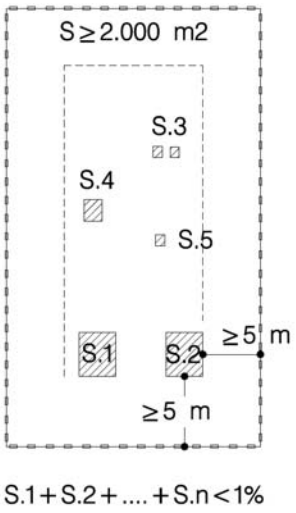
5. Superficie máxima construible:
0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.

6. Altura máxima:
3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa



- *Áreas de Ocio y esparcimiento al aire libre***.** Se establece una parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una ocupación máxima del 1 %.

  Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



- *Alojamientos de Turismo Rural***.** Comprende los tipos contemplados en el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo Rural de Castilla y León

  Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías

características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa, arts 7.3.8 y 5.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en la Orden de 27 de octubre de 1995, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de desarrollo del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural de Castilla y León.

Para las construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el apartado correspondiente del presente artículo.

b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior, excepto lo referido a distancias de fachada a la carretera, y a parcela mínima, que será de 60.000 m². Tampoco será de aplicación la limitación de ocupación máxima y número de habitaciones. A partir de los primeros 20.000 m² de superficie de parcela, la ocupación será del 1%, debiendo fragmentarse la edificación en cuerpos de ocupación máxima 600 m² con un retranqueo mínimo de 20 m a linderos.

- *Clubes de campo, deportivos o clubes sociales*, con parcela mínima 60.000 m², una superficie máxima construible de 0,01 m²/m² para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m.

- **Otros usos de interés público**. Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para los clubes de campo, deportivos o clubes sociales..

Art. 7.3.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.

En todo caso, a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de “fuera de ordenación” definida en estas Normas Urbanísticas Municipales, a efectos de su regularización o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 7.4.1 DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RUSTICO

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C**.
2. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, grafiado con las siglas **SR-AI**
3. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
4. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
5. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**
6. Suelo Rústico con Protección Especial, grafiado con las siglas **SR-PE**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art. 7.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C**.

En este caso, corresponde a amplias áreas del territorio municipal de Cardeñajimeno, donde tradicionalmente se ha concentrado la actividad agrícola del término, que ha sido el suelo donde se han compatibilizado con mayor frecuencia los usos característicos del Suelo Rústico con determinadas actividades sociales.

En **SR-C**, los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2. 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.

En **SR-C**, los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en

los mismos.

En **SR-C**, se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.2 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

Art. 7.4.3 SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 33 BIS del RUCyL, se incluyen en la categoría de suelo rústico de asentamiento irregular los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento

En este caso se trata de extensas zonas del término municipal, por lo general en el entorno del núcleo urbano de San Medel, en las que la cercanía de la capital ha provocado una fuerte presión urbanística que las Normas Subsidiarias del año 93 no han sido capaces de evitar.

En el **SR-AI** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos constructivos contemplados estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1

En el **SR-AI** los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras en general. No obstante, estará prohibida la apertura de nuevos viales o servidumbres de paso. La dotación de cualquier servicio no otorgará la condición de suelo urbano al asentamiento.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes, quedando expresamente prohibidas actuaciones de ampliación en las viviendas existentes.

En el **SR-PC** son usos prohibidos todos los no citados, y en especial la construcción de nuevas viviendas.

Art. 7.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras** (**SR-PI**), está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, delimitadas por las denominadas Líneas Límite de la Edificación, ubicadas a 100 m de la arista exterior de rodadura de la carretera de circunvalación, Nacional **BU-30**, a 50 m de la carretera **AP-1**, a 25 m. de la carretera nacional **N-120** y a 18 m. de la carretera autonómica **BU-800** y de la carretera provincial **BU-V-8001.** Igualmente se establecen sendas bandas de protección de 10 m de ancho a lo largo del oleoducto que atraviesa el término municipal en sentido norte-sur y del emisario de abastecimiento que atraviesa el sur del término municipal. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas infraestructuras o, en su caso, al más restrictivo.

En todo caso, en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, se consideran prohibidos la totalidad de los usos constructivos en el ámbito del **SR.PI**:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras del Estado, Orden de 16 de diciembre de 1997 de Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, subsidiariamente, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Instrucción

C.E. 1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras para la Tramitación de expedientes de obras contiguas a la carretera, y Ley 34/1998 de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

En aplicación de la legislación sectorial citada, se tendrán en cuenta, para el uso y defensa de las carreteras del término municipal las siguientes distancias:

- Línea de Dominio Público: a 8 metros en la BU-30 y A-1, y 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.

- Línea de Servidumbre: a 25 metros en la BU-30 y A-1, y 8 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.

- Línea de Afección: a 100 metros en la BU-30 y A-1, 50 metros en la N-120 y 30 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.

- Línea de Edificación: a 100 metros en la BU-30, 50 metros en la A-1, 25 metros en la N-120 y 18 metros en resto de las carreteras, a cada lado de las vías medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En el momento de redactar el presente documento se encuentra en proyecto la realización de la futura **autovía A-12**, habiéndose seleccionado un recorrido preferente si bien no está definitivamente aprobado, pro lo que dicho trazado se indica a título informativo en los planos de ordenación correspondientes.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los artículos 20 a 28 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y 22 a 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento o de la Diputación Provincial (en función de la titularidad de la carretera). En suelo urbano será preceptivo informe vinculante para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público.

Fuera de los tramos urbanos, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido. Por ello, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

En los tramos urbanos, las líneas de edificación se especifican, en su caso, en los propios planos de ordenación.

Todas las canalizaciones para los diferentes servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, conducciones de energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicaciones, gas, etc., deberán ir por las aceras en las travesías y resto de tramos urbanos.

En aplicación del artículo 25 de la Ley 25/1988 y el artículo 26 de la Ley 10/2008, en los terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales incluyen en la categoría de SR-PI, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Art. 7.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El Suelo Rústico con Protección **Cultural** (**SR-PC**), está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Del mismo modo se establece Suelo Rústico con Protección Cultural en el ámbito delimitado del ***Conjunto Histórico del Camino de Santiago***.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- la valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).
- que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el **SR-PC** deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.

En el **SR-PC** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos contemplados estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1

En el **SR-PC** los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger.

- Obras públicas e Infraestructuras existentes o previstas en instrumentos de Planificación Sectorial u Ordenación Territorial.

- Las construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales que sean objeto de protección, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación

- Otros usos de interés público: exclusivamente los equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición y áreas de ocio al aire libre

En el **SR-PC** son usos prohibidos todos los no citados

Art. 7.4.6 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

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 u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural de "**Montes Forestales**" (**SR-PN-mf**), las áreas forestales del término municipal.

   Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, los reglamentos que las desarrollen, y el Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999 por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León.

   El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

   En el **SR-PN-mf** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 7.5.1.

   En el **SR-PN-mf** los siguientes usos estarán sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1:

   - Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas, ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.

   - Obras públicas e infraestructuras en general en su categoría de nuevas líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, telefonía y repetidores de comunicación, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

   - Rehabilitación, y reforma de construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación

   - Edificaciones o instalaciones de interés público, en sus categorías de espacios de acampada, áreas de ocio al aire libre y Alojamientos de Turismo Rural

   En el **SR-PN-mf** son usos prohibidos todos los no citados

2. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "**Vías Pecuarias**" (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con los terrenos afectados por el trazado de la vía pecuaria, Cañada Real de Burgos a Palazuelos de la Sierra, a su paso por el término municipal. El trazado de dicha vía pecuaria figura, en su caso, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a esta Normativa Urbanística.

   Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

   Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

   Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

   Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias.

Esta determinación no será de aplicación para aquellos cerramientos tradicionales ya existentes y conformadores de los anchos legales de las citadas vías, siempre y cuando conserven su estado tradicional.

Se permiten medidas de conservación activa que aseguren su conservación espacial además de permitir la integración respetuosa de actividades ligadas al ocio y tránsito peatonal y en bicicleta, el acondicionamiento de los caminos, el deslinde o amojonamiento y la configuración de áreas de descanso y reposo, todo ello con materiales tradicionales y la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

3. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de "**Cauces y Riberas**" (**SR-PN-cr**) los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiendo por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

   En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del río Arlanzón, y coincide con el Lugar de la Red Natura 2000, ***LIC ES4120072 "Riberas del Río Arlanzón y Afluentes".***

   Se estará a lo dispuesto en el la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

   Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Lugar Red Natura 2000.

   Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

   Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

   No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante Decreto (artículo 14.2 del R.D.P.H.).

   Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H. Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

   En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH

   - Art.234

     Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

     - Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
     - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
     - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan

constituir una degradación del mismo.

- Art.245. Autorizaciones de vertido

  Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

  Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

  El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

  Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

  Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

  Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

  Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

En el **SR-PN-cr** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PN-cr**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger y previa Evaluación de Impacto Ambiental:

- ❑ Obras públicas e infraestructuras en general que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- ❑ Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural.

- ❑ Edificaciones o instalaciones de interés público, en sus categorías de áreas de ocio al aire libre y Alojamientos de Turismo Rural según el apartado anterior

En el **SR-PN-cr** son usos prohibidos todos los no citados

4. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural "**Ecológico**" (**SR-PN-e**) los terrenos colindantes al lugar de la Red Natura 2000, y se establece en orden a mantener y controlar los procesos constructivos o edificatorios en una zona visualmente tan sensible caracterizada por la presencia de prados y pastizales naturales.

   En el **SR-PN-e** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos contemplados estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

   En el **SR-PN-e**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en

el art. 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger:

- Obras públicas e infraestructuras en general que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural.

- Edificaciones o instalaciones de interés público, en sus categorías de equipamientos públicos, áreas de ocio al aire libre, espacios de acampada y Alojamientos de Turismo Rural según el apartado anterior

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

Art. 7.4.7 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y en el artículo 38 del RUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección **Especial** (**SR-PE**), constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

Se establecen dos grados en función de la causa que motiva su clasificación:

o Se establece **SR-PE-c** (**cementerios**) en una franja de terreno de 15 metros medida desde el perímetro exterior del entorno de los cementerios ubicados en Suelo Rústico del término municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León y su modificación según Disposición Final Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

  En el **SR-PE-c** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

  En el **SR-PE-c**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1:

  - Obras públicas e infraestructuras en general, cuando no impliquen nuevas construcciones.
  - Construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos de estos elementos, necesarios para su rehabilitación.
  - Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
  - Otros usos de interés público, en sus modalidades de usos dotacionales relacionados con usos funerarios y áreas de ocio al aire libre que no implique la aparición de nuevas construcciones

  En el **SR-PE-c**, son usos prohibidos todos los no citados

o Se establece **SR-PE-i** (**inundación**), en coherencia con lo dispuesto en el artículo 38 del RUCyL, sobre los terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización, en este caso, los terrenos inundables de los márgenes del río Arlanzón, según las líneas de avenida con periodo de retorno de 100 y 500 años establecidas en el Proyecto LINDE y señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

  En el **SR-PE-i** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

  En el **SR-PE-i**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, entendiendo 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.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos de interés público, en sus categorías de usos dotacionales, industriales y de almacenamiento y vinculados al ocio, en los grados de espacios de acampada, áreas de ocio y esparcimiento al aire libre y alojamientos de Turismo Rural en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes, siempre que cumplan con las medidas preventivas expuestas en los párrafos siguientes.

En el **SR-PE-i**, son usos prohibidos todos los no citados

Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

Con respecto a las construcciones no residenciales (industriales, dotacionales, de almacenamiento, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

No se permitirán obras estructurales en la zona afectada por la avenida de los 100 años, tales como rellenos, muros, malecones, etc., que eviten la inundabilidad y supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, ya que impedirían la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiendo producirse perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

Art. 7.4.7 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

Los **siguientes cuadros son un mero resumen esquemático** del régimen de usos establecido en las diferentes categorías del suelo rústico y de las condiciones particulares de los usos. **Para determinar las condiciones completas hay que acudir a los artículos correspondientes**, cuyo contenido prevalecerá sobre lo reflejado en los cuadros en caso de contradicción u omisión.

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación y los usos (ver condiciones completas en capítulo 3, Art 7.3.1 a Art 7.3.8)

USOS			CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)					
			Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación / Superficie máx. constr..	Alturas	Otras
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)			Aislada	10.000 m²	5 m	20% sobre la 1ª Ha. + 5% sobre el resto. 2.000 m² máximo por edificación	7 m. 2 plantas en el 15% de la superficie y 1 planta en el resto	Distancias a Suelo Urbano o Urbanizable según lo indicado en el Artículo
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)			Aislada	60.000 m² y 100 m. frente	20 m. a linderos	0,50 % 200 m²	1 planta 80% y 2 en resto. 6,50 m.	Proyecto de restauración
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			Aislada	No aplicable	5 m	Según Retranqueos	1 planta y 4 m.	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			Según las condiciones de las edificaciones tradicionales actualmente existentes					
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 7.3.6)			Aislada o incorporada a edif. vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v. Aislada: 250 m. separación	1,50%, con un máximo de 200 m²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos o autorizables
REHABILITACIÓN , REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			Según el uso de las construcciones o instalaciones					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	**Usos dotacionales**		Aislada	10.000 m²	15 m camino 10 m. resto	20% 1ª Ha, 5% resto. 2.000 m²	2 plantas y 6.50 m.	
	Usos comerciales y asimilados			10.000 m²	5 m.	2,50 %	Según tipo	20 m entre edificaciones
	Usos Industriales y almacenamiento	**Ind agropecuarias, almacenes y talleres**		10.000 m²	10 m.	20% 1ª Ha, 5% resto. 2.000 m²	2 plantas 7 m	
		Industria general		60.000 m²	20 m	5 %	2 plantas 7 m	
	Vinculados al ocio	**Espacios de acampada**		60.000 m² 100 m. frente	20 m	650 m² ppal. 250 m² resto. 0,015 m²/m²	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Espacio acampada máximo 50%
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		2.000 m²	5 m.	1 %	1 planta y 3.50 m.	
		Alojamientos de Turismo Rural		60.000 m² / Según caso	20 m / Según caso	5 % hasta 2ª Ha. 1% el resto	2 plantas y 6,50 m.	Máximo 600 m² por cuerpo
		Clubes sociales, deportivos y de campo		60.000 m²	20 m.	1 %	1 planta y 3,50 m.	
	Otros usos de interés público			60.000 m²	20 m.	1%	1 plantas 3,50 m	

s.u.v. SEGÚN USO VINCULADO

2 Régimen de usos en Suelo Rústico Común. **SR-C**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.2)

USOS				**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)**
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)			**PE**	Según cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)			**SA**	Según cuadro 1
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**PE/SA**	Permitido solo cuando este previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T, el resto será autorizable. Resto de condiciones según cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Según cuadro 1
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**SA/PH**	Solo admisibles las vinculadas a otros usos permitidos o autorizables
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Según cuadro 1
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**SA**	Según cuadro 1
	Usos comerciales y asimilados			Según cuadro 1
	Usos Industriales y almacenamiento			Según cuadro 1
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		Según cuadro 1
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural		Según cuadro 1
		Clubes sociales, deportivos y de campo		Según cuadro 1
	Otros usos de interés público			Según cuadro 1

3 Régimen de usos en Suelo Rústico de Asentamiento Irregular **SR-AI**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.3)

USOS				**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)**
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**SA**	Según cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA/PH**	Prohibida la apertura de nuevos viales. Resto según cuadro 1.
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**PH**	-
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Prohibidas ampliaciones de viviendas existentes-
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**PH**	-
	Usos comerciales y asimilados			-
	Usos Industriales y almacenamiento			-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		-
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		-
		Alojamientos de Turismo Rural		-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		-
	Otros usos de interés público			-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

4 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras **SR-PI**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.4)

USOS				CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**PH**	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**PE**	Según cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**PH**	-
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**PH**	-
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**PH**	-
	Usos comerciales y asimilados			-
	Usos Industriales y almacenamiento			-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		-
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		-
		Alojamientos de Turismo Rural		-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		-
	Otros usos de interés público			-

5 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Cultural, **SR-PC**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS				CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**PH**	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA**	Existentes o previstas en instrumentos de Ordenación Territorial
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Según cuadro 1
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**PH**	-
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**SA**	Públicos, relacionados con el elemento a proteger. Según cuadro 1
	Usos comerciales y asimilados		**PH**	-
	Usos Industriales y almacenamiento			-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		-
		Áreas de ocio al aire libre	**SA**	Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural	**PH**	-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		-
	Otros usos de interés público			-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

6.1 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural *montes forestales* **SR-PN-mf**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.6)

USOS				CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**SA**	Ligadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas, que no podrán ser utilizadas como vivienda aunque tenga carácter temporal
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA**	Energía eléctrica y Telecomunicaciones. EIA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Existentes
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**PH**	-
	Usos comerciales y asimilados		**PH**	-
	Usos Industriales y almacenamiento		**PH**	-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	**SA**	Según cuadro 1
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	**SA**	Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural	**SA**	Según cuadro 1
		Clubes sociales, deportivos y de campo	**PH**	-
	Otros usos de interés público		**PH**	-

6.2 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural*, vías pecuarias* **SR-PN-vp**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS				CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**PH**	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**PH**	-
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**PH**	-
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**PH**	-
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**PH**	-
	Usos comerciales y asimilados			-
	Usos Industriales y almacenamiento			-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		-
		Áreas de ocio al aire libre	**SA**	Únicamente se autorizarán instalaciones auxiliares desmontables
		Alojamientos de Turismo Rural	**PH**	-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		-
	Otros usos de interés público			-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

6.3 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural, *cauces y riberas* **SR-PN-cr**
LIC ES4120072 "Riberas del Río Arlanzón y Afluentes" (ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS				**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)**
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**PH**	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA**	Deberán someterse a EIA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Existentes, rehabilitadas para los mismos usos, para uso público o turismo rural
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Sólo de edificaciones tradicionales existentes.
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**PH**	-
	Usos comerciales y asimilados			-
	Usos Industriales y almacenamiento			-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		-
		Áreas de ocio al aire libre	**SA**	Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural	**SA**	En rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes
		Clubes sociales, deportivos y de campo	**PH**	-
	Otros usos de interés público			-

6.4 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural, *ecológico* **SR-PN-e**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS				**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)**
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**PH**	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA**	Deberán someterse a EIA
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Existentes, rehabilitadas para los mismos usos, para uso público o turismo rural
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Sólo de edificaciones tradicionales existentes.
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**SA**	De titularidad pública
	Usos comerciales y asimilados		**PH**	-
	Usos Industriales y almacenamiento		**PH**	-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	**SA**	Según cuadro 1
		Áreas de ocio al aire libre	**SA**	Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural	**SA**	En rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes
		Clubes sociales, deportivos y de campo	**PH**	-
	Otros usos de interés público			-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

5.1 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Especial*, cementerios* **SR-PE-c**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.6)

USOS				CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**PH**	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**PH**	-
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA**	Cuando no impliquen nuevas construcciones-
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Sólo las actualmente existentes
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Las no declaradas fuera de ordenación, excepto ampliaciones
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**SA**	Usos funerarios
	Usos comerciales y asimilados		**PH**	-
	Usos Industriales y almacenamiento			-
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		-
		Áreas de ocio al aire libre		-
		Alojamientos de Turismo Rural		-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		-
	Otros usos de interés público			-

5.1 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Especial*, terrenos inundables* **SR-PE-m**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.6)

USOS				CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)			**SA**	Según Cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			**SA**	Según Cuadro 1
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			**SA**	Según Cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			**SA**	Según Cuadro 1
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			**PH**	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			**SA**	Las no declaradas fuera de ordenación, excepto ampliaciones
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		**SA**	Según Cuadro 1
	Usos comerciales y asimilados		**PH**	-
	Usos Industriales y almacenamiento		**SA**	Según cuadro 1
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	**SA**	Según cuadro 1
		Áreas de ocio al aire libre	**SA**	Según cuadro 1
		Alojamientos de Turismo Rural	**SA**	Rehabilitación edificaciones tradicionales existentes. Planta baja no se verá afectada por avenida 100 años ni “inundación peligrosa” en 500 años.
		Clubes sociales, deportivos y de campo	**PH**	-
	Otros usos de interés público		**PH**	-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Art. 7.5.1 PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:

    - Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.

    - Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico

2. Será preceptivo un periodo de información pública de **veinte** (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.

4. La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

5. Transcurridos **dos** meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

Para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Lugar Red Natura 2000 será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por ello, cualquier Plan, Programa o Proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable al LIC, ya sea individualmente o en combinación con otros planea o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección establecidas por la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

TITULO VIII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 8.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 8.1.2 FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto, en los sectores de Suelo Urbanizable, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

Art. 8.1.3 DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyL y 139 a 141 del RUCyL:

- Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127.
- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104 del RUCyL.
- Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104 del RUCyL.
- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del RUCyL y previendo al menos:
    - En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
    - En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106 del RUCyL, y previendo al menos:

    - En suelo urbano no consolidado, 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables.
    - En suelo urbanizable, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107. Del RUCyL

- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del articulo 127 del RUCyL.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m^2 construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL.

Art. 8.1.4 DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 8.1.5 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y el artículo 128 del RUCyL.

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada

sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

Art. 8.1.6 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 8.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Art. 8.1.8 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior
- Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales **de Protección**

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales **de Reforma Interior**

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

Art. 8.1.9 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art. 8.1.10 DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 8.1.11 CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se regirán por su legislación específica.

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 8.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- Actuaciones aisladas de urbanización (***AA-U***).

  Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

  Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

  Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

  Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículo 213 y 214 del RUCyL

  En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

- Actuaciones aisladas de normalización. (***AA-N***)

  Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

  Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (**UN**) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (**PN**).

  Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

  Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

  Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

  La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

- Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (***AA-NU***)

  Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

  Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL .

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- Actuaciones aisladas de expropiación. (***AA-E***)

  Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

  Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

  En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

- Actuaciones aisladas de ocupación directa. (***AA-O***)

  El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

  La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

  En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

  Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

- o Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (***AA-OP***) conforme a la legislación sobre régimen local.

Art. 8.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación (**UA**), a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL

Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el Capítulo 5 del Título Sexto de la presente Normativa Urbanística y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en el mencionado Capítulo.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

Art. 8.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. **Concierto (SA-CNT)**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

2. **Compensación (SA-COM)**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3. **Cooperación (SA-COP)**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus

derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. **Concurrencia (SA-CNR)**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o El Ayuntamiento que, cuando concurran circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

5. **Expropiación (SA-EXP)**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Art. 8.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3ª a 6ª del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

- El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

- El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del

Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL y en el apartado 3.b del artículo 213 del RUCyL..

Art. 8.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.
c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
d) Plazos para la ejecución de la actuación
e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente
f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículo 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 8.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus

especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art. 8.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:

   a. Restauración
   b. Conservación
   c. Consolidación o reparación
   d. Acondicionamiento
   e. Reestructuración
   f. Obras exteriores

2. Obras de demolición.

3. Obras de nueva planta.

Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

   Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

   Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

   Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

   Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

   Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

A los efectos de la aplicación del procedimiento abreviado para la otorgación de licencia urbanística contemplado en el artículo 294 del RUCyL, se entienden incluidas en la definición de “Obra Menor” y, por lo tanto, amparadas por dicho procedimiento, las siguientes obras:

- Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que no alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total, o las parciales que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

- Obras de carácter parcial en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico que no afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 8.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Art. 8.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art. 8.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto **Básico** (necesario para solicitar la licencia de obras):

   a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa

sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.

b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2. Proyecto de **ejecución** (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
b) Pliego de condiciones técnicas
c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate

a) En los proyectos de **obras en los edificios**

1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de **demolición**:

1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:

1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo.

Art. 8.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico,

ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Art. 8.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente..

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

3. Planos, que incluirán:

    a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización

    b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.

4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art. 8.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art. 8.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.

2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.

3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de

protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de maquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art. 8.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.

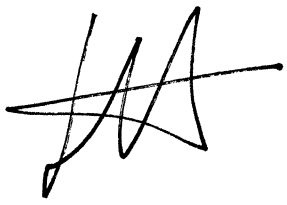
2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 8.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica especifica de aplicación a cada caso.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

Burgos, marzo de 2010



EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo.: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS
Arquitecto

ANEXO I: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**ED-cdj-1**
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		2.298	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		5.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		PAS-1
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	30,00	Nº VIVIENDAS	MAX.	7
	MIN.	13,06		MIN.	3
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

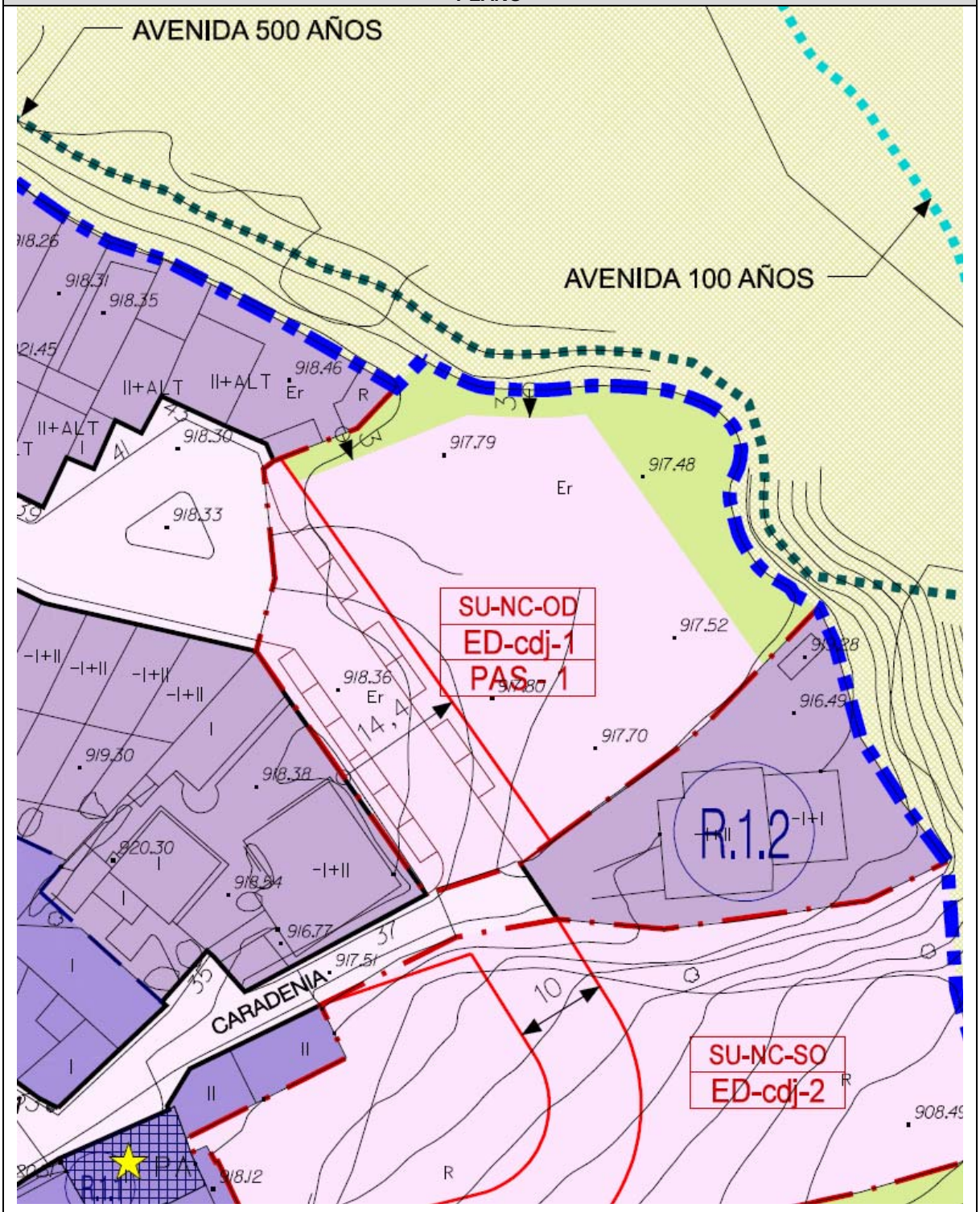
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
Se asume la Ordenación establecida en el Estudio de Detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Cardeñajimeno en sesión de ***13 de julio de 2007***

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

OBSERVACIONES
Se posibilita que la superficie reservada para espacios libres públicos o equipamientos se destinen a incrementar las reservadas para otras dotaciones urbanísticas públicas si no satisfacen las condiciones mínimas de funcionalidad

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**ED-cdj-1**
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**ED-cdj-2**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		2.990	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	26,76	Nº VIVIENDAS	MAX.	8
	MIN.	10,04		MIN.	3
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
El ancho y trazado del vial indicado tiene carácter vinculante, por lo que deberá ser recogido en el Estudio de Detalle a redactar.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

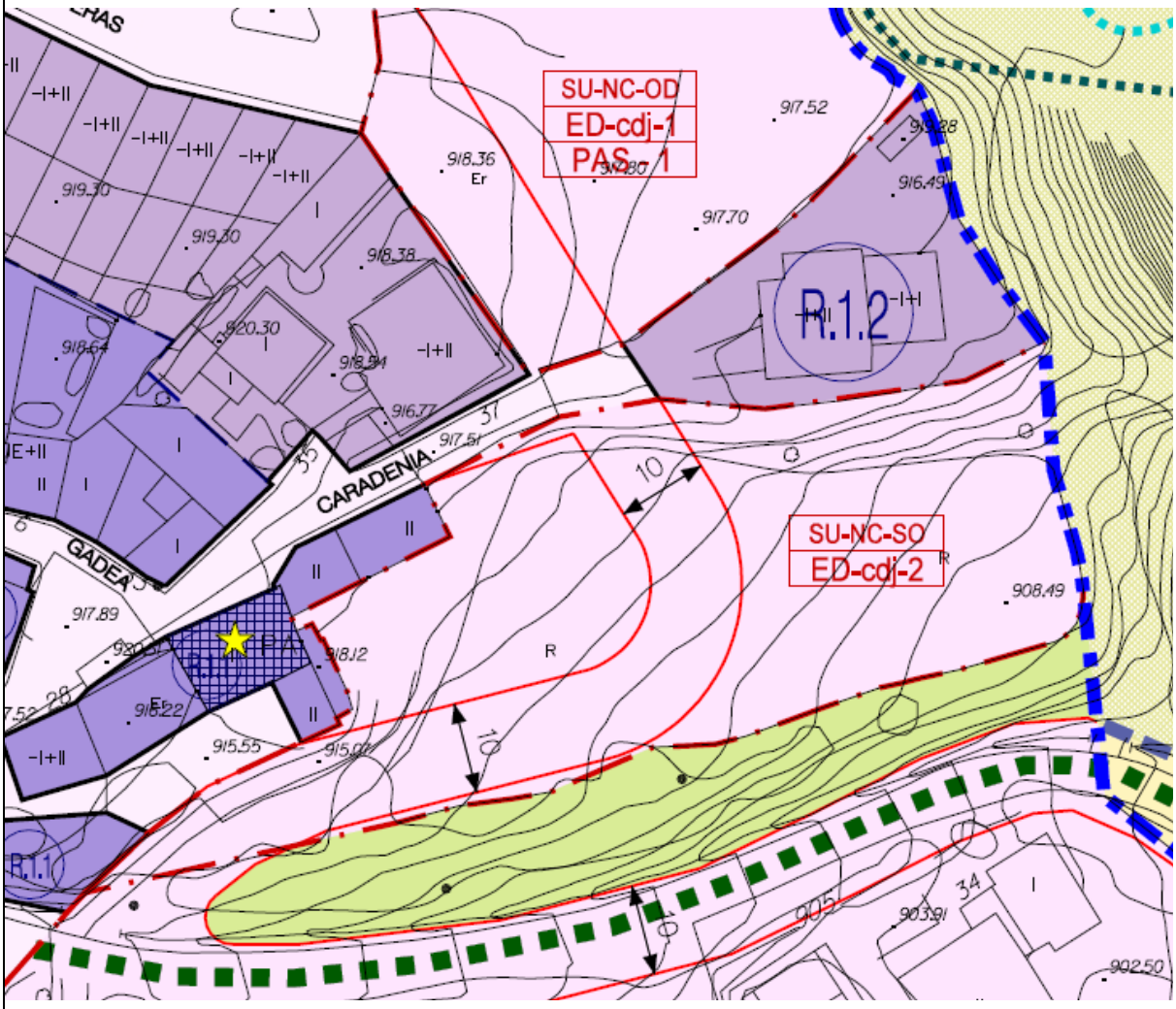
OBSERVACIONES
Se posibilita que la superficie reservada para espacios libres públicos o equipamientos se destinen a incrementar las reservadas para otras dotaciones urbanísticas públicas si no satisfacen las condiciones mínimas de funcionalidad. Igualmente, el Estudio de Detalle determinará el mejor tratamiento de la zona de "cornisa existente al norte del sector, donde deberían ubicarse, preferentemente, los espacios libres públicos

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**ED-cdj-2**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**ED-cdj-3**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		9.029	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	27,69	Nº VIVIENDAS	MAX.	25
	MIN.	11,08		MIN.	10
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

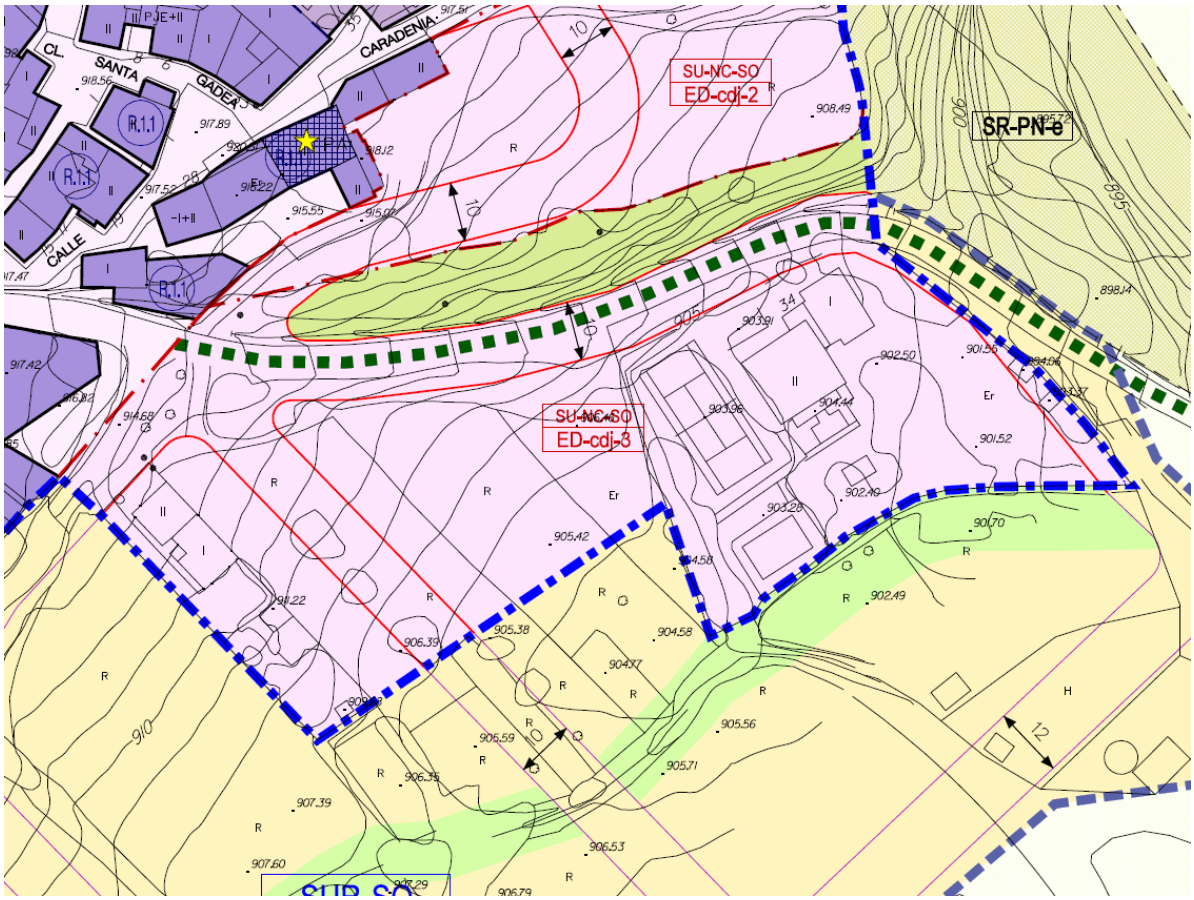
El ancho y trazado de los viales indicados tienen carácter vinculante, para garantizar su conexión con el sector de Suelo Urbanizable colindante, por lo que deberá ser recogido en el Estudio de Detalle a redactar. La "cornisa" existente al norte del vial de conexión con el río Arlanzón se destinará a espacios libres públicos, por lo que deberá contar con un adecuado tratamiento de integración ambiental y paisajística. El citado vial de conexión con el río Arlanzón tiene la consideración de "corredor verde", por lo que le será de aplicación las condiciones de urbanización definidas en el artículo 4.1.2 de la presente Normativa Urbanística

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCELO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**ED-cdj-3**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-1**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		3.863	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,48	Nº VIVIENDAS	MAX.	11
	MIN.	10,36		MIN.	4
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
El ancho y trazado de los viales indicados tienen carácter vinculante.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

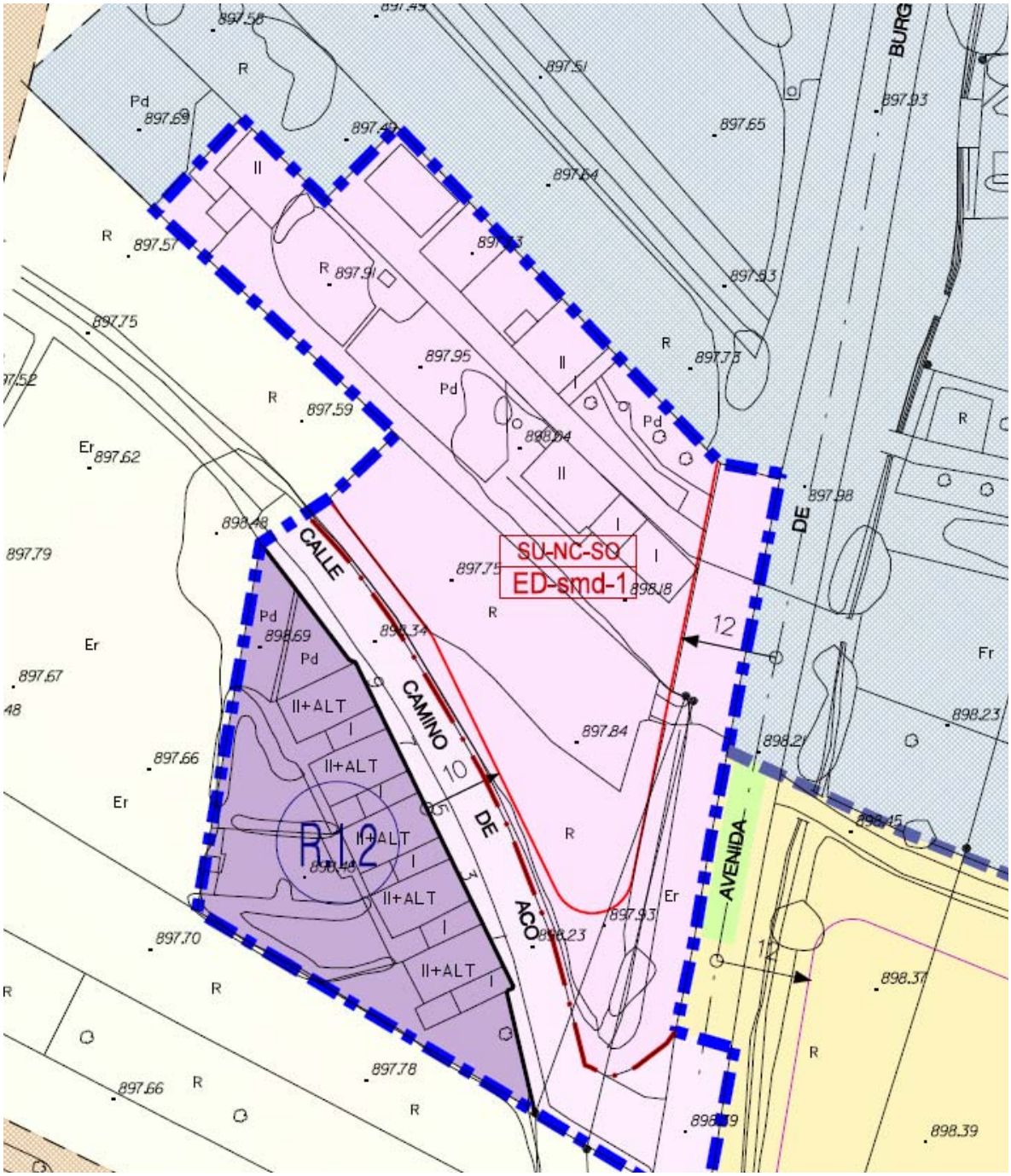
OBSERVACIONES
Se posibilita que la superficie reservada para espacios libres públicos o equipamientos se destinen a incrementar las reservadas para otras dotaciones urbanísticas públicas si no satisfacen las condiciones mínimas de funcionalidad.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-1**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-2**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		2.575	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	27,18	Nº VIVIENDAS	MAX.	7
	MIN.	11,65		MIN.	3
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

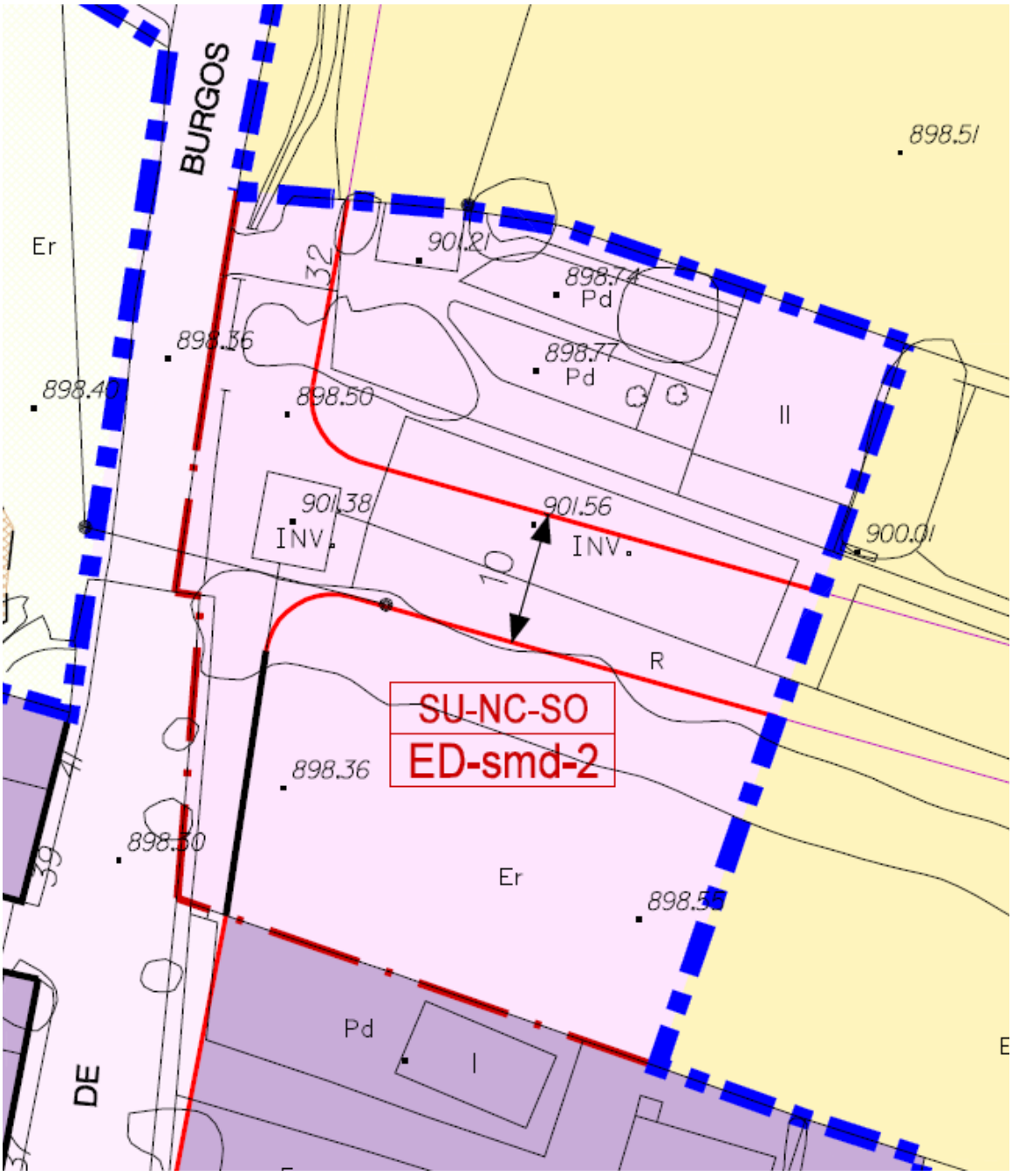
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
El ancho y trazado de los viales indicados tienen carácter vinculante.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

OBSERVACIONES
Se posibilita que la superficie reservada para espacios libres públicos o equipamientos se destinen a incrementar las reservadas para otras dotaciones urbanísticas públicas si no satisfacen las condiciones mínimas de funcionalidad.

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-2**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-3**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		5.034	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,28	Nº VIVIENDAS	MAX.	15
	MIN.	11,92		MIN.	6
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

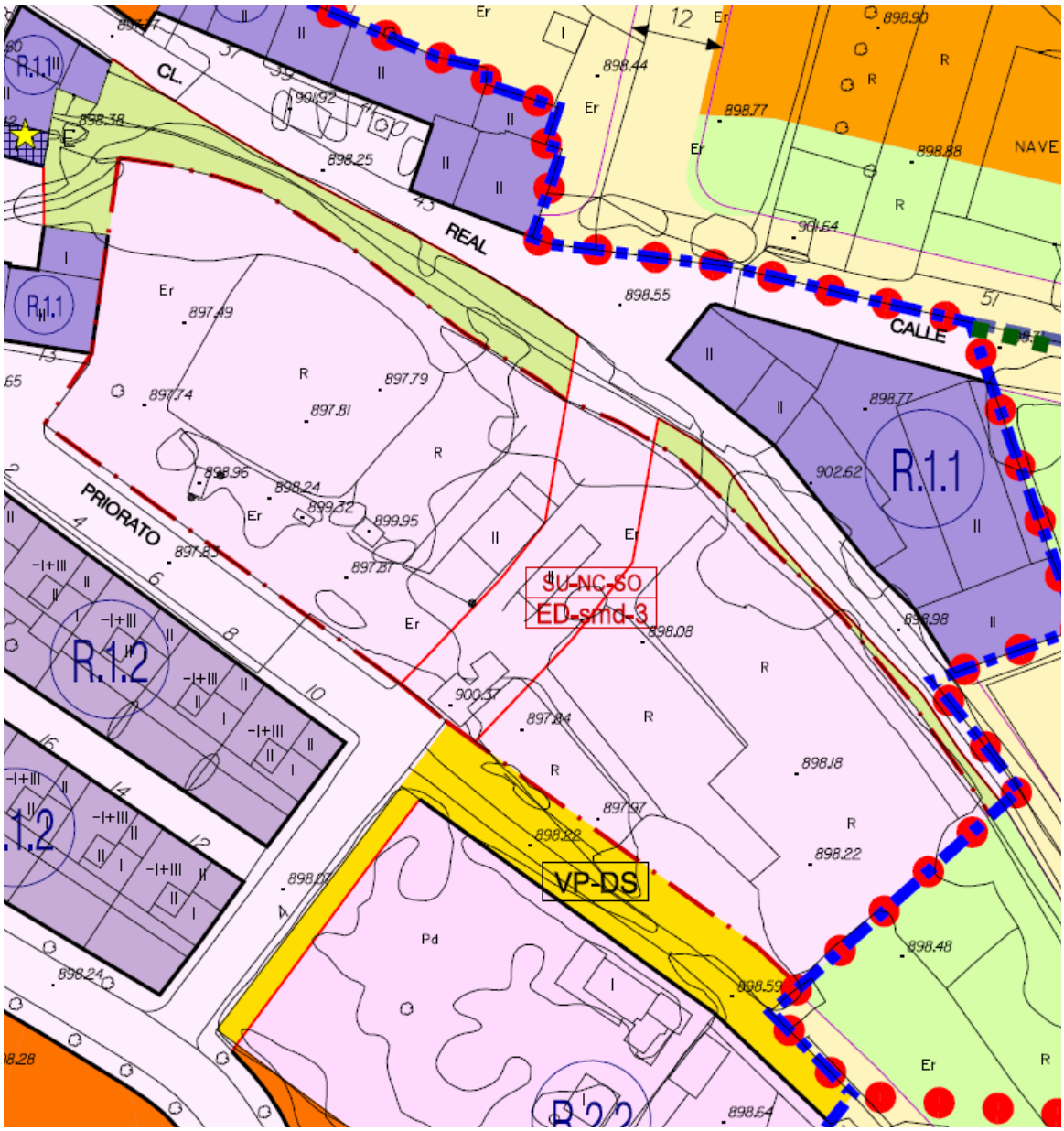
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
El ancho y trazado de los viales indicados tienen carácter vinculante.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

OBSERVACIONES
Se recomienda la ubicación de los espacios libres públicos en continuidad con los ya calificados en el resto del suelo urbano, en el borde norte del sector

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-3**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-4**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		24.718	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		10
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	27,51	Nº VIVIENDAS	MAX.	68
	MIN.	10,12		MIN.	25
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
El ancho y trazado de los viales indicados tienen carácter vinculante.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
ZONIFICACION	USO	SUP. CONSTR.	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
				0	
				0	
				0	
TOTAL		0		0	0
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

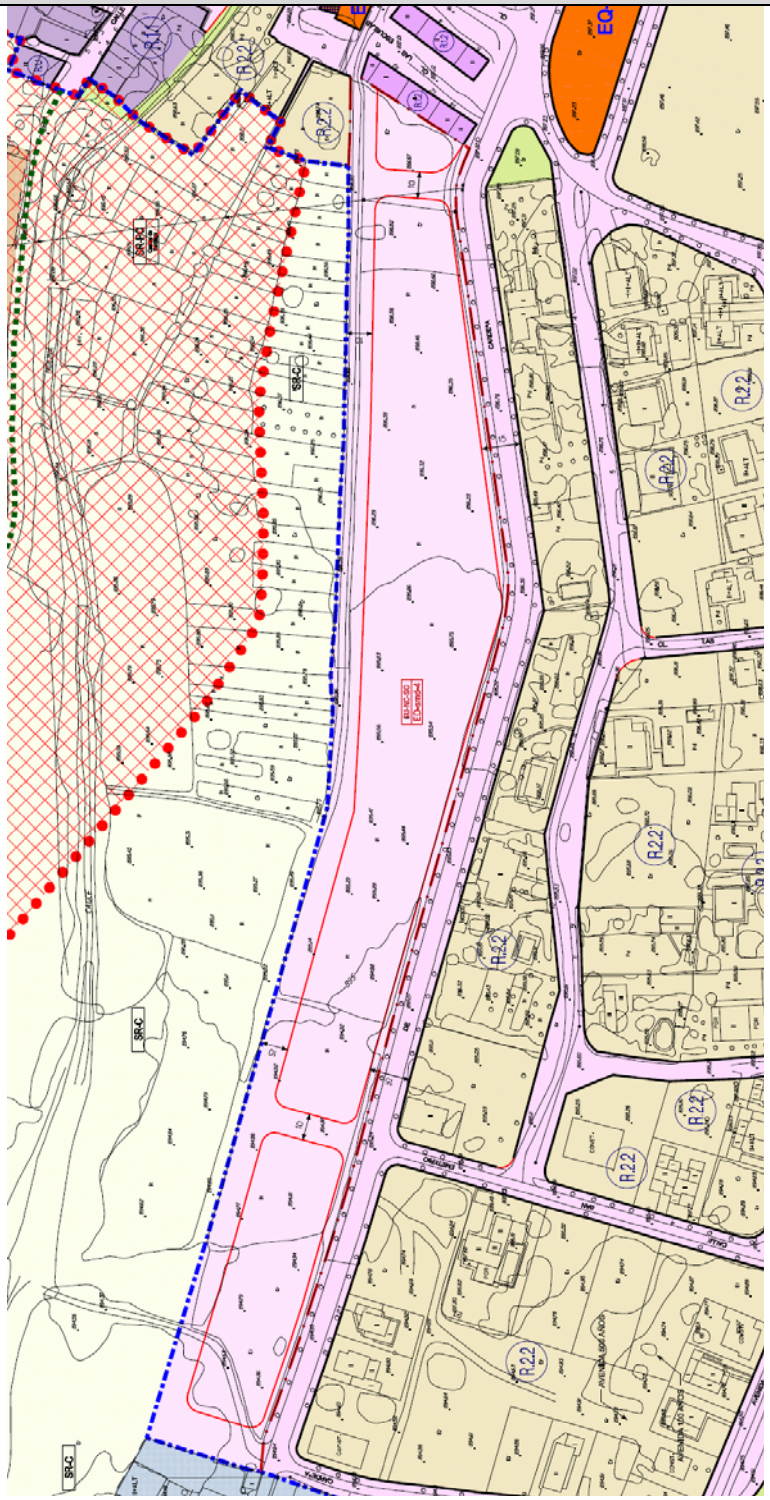
OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**ED-smd-4**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



ANEXO II: FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Fuentes Blancas*			Nº SECTOR	**PP-R-1**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		270.213	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		2.500	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE/CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	14,43	Nº VIVIENDAS	MAX.	390
	MIN.	10,03		MIN.	271
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

Las fachadas de las edificaciones distarán un mínimo de 100 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera de circunvalación BU-30 y 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la BU-800. Las alturas de las edificaciones serán las establecidas para las edificaciones a las que tipológicamente se asimilen. No obstante, el Plan Parcial incorporará un estudio paisajístico que justifique las decisiones finalmente adoptadas, siguiendo criterios de conveniencia paisajística.

El arbolado existente en el sector se considera protegido, por lo que se entenderán aplicables las medidas preventivas y de acción previstas en el artículo 6.3.1 de la presente Normativa, tanto en lo relativo a las edificaciones a realizar como en el trazado de los nuevos viarios. En todo caso, y en atención a la preservación de dicho arbolado, se establecen de ordenación general las superficies de espacios libres públicos indicados en el esquema adjunto y en el plano de ordenación correspondiente, coincidentes con las áreas de mayor presencia de ejemplares arbóreos.

El sector se ve atravesado en sentido noroeste sureste por un vial central que tiene la consideración de "Corredor Verde", por lo que se estará a lo establecido en el artículo 4.1.2 de la presente Normativa Urbanística.

Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.

El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. El Plan Parcial deberá justificar, igualmente, la adopción de medidas tendentes a reducir el impacto de la huella sonora de la autovía BU-30 sobre los terrenos del ámbito, ya sea con la interposición de las barreras oportunas o mediante el establecimiento de las ordenanzas de edificación que garanticen los valores de inmisión de ruido compatibles con el uso residencial.

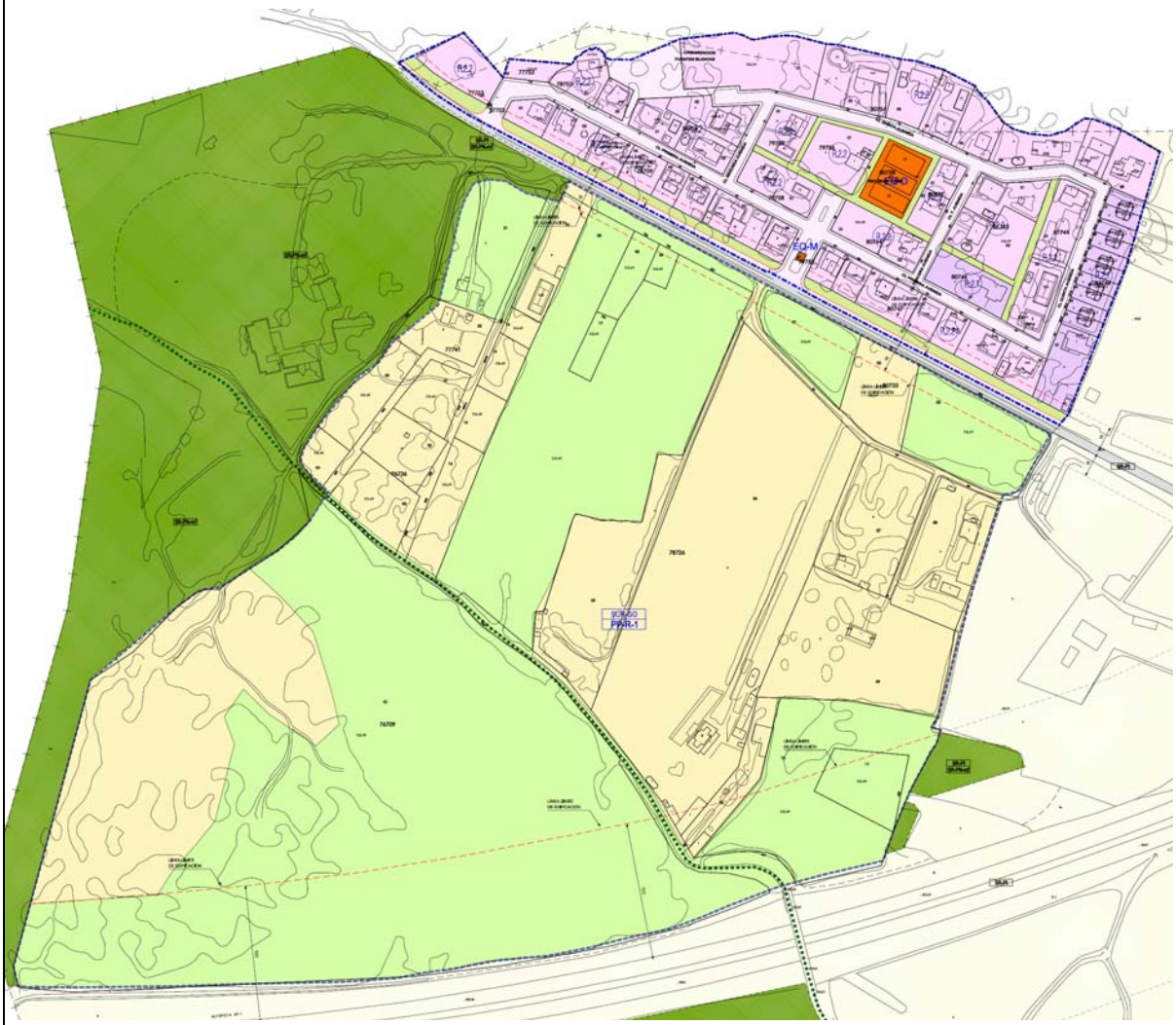
Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, por lo que deberá contemplar la construcción de una estación depuradora, calculada para dar servicio al sector y a la urbanización de Fuentes Blancas.

El ámbito participará en los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.

OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*Fuentes Blancas*			Nº SECTOR	**PP-R-1**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**PP-R-2**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	SI		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		68.360	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		3.600	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	20,04	Nº VIVIENDAS	MAX.	137
	MIN.	10,10		MIN.	69
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

Al amparo de lo contenido en el artículo 86.1.c del RUCyL, c) el presente sector es discontinuo a los efectos de incluir terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas. En este caso, en los terrenos ubicados al sur de la carretera BU-800 sólo se destinarán dotaciones urbanísticas públicas, ya sean espacios libres públicos, equipamientos públicos o aparcamientos públicos que satisfagan parte de la reserva prescrita. La distribución entre sí de las superficies atribuidas a cada dotación se fijará en el correspondiente Plan Parcial, si bien se reservará todo el extremo oeste del sector para espacios libres públicos, como protección de cauce discontinuo existente y como sistema integrador del espacio circundante.

Las fachadas de las edificaciones distarán un mínimo de 18 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la BU-800. Las alturas de las edificaciones serán las establecidas para las edificaciones a las que tipológicamente se asimilen.

El arbolado existente en el sector se considera protegido, por lo que se entenderán aplicables las medidas preventivas y de acción previstas en el artículo 6.3.1 de la presente Normativa, tanto en lo relativo a las edificaciones a realizar como en el trazado de los nuevos viarios.

Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.

El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.

El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.

Los viales planteados en la presente ficha se consideran vinculantes para el Plan parcial, que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.

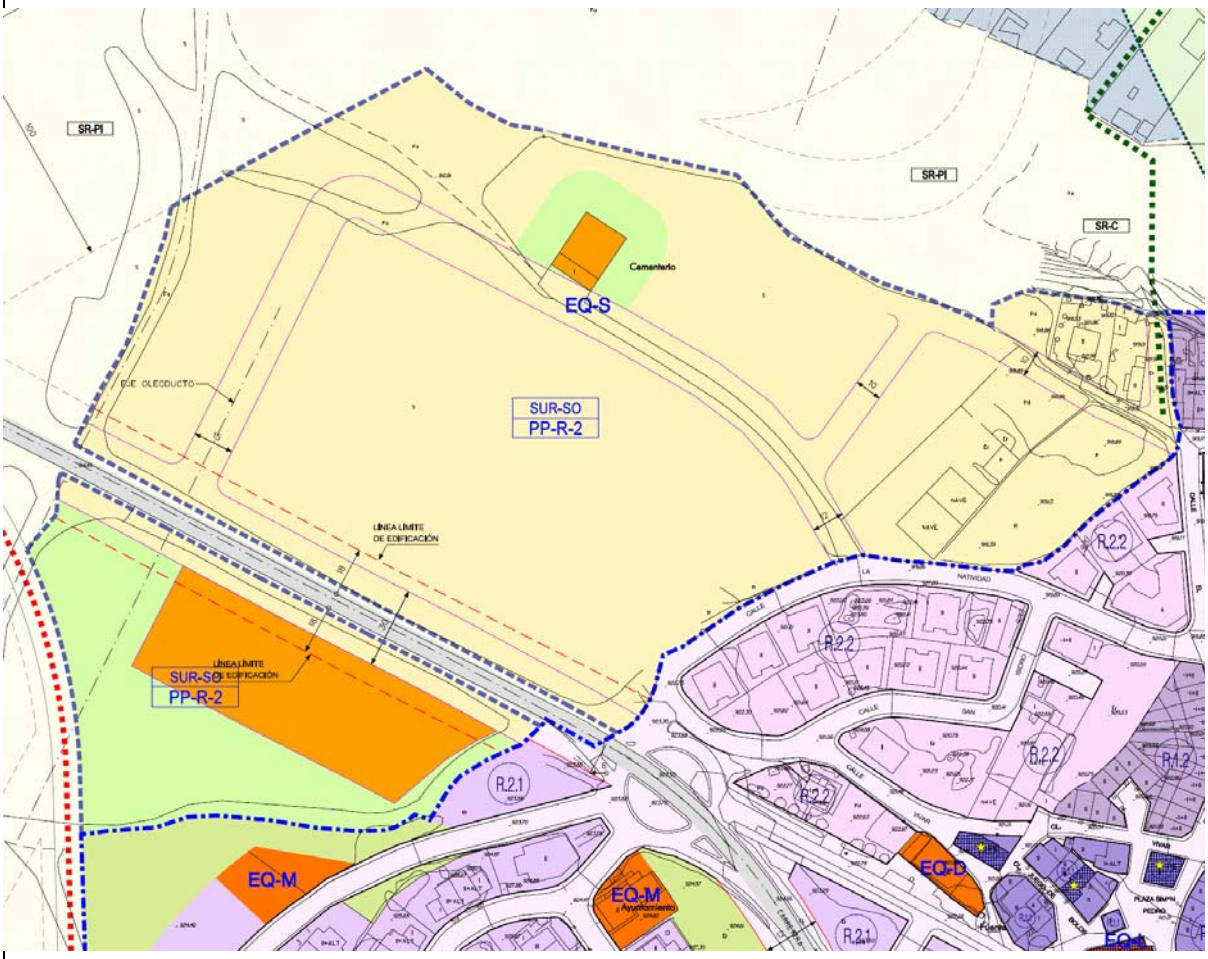
Dada la existencia del trazado del oleoducto por el sector, será preciso su reflejo y consideración en el Plan Parcial para coincidir su trazado con suelos de dominio público tales como viales o espacios libres públicos.

Dada la existencia del cementerio en el interior del sector, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León y su modificación según Disposición Final Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por lo que las edificaciones de cualquier tipo deben respetar 15 metros de distancia al perímetro exterior del mismo, mediante la calificación de espacios libres públicos o determinación semejante.

OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**PP-R-2**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	SI		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**PP-R-3**
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		104.095	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		2.988,00	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		PAS-2
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	18,07	Nº VIVIENDAS	MAX.	188
	MIN.	10,07		MIN.	105
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
Se asume la Ordenación establecida en el Plan Parcial aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos según acuerdo de sesión de ***13 de febrero de 2003, publicado en el BOCyL de 4 de julio de 2003***. Por tanto, los valores de densidad máxima de edificación e índices de Variedad Tipológica, Integración social y Variedad de Uso serán los derivados del documento aprobado. La estación depuradora prevista en el Plan Parcial podrá ser sustituida por la contribución correspondiente en la construcción de la nueva estación depuradora propuesta en las presentes Normas Urbanísticas, si esta se realizara previamente al desarrollo del sector

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)		0,298	APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		31.100
CALIFICACIÓN		SUP. SUELO	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
Residencial		60.079	1		188
Equipamiento Privado					
Espacio Libre Privado					
TOTAL		60.079		0	188
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)		29.895	ESPACIOS LIBRES (m2)		6.990
SERVICIOS URBANOS (m2)		908	EQUIPAMIENTOS (m2)		6.223
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES	**188**	EDIFICACIÓN	

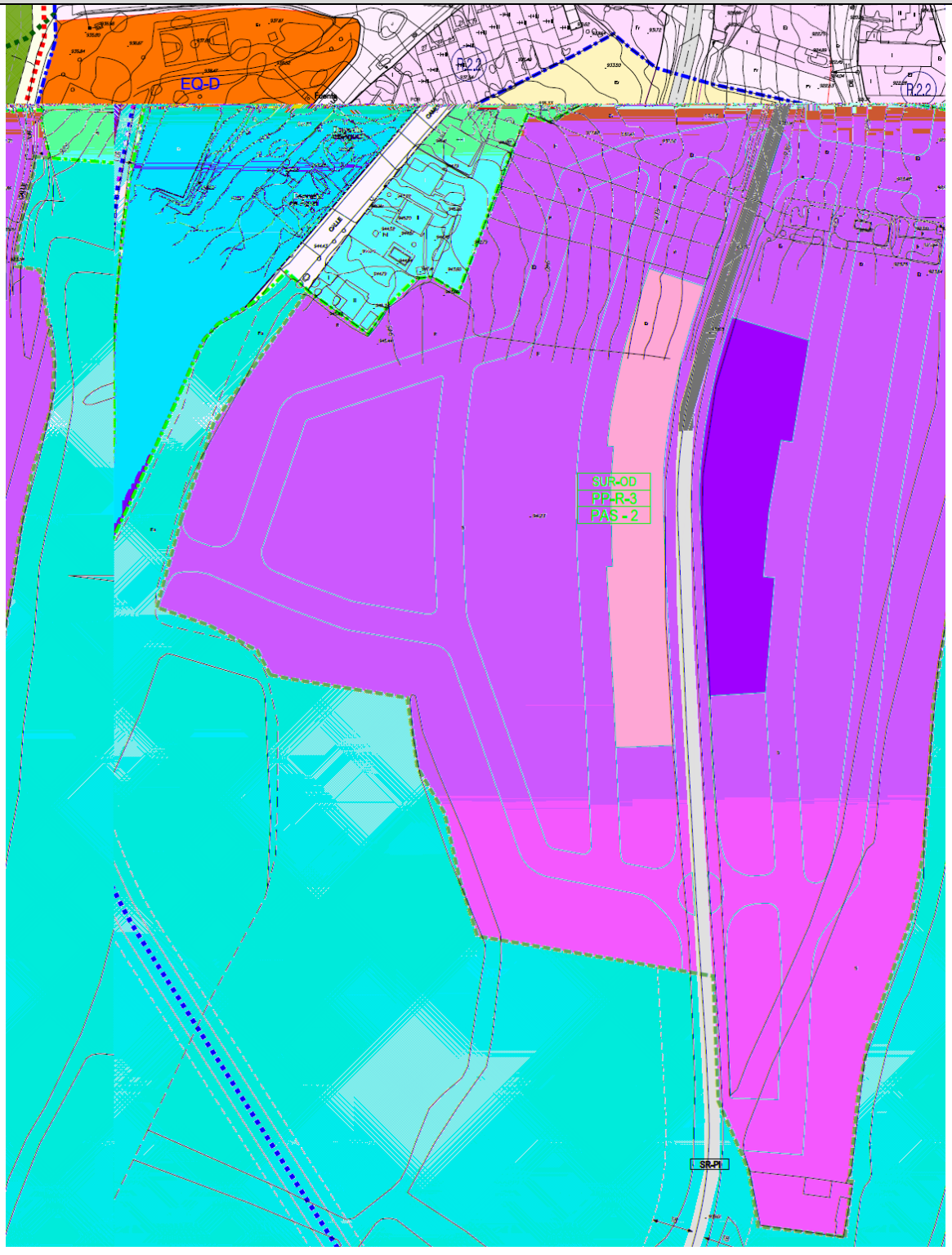
OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**PP-R-3**
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**PP-R-4**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		33.130	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		3.600	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	20,22	Nº VIVIENDAS	MAX.	67
	MIN.	10,27		MIN.	34
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

Los viales perimetrales al sector planteados en la presente ficha se consideran de ordenación general y, por lo tanto, vinculantes para el Plan parcial, que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto. Los viales transversales se entenderán de carácter orientativo, pudiendo variar su ubicación y posición, excepto el vial que conecta con el sector de Suelo Urbano No Consolidado colindante, que será, así mismo, considerado de Ordenación General e igualmente vinculante para el Plan Parcial.

El vial límite del extremo norte del sector tiene la consideración de Corredor Verde, por lo que se estará a lo establecido en el artículo 4.1.2 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a su diseño, dimensiones y condiciones de urbanización mínimas.

Los espacios libres públicos se ubicarán en la zona indicada, coincidente con el curso intermitente existente en el interior del sector, con un ancho total no inferior a 10 metros, y con manchas de vegetación arbórea existente, pudiendo variar ligeramente sus dimensiones finales para ajustarse a dichas áreas.

En base a ello, el arbolado existente en el sector se considera protegido, por lo que se entenderán aplicables las medidas preventivas y de acción previstas en el artículo 6.3.1 de la presente Normativa, tanto en lo relativo a las edificaciones a realizar como en el trazado de los nuevos viarios.

Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.

El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

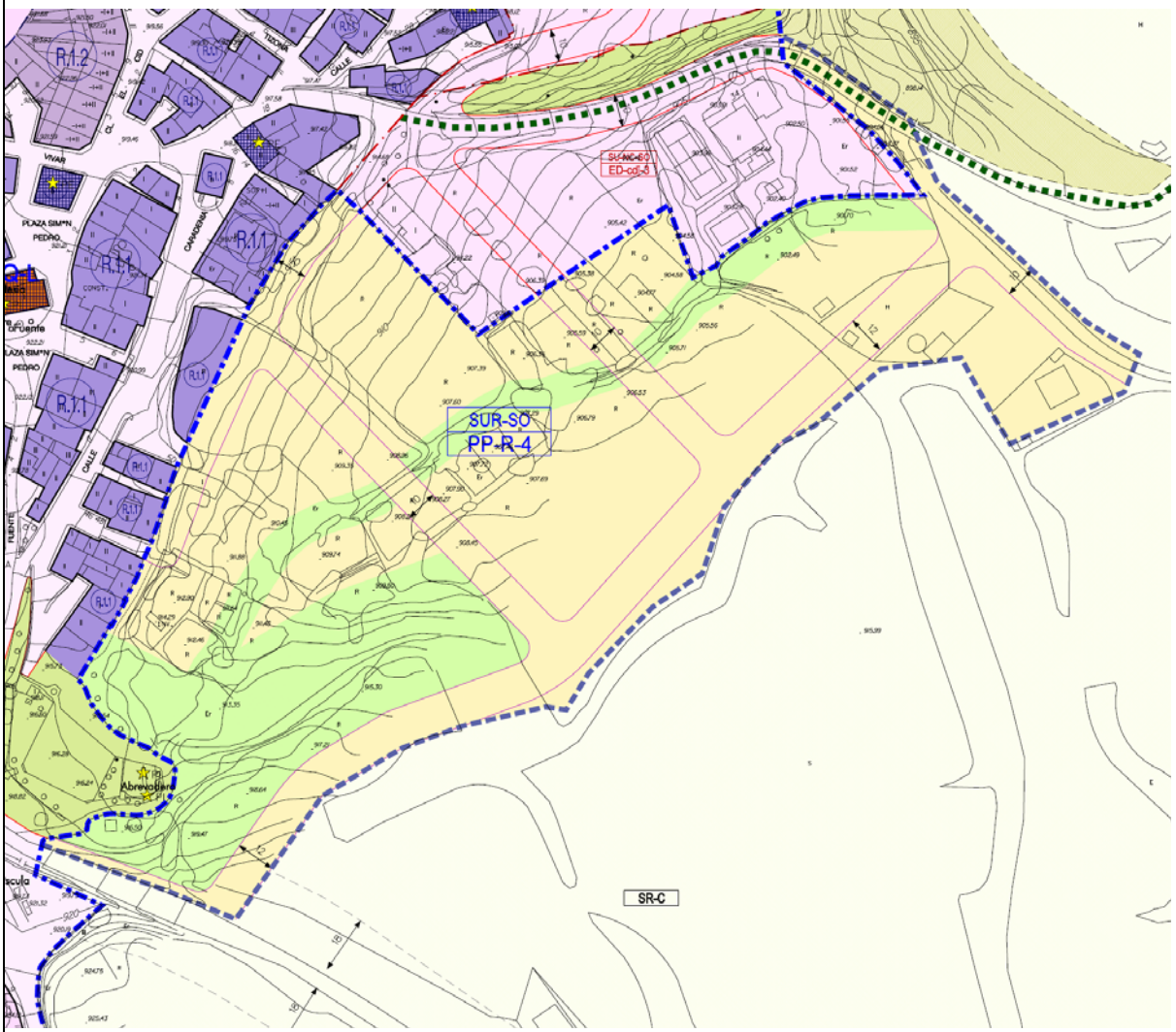
Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.

El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.

OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*Cardeñajimeno*			Nº SECTOR	**PP-R-4**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**PP-R-5**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		70.688	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		3.600	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	20,09	Nº VIVIENDAS	MAX.	142
	MIN.	10,05		MIN.	71
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

Dada la afección del sector por el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de Castilla y León y, en todo caso, a lo que disponga en su día el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en la Provincia de Burgos.

De la misma manera, dada la afección del sector por el ámbito de un yacimiento arqueológico inventariado, será de aplicación lo dispuesto en el informe vinculante que a tal efecto evacúe la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Plan Parcial todos los viales reflejados, debiendo recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.

El vial límite del extremo sur del sector tiene la consideración de Corredor Verde, por lo que se estará a lo establecido en el artículo 4.1.2 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a su diseño, dimensiones y condiciones de urbanización mínimas.

Los espacios libres públicos se ubicarán, al menos, en la zona indicada, jalonando el paso de los dos ramales del Camino de Santiago. La ubicación de los equipamientos públicos es orientativa, si bien se recomienda su ubicación acompañando a las zonas verdes.

Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.

El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

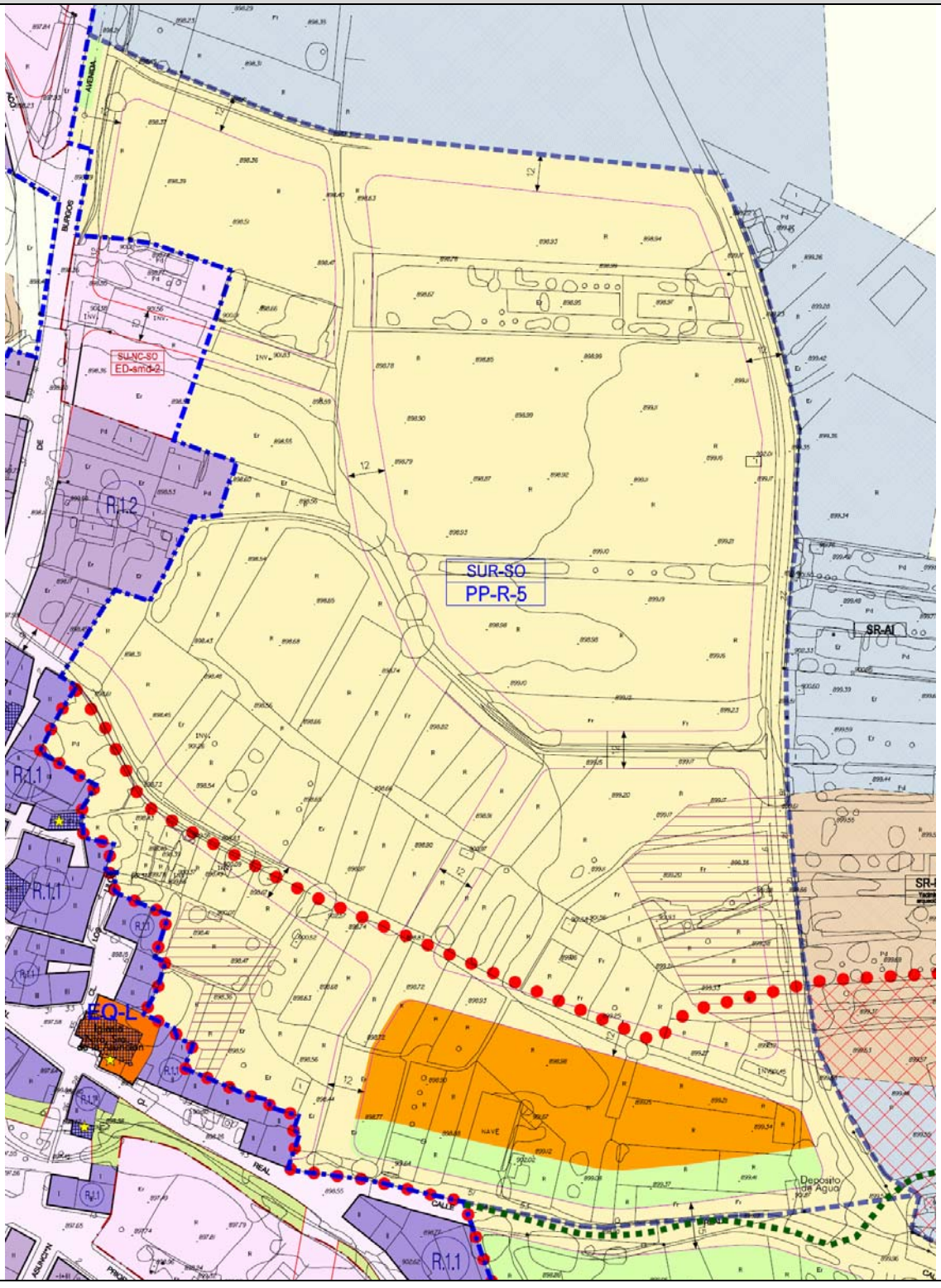
Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.

El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.

OBSERVACIONES

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**PP-R-5**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**PP-R-6**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		68.057	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		3.600	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	20,13	Nº VIVIENDAS	MAX.	137
	MIN.	10,14		MIN.	69
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS

Dada la afección del sector por el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de Castilla y León y, en todo caso, a lo que disponga en su día el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en la Provincia de Burgos.

Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Plan Parcial los viales planteados sobre la Calle Urbanización del Priorato, prolongación de la Calle del Priorato y conexión de aquella con el vial perimetral del antiguo sector SUB 6, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto. El resto de los viales se entenderán de carácter orientativo, pudiendo variar su ubicación y posición.

El vial límite del extremo sur del sector tiene la consideración de Corredor Verde, por lo que se estará a lo establecido en el artículo 4.1.2 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a su diseño, dimensiones y condiciones de urbanización mínimas.

Los espacios libres públicos se ubicarán, al menos, en la zona indicada, jalonando el paso del ramal del Camino de Santiago y coincidente con manchas de vegetación arbórea existente a lo largo del trazado del Cauce Molinar, pudiendo variar ligeramente sus dimensiones finales para ajustarse a dichas áreas.

Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.

Igualmente, se indican en plano de ordenación y esquema adjunto, los límites de las zonas de avenida con período de retorno de 100 y 500 años, debiendo destinar a espacios libres públicos, al menos, los terrenos ubicados en la primera de ellas. En todo caso, Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

Con respecto a las construcciones no residenciales (industriales, dotacionales, de almacenamiento, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida. No se permitirán obras estructurales en la zona afectada por la avenida de los 100 años, tales como rellenos, muros, malecones, etc., que eviten la inundabilidad y supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, ya que impedirían la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiendo producirse perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.

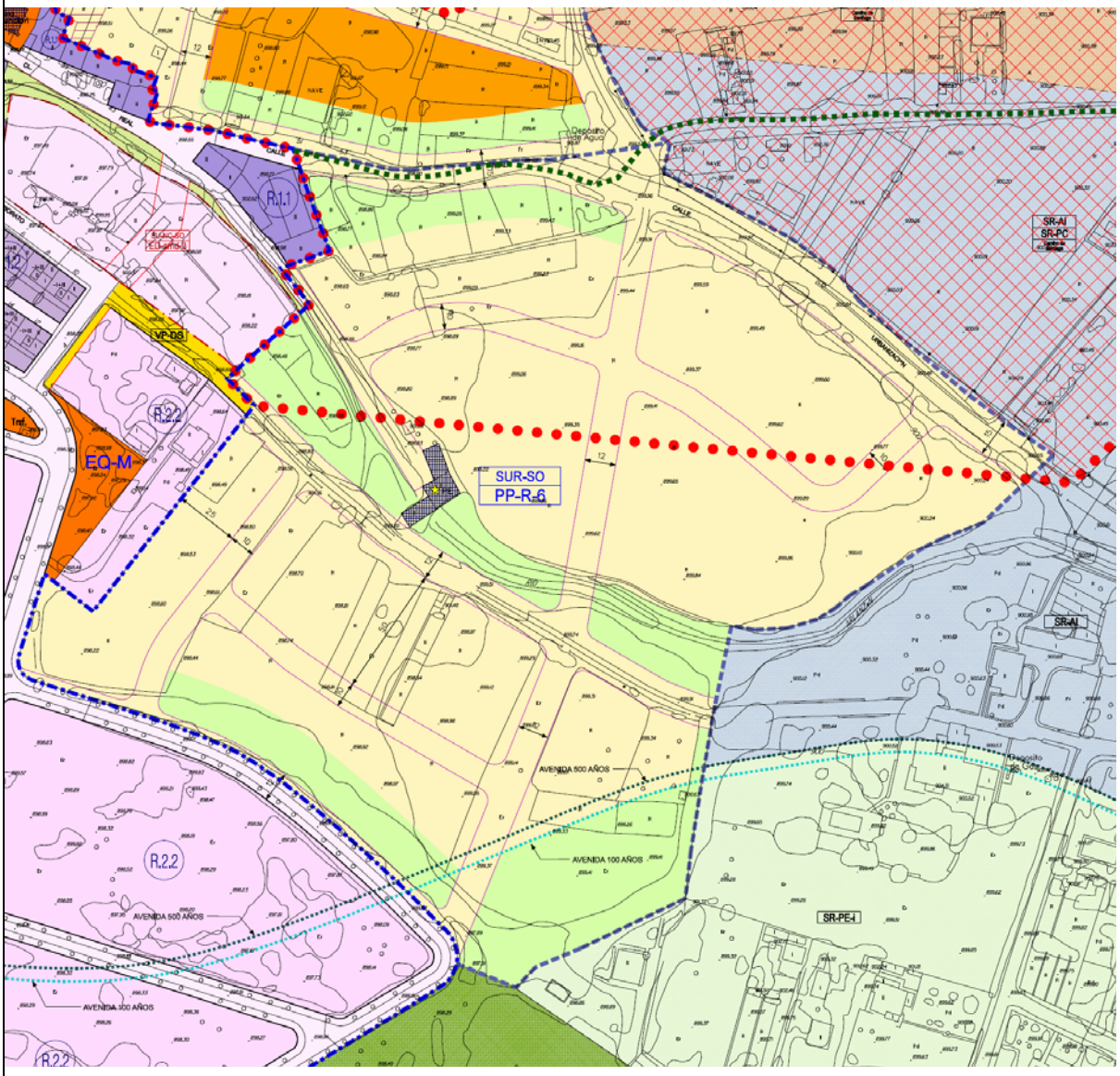
El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*San Medel*			Nº SECTOR	**PP-R-6**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*PRAT Burgos - Riopico*			Nº SECTOR	**PP-I-7**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	272.396	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	5.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	
USO PREDOMINANTE	Industrial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)	
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			5
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	**15.000**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**	**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Las presentes condiciones se enmarcan en las determinaciones generales establecidas en el ***Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos – Riopico***, aprobado por Decreto 110/2007, de 8 de noviembre (BOCyL 14 noviembre 2007)

ESTRUCTURA VIARIA

- El acceso al ámbito se resolverá mediante un único acceso viario desde la N-120
- La totalidad del sector se desarrollará en una única fase
- La accesibilidad al BIC (Villa Romana) deberá quedar resuelta desde el sector, bien desde un viario de articulación interior o bien mediante una vía de borde paralela a la autopista AP-1

ESPACIOS LIBRES

- En todo el perímetro sur, en conexión con el LIC del Río Arlanzón y con el BIC de la Villa Romana de El Millar, habrá de disponerse una banda verde de protección con tratamiento medioambiental adecuado
- La fachada a la AP-1 deberá tratarse de igual modo, con perímetro verde y tratamiento de la urbanización y edificación cuidados, para establecer una fachada visual de calidad a la citada infraestructura

MEDIOAMBIENTE

- Al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, el plan parcial contemplará la adecuada gestión de dicho recurso natural planificando el modo de retirada de la capa fértil, su conservación, y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, éste deberá ser utilizado para restaurar espacios degradados próximos.
- Se establece una red separativa, de las aguas pluviales de las residuales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora.
- La transformación del suelo modificará la recarga de acuíferos por infiltración, el Plan Parcial estudiará la creación de balsas de avenidas, u otros sistemas que eviten la posibilidad de corrientes de agua que puedan producir arrastres o erosiones inconvenientes.
- Los vertidos al colector general deberán ajustarse a la Normas de vertido del Ayuntamiento de Burgos y, en todo caso, los vertidos industriales al colector general se deberán ajustar a las exigencias establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.
- Si para cumplir con estas condiciones exigidas al efluente fuese necesario un pretratamiento, éste se deberá instalar dentro de la parcela y posteriormente el efluente sería vertido al colector. Dichas instalaciones permitirán la obtención de muestras representativas de las aguas residuales a la entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido
- En la restauración de riberas y en los espacios verdes se usarán especies autóctonas..
- Los escombros y materiales de desecho de las obras de urbanización, así como de las construcciones que se realicen, deberían retirarse y depositarse adecuadamente, nunca en los cauces de los cursos de agua, sean estos continuos o discontinuos. Los aceites y lubricantes procedentes de la maquinaria, se deberían almacenar y entregar a gestor autorizado.
- Todos los residuos sólidos u otras sustancias sólidas, como materias primas, etc., que se acumulen o almacenen en las diferentes actividades, y que pudieran dar lugar a un lixiviado contaminante, deberían ser dispuestos sobre solera impermeable para evitar la contaminación de las aguas subterráneas.
- En el caso de la emisión de contaminantes químicos asociados a los procesos de producción de las actividades industriales que puedan establecerse, con el fin de lograr una máxima protección estas deberán acreditar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección atmosférica y los niveles máximos permitidos para no poner en peligro la salud humana.
- El Plan parcial y posteriormente el Proyecto de Urbanización deberán tener en cuenta los condicionantes ambientales, así como las medidas de protección y control contenidas en el Informe Ambiental del PRAT BURGOS – RIOPICO, así como las establecidas en el Dictamen Medioambiental

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- Se localizará una parcela destinada a equipamientos y dotaciones en proximidad con el BIC y su uso se relacionará con éste.

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*PRAT Burgos Riopico*			Nº SECTOR	**PP-I-7**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

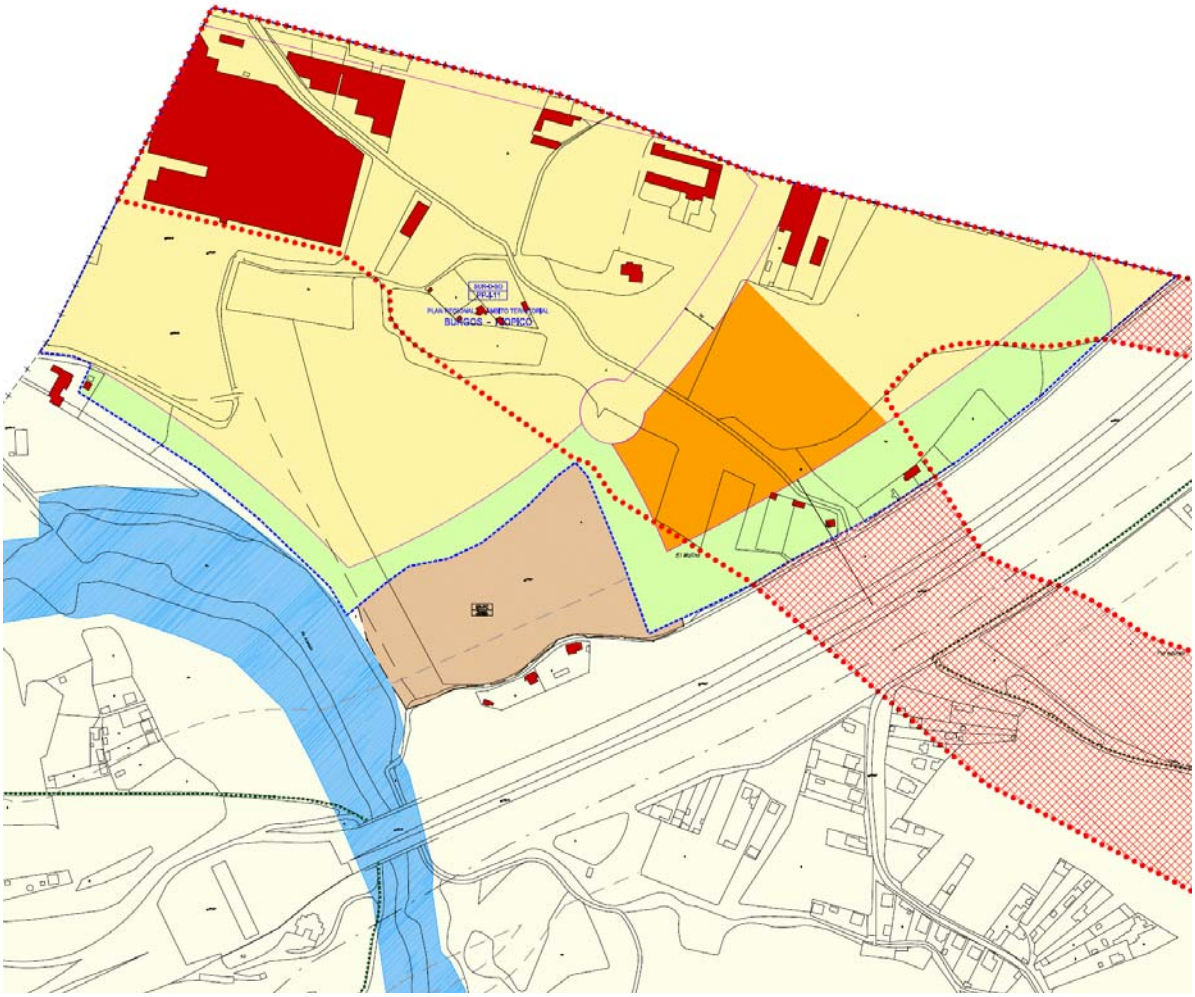
INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS

- Las bandas verdes asociadas al viario estructurante constituirán el soporte y reserva de los espacios necesarios para las infraestructuras básicas.
- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a conducción de 400 mm paralela a la N-120
- Las los emisarios de las redes de saneamiento separativas se ejecutarán en el espacio existente entre el BIC de la Villa Romana de El Millar y la AP-1
- La línea de media tensión existente se soterrará bajo el viario estructurante
- Se estudiará el emplazamiento y ejecución de una nueva subestación transformadora de reparto, con dos líneas desde la subestación de Villimar

OTROS

- El Plan Parcial establecerá, en su caso, la condición de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento de las edificaciones preexistentes
- Se establecerán 2 plazas de aparcamiento, al menos una de uso público, por cada 100 m² construibles en el uso predominante
- La fachada al yacimiento arqueológico existente junto al límite del ámbito habrá de incorporar un tratamiento medioambiental adecuado.

PLANO



FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO	*PRAT Parque Tecnológico de Burgos*			Nº SECTOR	**PP-I-8**
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL CARDEÑAJIMENO (m2)		732.062,53	SUPERFICIE TOTAL BURGOS (m2)		505.909,15
SUPERFICIE TOTAL SECTOR (m2)		**1.237.971,68**	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		3.925,10	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE		Tecnológico	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO		Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO		PAS-3
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.		Nº VIVIENDAS	MAX.	0
	MIN.			MIN.	0
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		**95.701,74**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**		**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
Se asume la Ordenación establecida en el Plan Parcial aprobada por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León según ***Orden FOM/488/2009 de 30 de enero, publicado en el BOCyL de 9 de marzo de 2009***. Por tanto, los valores de densidad máxima de edificación e índices de Variedad Tipológica, Integración social y Variedad de Uso serán los derivados del documento aprobado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		**485.916,12**
CALIFICACIÓN		SUP. SUELO (m²)	COEF. EDIF.	COEF. POND.	APROV. (m²)
Actividad tecnológica	Nido	26.487,80	0,80	1,00	21.190,24
	Media	222.131,77	0,80	1,00	177.705,42
	Extensiva	310.069,73	0,80	1,00	248.055,78
Equipamientos	Privados	48.705,85	0,80	1,00	38.964,68
TOTAL		607.395,15			485.916,12
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)		224.610,20	ESPACIOS LIBRES (m2)		205.573,33
VÍAS PÚBLICAS ANEXO (m2)		7.746,78	EQUIPAMIENTOS (m2)		49.297,46
PLAYAS DE APARCAMIENTO (m2)		47.218,01	SERVICIOS URBANOS (m2)		7.320,15
		VIVIENDAS		***PLAZOS***	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN	
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES		EDIFICACIÓN	

OBSERVACIONES
Los datos numéricos anteriormente expuesto se han obtenido del cuadro que figura en la página 258 del Documento Refundido del Plan Parcial, de enero del 2009, y hacen referencia al total de la actuación, sin diferenciar por términos municipales.

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	*PRAT Parque Tecnológico de Burgos*			Nº SECTOR	**PP-I-8**
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

PLANO

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO URBANO				Nº SECTOR	**PP-I-9**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	253.084	I. DE VARIEDAD TIPOLÓGICA (%)	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	
USO PREDOMINANTE	Industrial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)	
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			5
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	**0**	**SUP. SG ADSCRITOS (m2)**	**0**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

De acuerdo con el expediente 292/2005-19 de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, será obligatorio la ubicación preferente de una banda de espacios libres públicos que garanticen una pantalla verde capaz de conservar el carácter rural y crear una banda verde que mantenga la silueta paisajística del Conjunto Histórico del Camino de Santiago

El acceso al sector se producirá a través del enlace contemplado en el Plan Regional del Parque Tecnológico de Burgos, colindante, y que se ubica en el interior del presente sector. Su gestión y ejecución será según se contiene en el referido Plan Parcial aprobado.

La ordenación barajará viarios que configuren circuitos circulatorios capaces de asumir transportes públicos, para favorecer el ahorro energético y reducir la contaminación atmosférica

Los espacios libres públicos, además del entorno del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, se ubicarán, preferentemente, en el extremo norte del sector, coincidente con los terrenos de cuestas y laderas existentes. En todo caso, el plan parcial deberá redactar un Proyecto de Restauración Ambiental que incluirá la adecuación paisajística, la creación de zonas verdes, la plantación de arbolado, restauración de zonas alteradas, revegetación de arroyos afectados y resto de medidas correctoras.

Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.

El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

El sector deberá incluir las conexiones con los sistemas generales existentes y su refuerzo caso de ser necesario: ciclo completo del agua, suministro de energía conexiones a la red de telecomunicaciones y con el sistema de accesibilidad primario

El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.

Deberá justificarse la posibilidad de conexión con la red general de saneamiento de Burgos. Caso de no ser posible, deberá contribuirse al refuerzo o ampliación en su caso de la estación depuradora propuesta en las presentes Normas urbanísticas para recoger las aguas residuales del resto de sectores residenciales. El sector contendrá redes de tipo separativo.

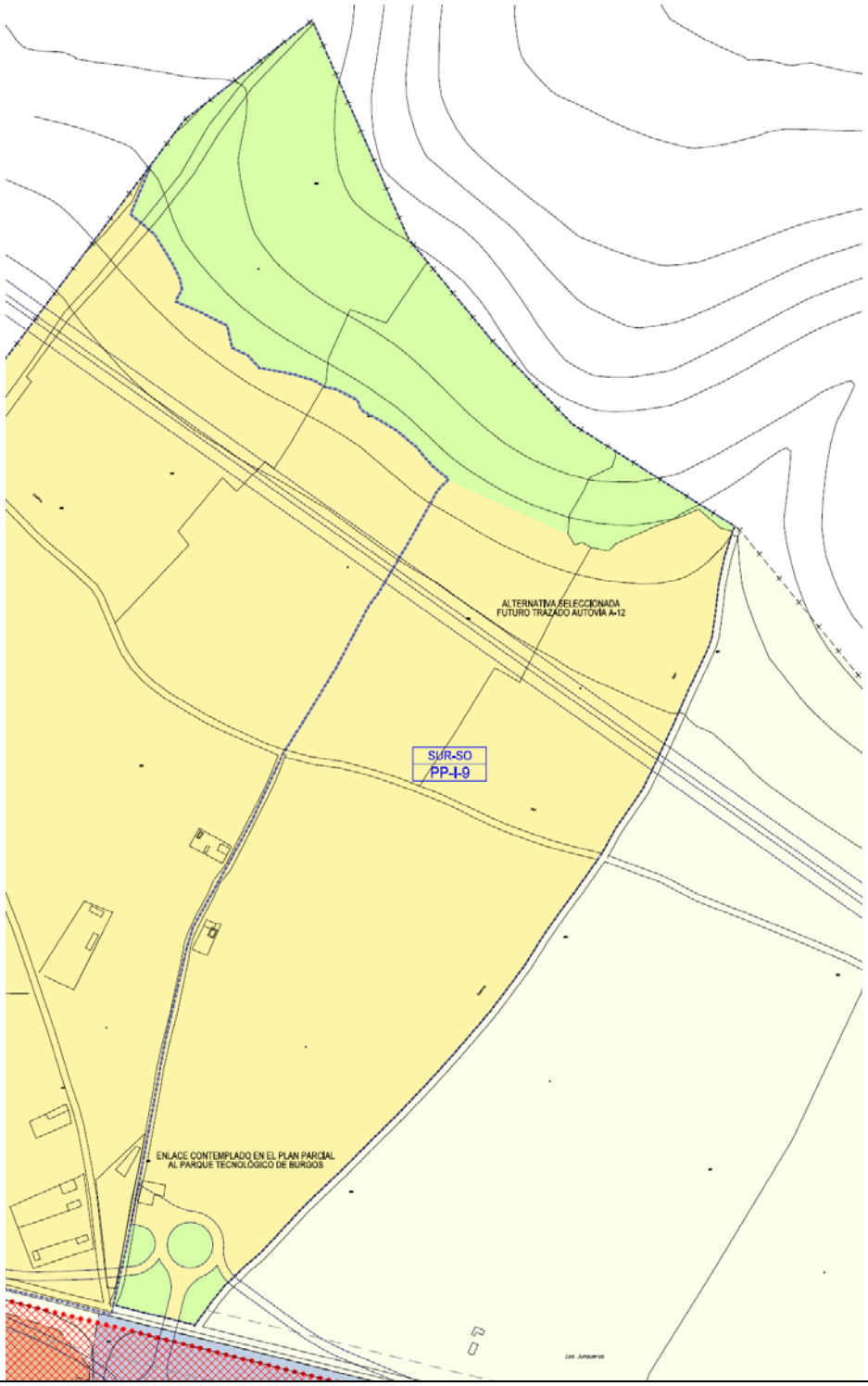
Los vertidos al colector general deberán ajustarse a la Normas de vertido del Ayuntamiento de Burgos y, en todo caso, los vertidos industriales al colector general se deberán ajustar a las exigencias establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

Si para cumplir con estas condiciones exigidas al efluente fuese necesario un pretratamiento, éste se deberá instalar dentro de la parcela y posteriormente el efluente sería vertido al colector. Dichas instalaciones permitirán la obtención de muestras representativas de las aguas residuales a la entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido

En el momento de redactar el presente documento se ha publicado la Resolución de 21 de octubre de 2008, de la Secretaría de Estado de Cambio Climático, por la que se formula Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto Autovía A-12 de Logroño a Vigo, tramo Santo Domingo de la Calzada-Burgos (La Rioja y Burgos) en la que se contempla como alternativa seleccionada la que contiene el denominado Tramo IV, Eje 1, que transitaría por el norte del sector, según esquema adjunto. Por lo tanto, la ordenación del sector quedará condicionada a la definitiva selección de la alternativa elegida para el trazado final de la citada autovía A-12

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO				Nº SECTOR	**PP-I-9**
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



ANEXO III: NORMATIVA DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

PAS-1: ED-cdj-1

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

EVA SAEZ-ROYUELA GARCIA, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

C E R T I F I C O:

Que la Corporación Municipal, en sesión plenaria, de fecha 3 de marzo de 2007 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*** COARVI GESTION S.L.-** Dª Sofía Conde Arce, con N.I.F 13.129.535-P, en nombre y representación de la sociedad mercantil COARVI GESTION S.L, con C.I.F B-81795585 y domicilio social en Burgos, Avda de la Paz nº 8 entrepta, presenta escrito exponiendo, conforme al Estudio de Detalle presentado varios puntos, referentes a la reserva de suelo para espacios libres públicos y equipamientos que quedan agrupados en un único espacio público, justificándose en conformidad con el apartado 2 y 3 del art 105 y art 106 del Decreto 22/2004. Respecto al número máximo de viviendas y la superficie mínima de parcela, se entiende que el Ayuntamiento no debe plantear objeción alguna en cuánto a que el número de viviendas sean 7, puesto puesto que en el mismo sector, los complejos inmobiliarios de uso residencial unifamiliar que se han ejecutado son parcelas proindiviso con parcelas inferiores a 250 m2.

Por último, en cuánto al error en el número de plazas de aparcamiento, se ha procedido a su subsanación y se adjunta corrección del Estudio de Detalle, solicitando se admita a trámite.

A la vista de la documentación presentada y del informe emitido al respecto por el arquitecto municipal, en el que se establece:

- Las últimas modificaciones presentadas en diciembre de 2006 y en febrero de 2007, sustituyen al Estudio de Detalle presentado con fecha de 25 de agosto de 2006, cuya licencia no se concedió por contener algunos errores.
- En los documentos presentados se corrige el número de aparcamientos previstos en la vía pública, pasando de 6 a 12 ya que se ha reducido la edificabilidad hasta los 1200 m2, cumpliendo por lo tanto con el art 104 del RUC yL (2 plazas por cada 100 m2 edificables, al menos una de ellas de uso público).
- En este sentido el Estudio de detalle modificado II corrige las dimensiones de los citados aparcamientos pasando de 4,5 m x 2.25 m a los 4.5 m x 2.5 m para cumplir las determinaciones del art 186 de las NNSS. El vial resultante tiene por tanto, una anchura de 15 metros.
- El resto de la ordenación se mantiene igual que en las propuestas anteriores, con los ajustes propios del aumento de anchura de vial.

947481013

- En cuánto al número de viviendas se mantiene igual que en las propuestas anteriores, con los ajustes propios del aumento de anchura del vial.
- En cuánto al número de viviendas, se mantiene la propuesta de un máximo de 7, justificando esta solución debido a que en el mismo sector, se ha permitido edificar viviendas con parcelas inferiores a 250 m2 en régimen de proindiviso. De adjunta como ejemplo, una copia de la licencia y declaración de obra nueva y división horizontal que la sociedad mercantil Coarvi Gestión S.L, realizó en ese mismo sector..

La Corporación, por unanimidad, acuerda :

1°) **APROBAR INICIALMENTE** el Estudio de Detalle presentado, si bien estará condicionada a que la superficie mínima de las parcelas sea de 250 m2, no admitiéndose la solución propuesta por COARVI.

2°.-Someter a información pública el expediente por un plazo de un mes, para que cualquiera pueda consultar la documentación y presentar las alegaciones oportunas, procediendo a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la provincia, Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, y Tablón de anuncios de este Ayuntamiento, y a la notificación a los interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle, estando el expediente a disposición de los interesados y afectados en el Ayuntamiento.

3°.- Enviar la documentación presentada a los Organismos públicos establecidos legalmente.

4°.- Durante la tramitación del expediente se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas en la zona afectada.

5°.- Facultar a la Sra. Alcaldesa para dictar las resoluciones necesarias en orden a la ejecución de estos acuerdos.

Y para que conste, expido el presente con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Cardeñajimeno, a 12 de abril de 2007.

V°B°
LA ALCALDESA

VIA DE RECURSO.-

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, procede interponer Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Burgos, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

Alternativamente y de forma potestativa, se puede interponer Recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, conforme a la redacción derivada de la Ley 4/99, que modifica la anterior, así como la reforma de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

En Cardeñajimeno, a 12 de abril de 2007.

947481013

AYUNTAMIENTO
DE
CARDEÑAJIMENO
(BURGOS)

EVA SAEZ-ROYUELA GARCIA, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

C E R T I F I C O:

Que la Corporación Municipal, en sesión plenaria, de fecha 13 de julio de 2007 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

* **COARVI. ESTUDIO DE DETALLE " LAS ERAS".-** Por el Sr Alcalde, se da cuenta a los miembros de la Corporación de la tramitación llevada a cabo en este Ayuntamiento en relación con el Estudio de Detalle de la calle Las Eras, el cual fue aprobado inicialmente en este Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 3 de marzo de 2007, redactado por el arquitecto D. Santiago López Cormenzana y promovido por Dª Sofía Conde Arce, en nombre y representación de la sociedad mercantil Coarvi Gestión S.L.

Se expone que dicho Estudio de Detalle, fue expuesto al público, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos, nº 93 de fecha 16 de mayo de 2007, tal y como se dispone en el art. 154 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, durante el plazo de un mes, para que cualquiera pudiera consultar la documentación y efectuar las alegaciones oportunas.

Asimismo, se publicó en el B.O.C y L, con fecha de nueve de mayo de 2007, nº 89 y en el Diario de Burgos de fecha 18 de abril de 2007, y Tablón de anuncios de este Ayuntamiento, sin que durante el período reglamentario, se haya presentado alegación alguna.

A la vista de la tramitación efectuada, y del informe emitido por el técnico municipal entendiéndose que todo está favorable, la Corporación por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR **DEFINITIVAMENTE** el Estudio de Detalle " Las Eras" de Cardeñajimeno.

Y para que conste, expido el presente, con el visto bueno de la Sra Alcaldesa, en Cardeñajimeno, a 20 de julio de 2007.

V°B°
EL ALCALDE

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO

ESTUDIO DE DETALLE "LAS ERAS ". CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

MEMORIA VINCULANTE

1.- DATOS GENERALES.

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

El encargo del presente Modificado II de Estudio de Detalle ha sido relizado por la empresa Coarvi Gestión S.L., con CIF.- B-81795585 y domicilio en Burgos C.P. 09004, Avda. de la Paz 8 entreplanta, representada por Dña. Sofia Conde Arce, con DNI.- 13.129.535 P.

1.2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Modificado IIde Estudio de detalle ha sido redactado por el Arquitecto D. Santiago López Cormenzana, con N.I.F.: 13.141.034-F Arquitecto colegiado con el nº 2.370 en el C.O.A.C.y L.E., y con domicilio profesional en Burgos, Parque Virgen del Manzano, 26 bajo y por el equipo técnico de Arquitectura e Inversiones 2002 s.l.

1.3. DEFINICIÓN DEL TRABAJO.

Adaptar el ancho de las plazas de aparcamiento a 2,50 metros en lugar de 2,25 metros tal y como figuraban en el anterior Modificado. Modificando así el ancho del vial y reduciendo la superficie de la parcela neta. Para lo cual se adjunta el punto 3 del Modificado anterior con los nuevos parametros modificados. Así como los planos M2-06 y M2-07.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Cardeñajimeno fueron aprobadas definitivamente en fecha 13 de enero de 1994.

Los terrenos afectados por el este Estudio de Detalle están clasificados como suelo urbano no consolidado de acuerdo con la modificacione puntual de Planeamiento Municipal de Cardeñajimeno aprobada definitivamente con fecha 7 de noviembre de 2.001.

El procedimiento desarrollado se ajusta al establecimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1.999 de Abril y en la propia normativa municipal para las figuras de desarrollo del Planeamiento General.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

3.1. CRITERIOS URBANÍSTICOS.

Las parcelas objeto de la ordenación se emplazan en el Municipio de Cardeñajimeno (Burgos) que cuenta con Normas Subsisdiarias Municipales definitivamente aprobadas con fecha 13 de Enero de 1994. Siendole de aplicación estas Normas y la modificacion puntual de Planeamiento Municipal aprobada definitivamente con fecha 7 de noviembre de 2.001.

Las caractesísticas y determinaciones generales que deben tenerse en cuenta en el Estudio de Detalles son las especificaciones en la correspondiente Norma Zonal de las Normas Subsidiarias Municipales y en su adaptación a la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1.999 de 8 de Abril y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2.004, de 29 de enero.

3.2. PROGRAMA DEL ESTUDIO DE DETALLE. SUPERFICIES.

3.2.1. PROGRAMA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de detalle se desarrolla en suelo urbano no consolidado.

En este estudio de detalle se define el diseño viario de la futura calle, cumpliendo las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales, dando lugar a la terminación de la calle Las Eras, dando así continuidad con la calle Caradenia.

Con el presente estudio de detalle se modifica el número de viviendas por ha., respecto de las señaladas en las normas, así como la densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima, de acuerdo todo ello con el artículo 122.- Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado del Decreto 22/2.004, de 29 de enero. De esta forma obtenemos que las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, que debe situarse entre 20 y 30 viviendas por ha. Tambien obtenemos la edifibilidad máxima en usos privados, no pudiendo superar este parametro los 5.000 metros cuadrados por ha.

En aplicación del articulo 128.- Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, obtenemos:

Reservas de suelo para las vías públicas.- Se prevé una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del articulo 104, de tal manera que, al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio publico y al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada.

Reservas de suelo para los espacios libres públicos, con las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 105 y previendo al menos 10 metros cuadrados de suelo paro cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante. Se puede admitir que las superficies que no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie sea inferior a 500 metros cuadrados, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanisticas públicas, de tal forma que en el caso que nos ocupa, esta superficie se destine a un mirador, dado la ubicación privilegia del terreno, y según el acuerdo al que se ha llegado con el Excmo. Ayuntamiento de Cardeñajimeno.
Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en los apratados 2 y 3 del artículo 106, y previendo al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante. Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinarán a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanisticas publicas, de tal forma que en el caso que nos ocupa, y teniendo en cuenta las reservas par espacios libres públicos, esta superficie se destine a un mirador, dado la ubicación privilegia del terreno, y según el acuerdo al que se ha llegado con el Excmo. Ayuntamiento de Cardeñajimeno.

Con los datos anteriores obtenemos:

			REGLAMENTO	EST. DETALLE
SUPERFICIE TOTAL SECTOR (m²)		2.432,31		
Art. 122	Edificabilidad	0,5 m²/m²	1.216,16 m² (0,50m2/m2)	1.200,00 m² (0,49m2/m2)
	Densidad	20-30 viv./ha,	5-7 viv.	5-7 viv.
Art. 128	CESIONES			
	Espac. libres públicos	10 m²/100 m²	120,00 m²	
	Equipamientos	10 m²/100 m²	120,00 m²	
	Total cesiones		240,00 m²	363,90 m²
	Aparcamientos	1 plaza/100 m²	12	12
	>25% públicas		12	12
	>50% privados		0	0

3.2.2. SUPERFICIE DE LA PARCELA RESIDENCIAL.

La superficie de la parcela resultante es de **1.200,89 m².**

El aprovechamiento, la edificabilidad son los indicados en el Reglamento Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 22/2.004, de 29 de enero, según se indica en el punto 3.2.1.PROGRAMA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El tipo de ordenación, las condiciones de edificación y las condiciones de uso son las establecidas en la normativa de Zona de Ampliación de casco residencial (S.U.a.c), de las Normas Subsidiarias Municipales de Cardeñajimeno.

3.2.3. VIALES.

El diseño del vial se ha proyectato de acuerdo con las determinaciones establecidas en el articulo 70.4 de la las Normas Subsidiarias de Municipales de Cardeñajimeno, de forma que la distancia entre alineaciones es de **15,00m**. La sección transversal de la calle está compuesta por una calzada de 7 m. de calle de rodadura y **2,50 m. de aparcamiento a cada lado** y dos aceras de 1,5 m. de anchura cada una.

La superficie resultante cedida a viales es de 867.52 m².

3.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

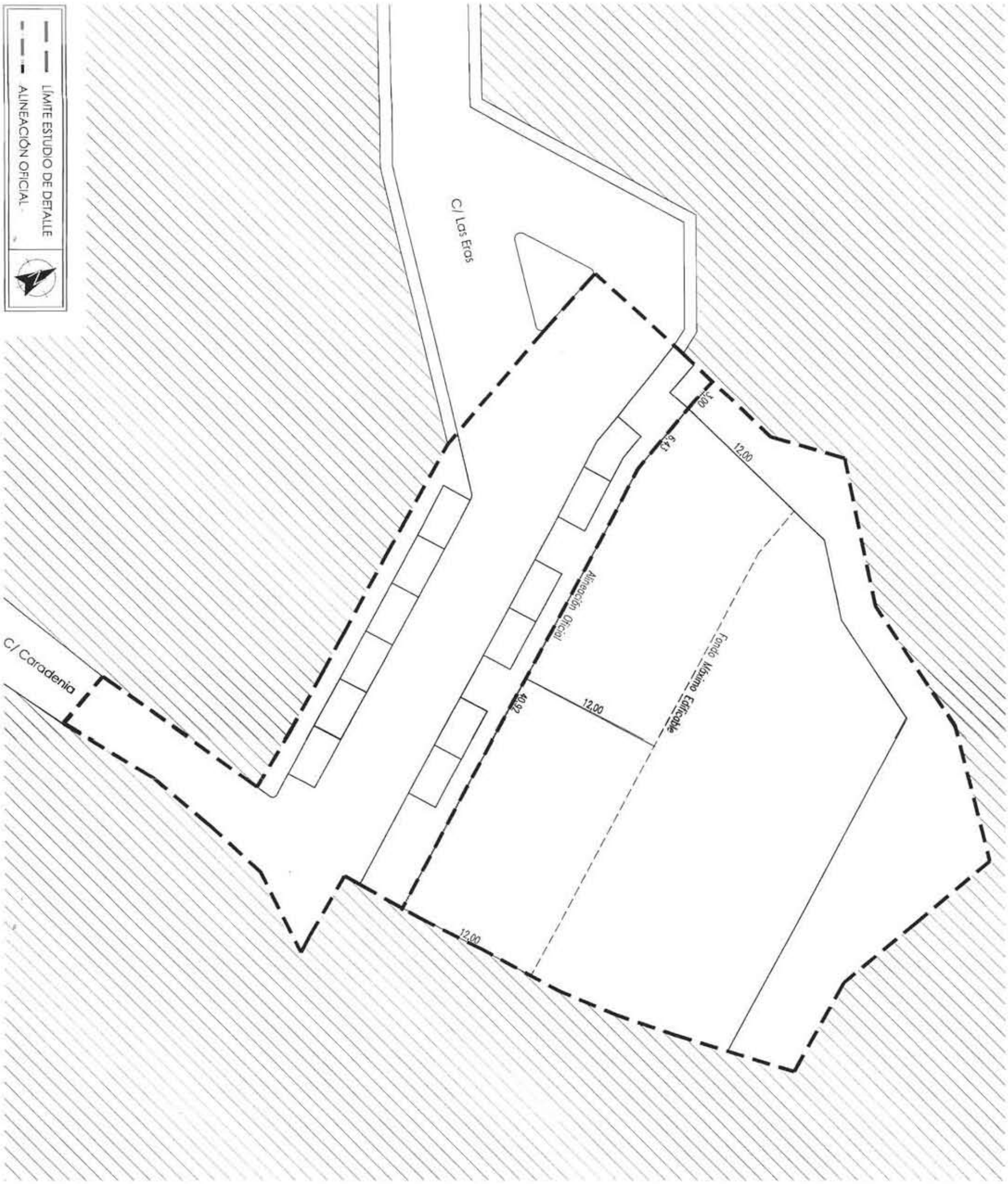
El Propietario de todas las parcelas afectadas es:

Coarvi Gestión S.L.

En Burgos 13 de febrero de 2007.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEON ESTE Demarc. de BURGOS
14 FEB 2007
VISADO

El arquitecto



MODIFICADO II DE ESTUDIO DE DETALLE CALLE LAS ERAS.

C/ CARADENIA - CARDEÑAJIMENO (BURGOS) .

Nº de plano:

M2-06.

PLANO DE ORDENACIÓN, ALINEACIONES.

Febrero 2007

escala. 1/300

Sustituye a:

M1-06.

referencia. A40/06

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE
Demarc. de Burgos
14 FEB 2007
VISADO

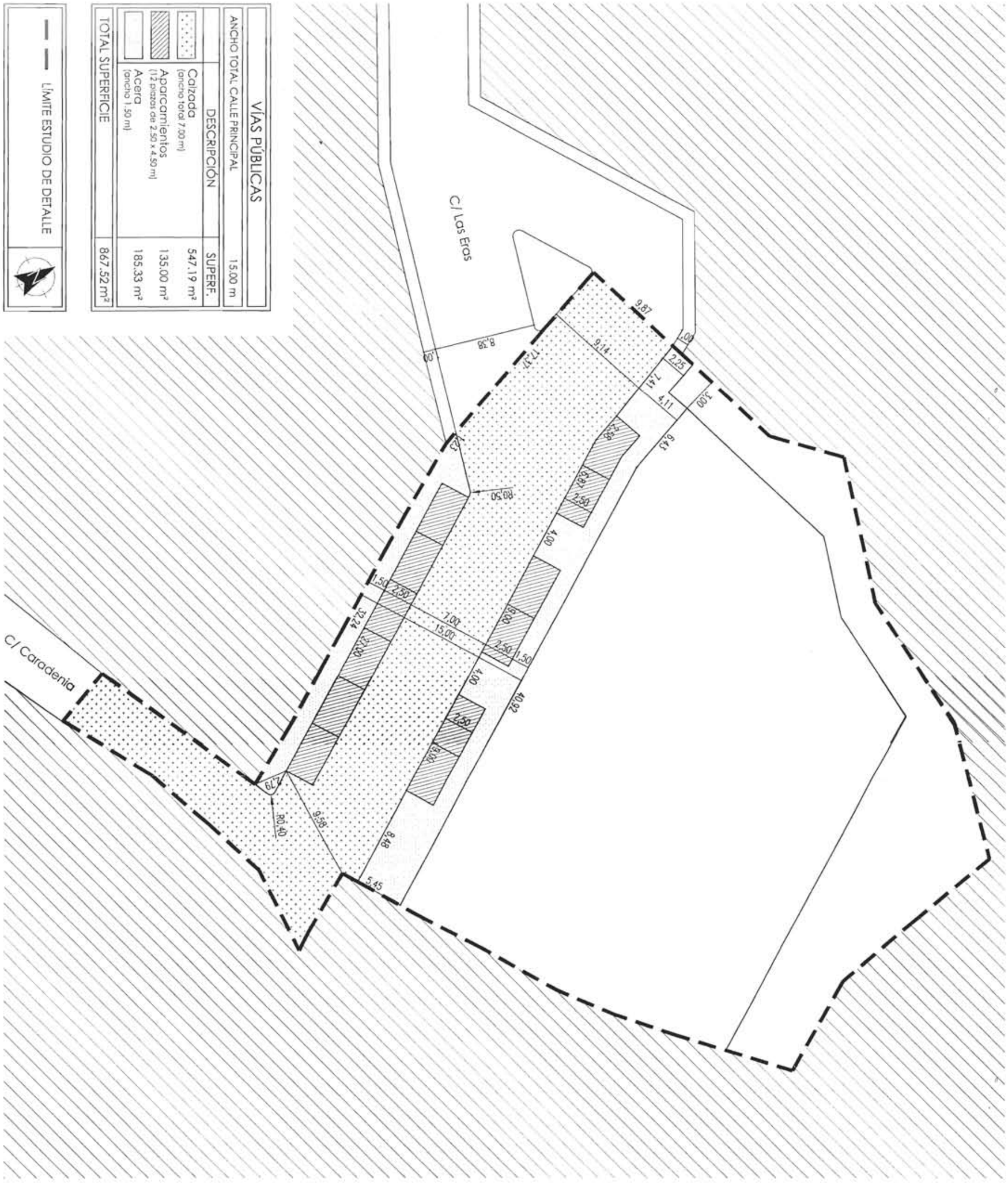
el arquitecto.

la propiedad.

Santiago López Cormenzana.

Coarvi Gestión S.L.

arquitectura e inversiones 2002 sl



VÍAS PÚBLICAS

ANCHO TOTAL CALLE PRINCIPAL	15,00 m
DESCRIPCIÓN	SUPERF.
Calzada (ancho total 7,00 m)	547,19 m²
Aparcamientos (12 plazas de 2,50 x 4,50 m)	135,00 m²
Acera (ancho 1,50 m)	185,33 m²
TOTAL SUPERFICIE	867,52 m²

— — LÍMITE ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICADO II DE ESTUDIO DE DETALLE CALLE LAS ERAS.

C/ CARADENIA - CARDEÑAJIMENO (BURGOS).

Nº de plano: M2-07.

PLANO DE ORDENACIÓN, VÍAS PÚBLICAS.

Febrero 2007

escala. 1/300

Sustituye a: M1-07.

referencia. A40/06

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE Demarc. de BURGOS

14 FEB 2007

VISADO

el arquitecto.

Santiago López Cormenzana.

la propiedad.

Coarvi Gestión S.L.

arquitectura e inversiones 2002 sl

PAS-2: PP-R-3

IV. OTRAS DISPOSICIONES Y ACUERDOS

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIONES de 16 de junio de 2003, del Servicio Territorial de Fomento de Valladolid, por las que se descalifican diversas Viviendas de Protección Oficial en Valladolid y Laguna. Exptes.: 47-1-0005/89 y otros.

N.º exptediente	*Titular/es*	*Situación V.P.O.*
47-1-0005/89	José Emilio Nogués Mediavilla y M.ª del Carmen González Tejero	C/ Manuel Silvela n.º 7-6.º A
47-1-0093/87	Henar y Ana María Martínez Morales	C/ Manuel Silvela n.º 7-5.º B
47-1-0005/89	Ramón Fernando Durántez Blanco	C/ Amadeo Arias n.º 25-1.º A
47-1-0010/81	Francisco Javier García Cortijo y Celeste García Zurro	C/ Mateo Seoane Sobral n.º 3-7.º C
47-1-7003/81	Catalina Díez Díez	C/ Rastrojo n.º 5-9.º A
47-1-0005/89	Cristina y Ana Belén García de la Iglesia	C/ Manuel Silvela n.º 5-4.º B
47-1-0003/92	M.ª del Carmen Tabares Cabezón y Juan Carlos Ballesteros Crespo	C/ Hernando de Acuña 75-6.º A
47-1-8061/62/84	Fernando Peláez Villa y María Fe Aranda Martín	C/ Mateo Seoane Sobral n.º 14-10.º D
47-1-8081/85	M.ª del Valle Conde Ramos y Carlos Alonso Moyano	C/ Rosa Chacel n.º 18
47-1-0032/80	Eva Ramos Torres	C/ Profesor Adolfo Miaja de la Muela n.º 9-2.º C

Valladolid, 16 de junio de 2003.

El Jefe del Servicio Territorial
de Fomento,
P.D.
Fdo.: FÉLIX ROMANOS MARÍN

ACUERDO de 13 de febrero de 2003,de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.– Plan Parcial Sector SUB 5, promovido por Urland Los Negredos, S.L. y Arranz Acinas Cardeñajimeno.

VISTOS la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 junio en los preceptos aplicables,la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/1999 de 5 de agosto de la Consejería de Fomento por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, el Decreto 146/2000 de 29 de junio de la Consejería de Fomento por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente Acuerdo:

«Aprobar definitivamente el Plan Parcial SUB 5 que afecta a una superficie de 104.097 m^2, con uso predominante residencial, y número de viviendas previsto de 188.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de referida Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en "B.O.C. y L." y "B.O.P."».

Contra el presente Acuerdo,que no agota la vía administrativa,podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 107, 114 y 115 de la vigente de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/1999 de 13 de enero, en relación con lo establecido en el Art. 138.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejoso, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial
en funciones,
(Orden PAT/477/2003, de 15 de abril)
Fdo.: IGNACIO ALFREDO GONZÁLEZ TORRES

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)
DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO INICIALMENTE EN FECHA 22 MAR. 2002
PROVISIONALMENTE EN FECHA 10 OCT. 2002
EN CARDEÑAJIMENO A 06 MAYO 2003
EL SECRETARIO

2. ORDENANZAS

Para la regulación del desarrollo del Plan Parcial, así como en cumplimiento de los preceptuado por la Ley del Suelo Autonómica y la Normas Subsidiarias de Planeamiento, se establece seguidamente una normativa técnica y legal que complemente el contenido total de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Estas Ordenanzas van dirigidas básicamente a la redacción de los proyectos de urbanización y de edificación que desarrollarán el Plan Parcial y que habrán de respetarlas en su totalidad.

El objeto de este apartado de Ordenanzas es, por tanto, el establecimiento de una reglamentación básica y concreta a observar en el desarrollo del Plan, alcanzando a los proyectos de urbanización y edificación, así como a cualquier otro tipo de intervención (estudios de detalle, proyectos de elementos singulares; diseño urbano; zonas ajardinadas; instalaciones no previstas, etc...)

La normativa aquí contenida se desarrolla a nivel de planeamiento parcial, o nivel de ordenanzas, resultando obligatorio su cumplimiento e inamovible su contenido, salvo tramitación y aprobación de las correspondientes modificaciones del Plan Parcial, según los cauces legales.

Las presentes ordenanzas se refieren y abarcan a todo el territorio comprendido en el sector, y en su caso al desarrollo urbanístico de los refuerzos de sistemas generales planteados. Las ordenanzas adoptan forma articulada, intentándose hacer una exposición clara y concisa de las mismas, siguiendo un orden lógico previamente establecido.

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)

Artículo 1. Naturaleza y sector afectado:

El presente Plan Parcial tiene la condición de Plan parcial de Ordenación conforme establece el art. 46 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y conforme a los arts. 43 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

El ámbito territorial del plan comprende el establecido por las vigentes Normas Subsidiarias para el sector 5, integran como propias, las determinaciones de las Normas Subsidiarias, las cuales se entenderán contempladas con las que en el presente Plan Parcial se establecen.

Artículo 2. Efectos del Plan Parcial:

La entrada en vigor de este Plan Parcial supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

El Plan Parcial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autentificado, que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las administraciones Públicas como por los ciudadanos.

Esta obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de urbanización que afecten a su ámbito territorial.

Artículo.3 Vigencia de aplicación:

El presente Plan parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación.

El presente Plan Parcial podrá ser modificado conforme las previsiones del artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la misma y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en el señalado artículo 58 de la Ley 5/99.

Artículo 4. Interpretación.

La interpretación del Plan parcial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Cardeñajimeno, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable, o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación definida por el propio Ayuntamiento.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

Artículo 5. Conformidad con las determinaciones de la Normativa urbanística:

En todo aquello no contemplado en las vigentes ordenanzas, serán de aplicación las definiciones y especificaciones de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cardeñajimeno, en concreto lo especificado en Título V .- Ordenación del Suelo Urbanizable o apto para urbanizar (arts. 103 a 110)

Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a materia de vivienda, urbanismo y construcción, serán de aplicación para la redacción de los Proyectos de Urbanización y edificación, incluyéndose los reglamentos de instalaciones eléctricas, protección contra incendios, etc...

La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será la de aprobación definitiva del plan Parcial.

Corresponde al Ayuntamiento de Cardeñajimeno el derecho de inspección para garantizar el cumplimiento de estas ordenanzas y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, conforme a las facultades que le concede la legislación vigente.

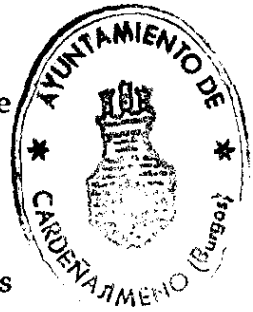
Artículo 6. Infracciones y su consecuencia.

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Parcial darán lugar a la intsrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (arts. 115 y ss.) y las disposiciones aplicables del reglamento de disciplina urbanística.

Artículo 7. Documentos del Plan Parcial:

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Ordenazas. En este sentido todos los planos y documentos escritos de este Plan parcial forman parte, en cuanto a su contenido técnico-jurídico, de las presentes

ordenanzas, teniendo preferencia el texto de las mismas, en caso de discrepancia con los planos.



La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Parcial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

Los parámetros establecidos en este Plan parcial son de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan parcial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo caso deberán determinar su significado en forma precisa.

Artículo 8. Régimen Urbanístico del suelo.

El suelo de las fincas comprendidas en el ámbito territorial de este Plan Parcial, está clasificado como Suelo Urbanizable y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística aplicable.

El uso global fijado en el sector y, por lo tanto, de obligado cumplimento en el ámbito territorial de este Plan Parcial, es el RESIDENCIAL (vivienda unifamiliar).

Artículo 9. Estudios de Detalle:

Como desarrollo de este Plan parcial no se prevé la obligatoriedad de redactar y tramitar Estudio de detalle alguno.

Ello no obstante, si se desea modificar alguna de las determinaciones sobre alineaciones o rasantes se podrán formular estudios de detalle, siempre que no varíen el volumen edificable, ocupación, aprovechamiento, edificabilidad y altura máxima edificable.

El Plan Parcial se confecciona con la pormenorización suficiente para que, una vez redactados, aprobados y ejecutados los Proyectos de actuación y Urbanización correspondientes, es decir, cuando tengan las parcelas la consideración de solar, se puedan conceder licencias municipales de edificación como actividad reglada. La edificación se podrá efectuar simultáneamente a la urbanización cuando se haya garantizado debidamente el 100% de esta última a favor del Ayuntamiento.

Artículo 10. Significado de términos:

A efectos de estas Ordenanzas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas (solar, alineaciones, parcelas, alturas, aprovechamiento, etc...), tendrán el significado que taxativamente se expresa en primer lugar por la legislación urbanística autonómica y estatal aplicable y en segundo lugar en las vigentes normas subsidiarias de Cardeñajieno a cuyo texto nos remitimos. La interpretación de los términos corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 11. Parcelaciones urbanísticas:

No se podrán aprobar proyectos de edificación privada más que dentro de cada una de las manzanas establecidas en el plano E06, en el plazo fijado por el Plan de etapas.

En los proyectos de Parcelación, en su caso, o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Actuación no se permitirán parcelas de uso residencial cuya superficie de suelo sea inferior a 500 m2.

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO

Artículo 12. Contenido del Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización, cuando no se contuviera en el Proyecto de Actuación, o cuando en este se incluyan únicamente las bases para su redacción, contendrá las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del RD 2959/1978 de 23 de junio que regula el reglamento de Planeamiento, además de las siguiente determinaciones:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial para el ámbito del proyecto:

  - Calificación pormenorizada del suelo.
  - Concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial.
  - Características específicas establecidas por las Normas Generales de Urbanización que se detallan en el artículo 16.

- Definición de los plazos de ejecución, terminación y recepción de las obras, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 13. Garantías.

De acuerdo con el artículo 96 de la ley 5/99, cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá imponer la

prestación de, respectivamente, un canon o una garantía que asegure la ejecución de dichas obras.

En caso de que se trate de solicitar licencias de edificación simultáneamente o previamente al inicio de las obras de urbanización, deberá, para otorgarse aquellas, prestarse a favor del Ayuntamiento garantía o afianzamiento que cubra el 100% de las obras de urbanización en el sentido establecido por la memoria de este Plan Parcial.

Artículo 14. Tramitación

Los proyectos de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 95.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 15. Formulación

La competencia para su formulación y aprobación está regulada en el artículo 95.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 16. Normas Generales de Urbanización

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar, de forma complementaria a lo establecido en el Título IX de las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno, las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras de urbanización, y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre las mismas.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley 5/99 para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimento rodado y peatonal, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red

de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y aquellos otros que exige el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se complementa en este Plan Parcial con la obligación de disponer las parcelas el encintado y pavimentado de aceras en las vías públicas de acceso y demás redes comprendidas en este proyecto (gas, electricidad, teléfono, etc...).

a) Pavimentación y encintado:

Con objeto de adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio, las vías comprendidas dentro del ámbito territorial del Plan parcial se clasifican en:

a) Vías públicas de los sistemas general y local de comunicaciones.

b) Aceras peatonales.

Las correspondientes transversales y longitudinales son las establecidas en los planos correspondientes.

El pavimento de la calzada se prevé con pendientes descendentes hasta las aceras, en el sentido de la pendiente del terreno natural, con el fin de que las aguas pluviales se recojan a ambos lados de la calzada.

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de todas las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, así como de los condicionantes formales, deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno, a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante, medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente, considerando la edificación que se permita construir, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y las plantaciones.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón, colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante, y en el diseño se eliminarán barreras urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/98 de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm., dependiendo de las condiciones del drenaje.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto de drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón en los viales, si bien, su inclusión en un espacio libre, deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales.

Independientemente del tipo de pavimento que se elija será obligatoria la instalación de una lámina geotextil para evitar la aparición de malas hierbas.

La pavimentación de las calles exteriores al ámbito, cuya obligación se requiere como refuerzo de los sistemas generales (tal como viene establecido en la memoria de este Plan parcial), se ejecutará del mismo modo que el resto del sector.

b) Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento de agua potable cumplirá las normas y especificaciones del Ayuntamiento de Cardeñajimeno.

La red de abastecimiento de agua se conectará a la conducción general del municipio, informando al Ayuntamiento sobre la factibilidad de esta propuesta y de no ser así, se realizarán las oportunas obras, que se costearán por el urbanizador del Plan parcial.

El cálculo de las redes en el proyecto de urbanización deberá garantizar que el consumo por todos los conceptos no será inferior a 12 litros Ha./segundo.

El consumo máximo, para el cálculo, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio, 300 litros por habitante y día, por 3. Igualmente, el cálculo de la red se hará de forma que no haya acometidas a bocas contra incendios con presión inferior a 50 mm. de columna de agua.

Las bocas contra incendios se preverán como máximo cada 200 m.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. Se exige de red de riego independiente y

conforme a la normativa municipal. Las acometidas de las edificaciones contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por materiales que acrediten el cumplimiento de la normativa de calidad exigible, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y al menos 20 atmósferas y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la aparición del cloro residual por estancamiento.

Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión o erosión o ruido. A título orientativo, se estima como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/s, y como velocidad mínima 0,6 m/s. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde puede estar sometida a las cargas de tráfico será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 100 mm.

El proyecto de urbanización cumplirá igualmente con la normativa siguiente.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento d agua (O del M. de Obras Públicas de 28 de julio

de 1974. BOE del 2 y 3 de octubre de 1974. Corrección de errores BOE del 30-10-1974).

- Norma Tecnológica NTE-IFA (Instalaciones de Fontanería Abastecimiento) O. Del M. de la vivienda de 23 de diciembre de 1975 BOE 3/1/1976.

c) Evacuación de aguas pluviales y residuales:

Como hemos indicado en la memoria, se debe proyectar red separativa para aguas pluviales y fecales o residuales.

El cálculo de las redes de alcantarillado, en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,50 -3,00 m/s
- Cámaras de descarga automática en cabeceras de cada red, con capacidad de 0,5 m3., para alcantarillas de 30 cm. de diámetro, y 1,00 m3., como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarillado de 30 cm. de diámetro.

Las velocidades máximas y mínimas tienen como finalidad el evitar deposiciones de material y estancamientos.

Las redes estarán formadas por tubos de hormigón vibroprensado, centrifugado o armado. Los materiales cumplirán los requerimientos

contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MF) y se acreditará el cumplimiento de sus correspondientes normativas de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Las tuberías deberán estar enterradas un mínimo de 1,20 m. por debajo de la calzada, en zonas donde puede estar sometida a tráfico pesado.

Se prohibe cualquier tipo de fosa séptica o pozo negro.

El proyecto de urbanización deberá cumplir con la norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISA (Instalaciones de Salubridad) - Alcantarillado (O del Mº. de la Vivienda de 6 de marzo de 1973). Así mismo la Ley 29/85 de 2 de agosto sobre Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Rto. RD 849/86 de 11 de abril.

d) Suministro de energía:

Las conexiones se resolverán en los términos que disponga la Compañía suministradora y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Cardeñajimeno.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT-010 y el grado de electrificación elevada con una cuantía de 8000 W/vivienda para el residencial familiar.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para

la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

El tendido de media tensión discurrirá, en lo posible, siguiendo el esquema establecido en el Plan Parcial. Se hará bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

El Centro de Transformación para distribución deberá localizarse sobre el terreno expresamente habilitado para ello en la parcela sobrante para equipamiento, sin menoscabo de que ante la necesidad de mayor número de centros, estos deban instalarse en propiedad privada. En todo caso su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

El tendido de baja tensión será subterráneo disponiéndose bajo las aceras.

Los cálculos de las redes de media y baja tensión en el proyecto de urbanización, se realizarán conforme a lo dispuesto por la legislación aplicable sobre conducciones eléctricas.

e) Red de alumbrado público:

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc,...), sino también, como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en la tipología y escala con entorno circundante.

Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, el diseño y especificaciones concretas del sistema de alumbrado público deberá ser definido por el propio Ayuntamiento de Cardeñajimeno.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la intensidad del tráfico. A este efecto la iluminación requerida (según art. 184 de Normas Subsidiarias) será:

1) En vías principales de 20 lux.
2) En vías secundarias y peatonales de 10 lux.

f) Redes de canalizaciones telefónicas:

Se tarta de establecer las determinaciones a que ha de someterse el Proyecto de Obras de la red e canalizaciones telefónicas.

Las canalizaciones para la red de teléfonos de Telefónica, entroncarán con la red principal sita cerca del sector.

Se dispondrán bajo las aceras de la red peatonal, a 50 cm. de profundidad máxima. La canalización será con tubos de PVC en número y disposición que fije el Proyecto de Obras, de acuerdo con las normas dictadas por Telefónica. En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm. de profundidad y se reforzará con una capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

Telefónica España S.A. establecerá las determinaciones de detalle que deban contemplarse para la ejecución de las obras de esta red. Dicha canalización deberá sujetarse a las normas generales y especificas para este tipo de conducciones subterraneas.

g) Redes de canalización del Gas Natural:

El Proyecto de distribución de Gas Natural Castilla y León, que está en tramitación actualmente, permitirá acceder a la red de distribución de este combustible. En este sentido se ha propuesto, la canalización de este servicio 0mediante el plano E12. Finalmente la normativa reguladora de estas

canalizaciones establecerá los parámetros necesarios para la ejecución material de la obra, que deberá preverse en el proyecto de urbanización.

h) Otros servicios:

Para los servicios no contemplados en estas normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que, al respecto, posean las compañías suministradoras y de conformidad con los servicios técnicos municipales.

i) Plantaciones (jardinería y arbolado), mobiliario urbano:

Los aspectos relativos a las plantaciones, al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización, deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin y conforme a los criterios de armonización que establezca el Ayuntamiento.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar, en todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona. En este sentido, los árboles serán, predominantemente, de especies caducifolias que crean sombras en verano y permiten el paso del sol en invierno.

El arbolado se plantará en alcorques con rejilla, construidos con este fin para formar alineaciones o masas vegetales.

Los árboles (que constituyan alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura entre 3 y 4 metros.

En las zonas destinadas a espacios libres públicos deberán dotarse de elementos vegetales (que serán definidos por el Ayuntamiento) en cuantía no inferior al 65 % de la superficie total destinada.

En algunas ocasiones el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz , de cara a lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán, preferentemente, plantas tapizantes, cuyas raices penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un enramado tupido desde la base.

Las plantaciones de cesped deben utilizarse en extensión contínua y con pocos obstáculos. Los terrenos destinados a equipamientos, en tanto no se ejecuten las correspondientes instalaciones, deberán ser cultivados de cesped.

Necesariamente deberá ubicarse un área de juegos en este espacio con elementos de columpios (que serán definidos por el Ayuntamiento en su momento) y parque infantil o área de recreo para niños integradas en los jardines. El coste de dichos elementos deberá ser sufragado por los propietarios como un elemento más de la urbanización.

El mantenimiento de todos estos elementos, plantaciones y jardinenría le corresponderá a la Junta de Compensación y en su defecto a la entidad de conservación o colaboradora.

Se prohibe la apertura de puertas de propiedad privada a la zona verde pública.

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)

j) Señalización viaria:

Se prevé la señalización horizontal de viales, aparcamientos y pasos de peatones, así como la señalización vertical de toda el área de ejecución.

La señalización horizontal se preverá mediante trazos, figuras y letras, de tamaño homologado por la Dirección de Tráfico y cuyos detalles y situación en la calzada figurarán en los planos correspondientes del Proyecto de Urbanización.

Estas señales se refieren a la de ceda el paso, preaviso para paso de peatones, flechas de dirección, paso de peatones, aparcamiento en línea, en batería y para minusválidos, stop y marcas transversales de detención.

La señalización vertical se corresponde con la colocación de placas tipo código homologadas por la Dirección General de Tráfico, recibidas a postes de acero galvanizado y empotradas en zapatas de hormigón en masa.

La ubicación y tipos de señales se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo especificado por la Dirección General de Carreteras del Mº. de Fomento (Norma 8.2 - IC).

k) Supresión de barreras arquitectónicas:

Se tendrá en cuenta el desplazamiento de personas de movilidad reducida, y a tal efecto, se estará conforme a lo dispuesto en la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Castilla y León.

En este sentido se establece el pleno sometimiento de este Plan Parcial a las condiciones y legislación establecidas por la Ley 3/1998 de 1 de julio de

Castilla y León sobre accesibilidad y supresión de barreras, y a su reglamento desarrollado por el Decreto 217/2001 de 30 de agosto.

Artículo 17. Contenido mínimo del Proyecto de Urbanización:

El proyecto de urbanización deberá contener al menos la documentación que seguidamente se relaciona:

1) Información de los documentos de Normas Subsidiarias y plan *Parcial del Sector SUB-5, aprobados definitivamente (salvo que se* presente simultáneamente a este Plan Parcial, debiendo darse cuenta de ello) que indiquen la ordenación que se desarrolla, con expresión de los límites del proyecto de urbanización, zonificación, usos, y demás información que se considere necesaria para justificar su contenido.

2) Información topográfica incluyendo plano alimétrico de la zona a servir, con expresión del estado actual, situación y características de las instalaciones, servicios urbanos y edificaciones existentes y señalamiento de los puntos de enlace con los servicios urbanos existentes e indicación del área a urbanizar por el proyecto de urbanización. Escala mínima 1/1000.

3) Además de la documentación de los capítulos independientes de cada servicio existirá una memoria resumen del proyecto contemplando los siguientes aspectos:

   - Enumeración de los servicios cuya implantación se prevé y justificación, en su caso, de su exclusión.

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)

- Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el Plan Parcial.
- Justificación de la adaptación de las previsiones del Plan Parcial a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficientes para tal justificación.
- Plazo de ejecución de las obras y forma de contratación y ejecución previstas.
- Memoria con los datos suficientes para el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 95 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.
- Resumen del presupuesto, con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos y expresiones de la suma resultante.
- Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia y servirá de base, durante la ejecución del Proyecto, para la determinación de repercusiones en los titulares de las fincas urbanizadas, de acuerdo con el sistema de actuación señalado para el Plan Parcial que sirve de base al Proyecto.
- Indice general de la documentación que integra el Proyecto, con nombre y dirección del facultativo o facultativos que lo redactara.
- Plano y condiciones de las obras de urbanización para que puedan iniciarse las de edificación. Se establecerá el modo y momento en que cumpliendo el resto de las Normas Urbanísticas podrá concederse licencia y acometerse las obras de edificación, asegurando un mínimo de obra ya ejecutada de infraestructura básica.

4) Cada clase de obra o servicios constituirá un capítulo independiente que contendrá:

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)

- Memoria descriptiva y justificativa detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesarios, expedidos por las empresas suministradoras en cada caso. Se incluirá preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.
- Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- Presupuesto general.
- Pliego de condiciones técnicas y económicas administrativas, que regirán en las obras o instalaciones

5) Todos los elementos citados deberán ajustarse a las instrucciones que para los mismos fije el Ayuntamiento en desarrollo de los presentes criterios y condiciones mínimas de Calidad y Diseño de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 18. Normas generales de la edificación.

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Parcial, y se adoptan como propias las Normas Generales de la Edificación de las Normas Subsidiarias.

1) Vías públicas.

En las edificaciones a realizar en este ámbito será de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cardeñajimeno, complementadas con las siguientes indicaciones:

- Alineaciones y rasantes: Son las señaladas en los planos adjuntos números E02 a E06.
- Cimentación: Las cimentaciones de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior.
- Prohibición de ocupación de terreno vial: No podrá sobresalir fuera de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de cualquier construcción.
- Ocupación de la vía pública por causa de las obras: En caso de ser necesaria la colocación de vallas en la vía pública, se solicitará del Ayuntamiento, el oportuno permiso de ocupación. La licencia, y en su defecto el propio Ayuntamiento, señalará en función de la anchura de la vía y de su tráfico, tanto peatonal como de vehículos, la porción de la misma que puede ser ocupada. Este permiso caducará con la terminación de las obras.

En todo caso deberá quedar libre o habilitado un paso peatonal de 1 m. de ancho como mínimo y debidamente enlazado con las aceras existentes antes y después de la zona ocupada.

Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial, debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características señaladas.

La ocupación de la vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras si hubiere desaparecido su necesidad, en

cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.

Por la Alcaldía se precisará en que momento esta ocupación deberá desaparecer.

La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que se hubieran ocasionado una vez desocupada la vía pública.

- Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.

- Materiales de fachada: Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que, por su permeabilidad, blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.

- Injertos y acometidas a los servicios municipales: Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de distribución de agua o de evacuación de residuos se efectuarán de acuerdo con las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos técnicos.

La unión definitiva de estos injertos a las redes generales se efectuará por el personal municipal una vez otorgada la licencia de primera ocupación.

- Limpieza de obras: No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública. Los frentes de las obras deberán permanecer limpios permanentemente.

El propietario de la obra igualmente será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provinientes de las mismas y deberá adoptar las medidas necesarias para su limpieza.

- Derribos: en el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a cualquier hora siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos muy especiales que necesitarán de autorización específica.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

- Desvío de conducciones: Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación, telefonía y transporte eléctrico en baja, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

2) Determinaciones comunes a todas las zonas:

En las edificaciones a realizar en este ámbito se estará a lo dispuesto en la Normativa de las Normas Subsidiarias con las particularidades siguientes:

A) Volúmenes y densidad:

El número máximo de viviendas a construir en el ámbito del Plan Parcial es de 188. Las normas subsidiarias no limitan el volumen máximo edificable sobre rasante, sino la superficie máxima edificable que, para el sector 5, establecen en 0,50 m2e /m2s. El Plan Parcial limita la superficie máxima edificable para uso residencial a 31.100 m2. Lo que supone el 0,298 m2e/m2.s.

En los espacios destinados a equipamiento, se mantiene la edificabilidad de 0,5 m2e./m2s.

En los espacios libres públicos, se establece un aprovechamiento de 0,1 m2e/m2s.

La densidad máxima se establece en 20 viviendas por Ha.

Al objeto de agotar la densidad máxima permitida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, será posible situar parcelas que alojen edificación residencial de dos viviendas unifamiliares pareadas, constituidas en un solo bloque edificado, de tipología aislada, en régimen de propiedad horizontal, en cuya parcela resultaría posible la división material de la misma, pero nunca su segregación urbanística por debajo de la superficie mínima marcada en normas.

B) Alineaciones y rasantes:

Son las establecidas en los planos E02 a E06.

C) Altura máxima sobre rasante. Número de plantas.

Edificación residencial unifamiliar: 7,00 m., equivalente a 2 plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales ya existentes.

La pendiente máxima de cubiertas permitida para todas las zonas afectadas por futura construcción se establece en 35%.

Edificación en suelo destinado a equipamientos: 9,00 m., equivalente a tres plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales ya existentes.

Edificación en suelo destinado a espacios libres: 3,5 m., equivalente a una planta, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta y la creación de altillos y desvanes similares a los tradicionales ya existentes.

Complementariamente a lo establecido, y de acuerdo con el artículo 38.3 c) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, la altura máxima de cada fachada de un edificio nuevo no podrá ser superior a tres medios la distancia a la fachada más próxima.

D) Aprovechamiento bajo rasante:

El aprovechamiento del subsuelo no superará el 20 % del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones (Artículo 38.3.b) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León).

3) Condiciones higiénicas:

Son las establecidas en la Normativa de las Normas Subsidiarias y en la Orden del M. de la Gobernación de 29/2/44, y además las siguientes:

- Condiciones de los locales habitables:

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto y aun octavo de la que tenga la planta del local, respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir de hueco no exceda de ocho metros. El resto de condiciones se regulan en las Normas para cada uso.

- Sótanos y semisótanos:

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten usos vivideros en sótano ni en semisótano. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros y veinte centímetros.

El Plano del pavimento en cualquier punto del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de tres metros cincuenta centímetros bajo la rasante de la acera o terreno natural.

- Nivel de la planta baja:

Se mantendrá entre los quince centímetros y un metro sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

4) Condiciones de accesibilidad:

Las establecidas en el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran mediadas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y en la Ley 3/98 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de

Castilla y León y a su reglamento desarrollado por el Decreto 217/2001 de 30 de agosto. En esta línea se establecen las siguientes particularidades, señalando que tienen un mero carácter enunciativo ya que en el momento de redactar el Proyecto de Urbanización deberá contemplarse el pleno cumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en la Ley y a su reglamento :

1) Se dispone de varios aparcamientos para personas discapacitadas, cumpliendo los requisitos mínimos marcados en el artículo 5 del Decreto 217/2001, es decir 1 plaza por cada cuarenta o fracción adicional.

   Además se prevé en estas plazas un espacio o área de acercamiento en el sentido establecido por el propio reglamento.

   Así pues, se han señalado un total de 311 plazas de aparcamiento, de las que 8 se destinan a aparcamiento de vehículos para personas de reducida movilidad de dimensiones 3,60 x 4,50 m. (incluida zona de aparcamiento y de acercamiento).

2) La accesibilidad de todos los espacios de paso libre destinados al uso de peatones presentan una anchura mínima de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros y en al menos cada 50 metros existe una zona en la que se puede inscribir un círculo de 1,50 metros, que será libre de obstáculos.

3) El mobiliario urbano se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 17 de l Decreto 217/2001 antedicho.

4) Los itinerarios peatonales se ajustarán del mismo modo a lo dispuesto por el citado Decreto 217/2001 (artículo 18), garantizando el espacio de paso libre mínimo - que se medirá desde la línea de la edificación -

, la pendiente transversal máxima será del 2%, ajustándose a las condiciones reglamentarias señaladas para las zonas de vados y la pendiente longitudinal - en la medida que lo permita la topografía - será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas en las condiciones establecidas por el reglamento citado. Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, estos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto para las zonas de vados.

La pavimentación, rejas, rejillas, registros, árboles, alcorques, vados y pasos de peatones de los itinerarios peatonales se ajustarán a lo dispuesto por los artículos 20 a 27 del D. 217/01.

5) Las dimensiones y determinaciones señaladas para los espacios destinados a aceras se ajustan a lo dispuesto por el artículo 19 del Decreto 217/01. Así seguirán el mismo criterio y características que los itinerarios peatonales formando parte integrante de los mismos.

6) Para la urbanización de los parques, jardines y espacios libres de uso público, se tendrá en cuenta lo establecido por el artículo 28 del citado Reglamento D. 217/01, integrándose en los itinerarios peatonales de suelo urbano.

7) La iluminación exterior deberá respetar las condiciones del artículo 33 del citado Decreto, siendo así que las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. Se deberán dotar a los itinerarios peatonales más transitados de niveles de iluminación adecuados y compatibles con el ahorro energético.

5) Condiciones de uso:

a) Uso predominante: residencial.

b) Usos permitidos: los propios de cada zona definidos por la legislación y el presente Plan Parcial.

6) Condiciones de conservación y mantenimiento

Son las establecidas en las Normas Subsidiarias y, además, las siguientes:

- La conservación de espacios libres abiertos no públicos:

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

- Protección del arbolado:

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo y sea necesaria su eliminación, se procurará que afecte a los menores de edad y porte y se preverá , en todo caso, para las especies de medio y gran porte, su escayolado de raices y posterior trasplante a las zonas de espacios libres o a los espacios no edificados de las parcelas.

Durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

- Conservación de edificios:

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes continuas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los parámetros al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

7) Condiciones estéticas:

Libertad de composición con las limitaciones del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 9 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, las condiciones generales establecidas en las Normas Subsidiarias y con las especificaciones que figuran en la Ordenanza de cada zona. Si bien deberá mantenerse cierta armonía entre todas las edificaciones que será determinada a juicio del Ayuntamiento.

Artículo 19. Ordenanzas particulares para cada zona.

Definición de las zonas:

Las áreas de usos homogéneos que se califican en el presente Plan Parcial aparecen grafiadas en los planos E03, E04 y E06., donde se especifican cada una de ellas, siendo de aplicación las siguientes determinaciones:

1) Vías públicas:

DEFINICION:

Son espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y aquellas instalaciones que tienen como fin su servicio.

Son suelos de carácter y dominio y usos públicos, constitutivos de los sistemas general y local de comunicaciones.

CLASES:

Se clasifican en:

- Red viaria. Constituidos por el conjunto de espacios organizados para facilitar la movilidad de los automóviles.
- Red de itinerarios peatonales y aceras: Lo constituye el conjunto de aceras y espacios organizados para facilitar la circulación y el acceso peatonal a las distintas zonas.
- Aparcamientos: lo constituye el conjunto de espacios organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público.

CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN:

No se permite ningún tipo de edificación, salvo las posibiles cubiertas de carácter exento que se permite cubran las paradas de autobuses en las aceras.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION:

Las edificaciones permitidas se harán de tal manera que no supongan una actuación agresiva al paisaje o al área urbana en el que se inscriban, debiendo adaptarse al ambiente en que estén situadas.

CONDICIONES DE USO:

Usos principales: red viaria, red de itinerarios peatonales, aceras y aparcamientos, canalización de los servicios mencionados en la memoria.

2) Espacios libres públicos:

DEFINICION:

Areas libres de edificación, de dominio y uso público, destinadas a la plantación de especies vegetales, necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población y así calificadas en el plano E06 de zonificación.

Es el suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos del sistema local de espacios libres.

CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION:

Tipología de edificación: libre.

Parcelación: No se permite.

Alineaciones y rasantes: las señaladas en la planimetría.

Retranqueos: 3 metros a todos los linderos salvo al vial interior donde se permitirá la edificación sin retranqueos.

Cerramientos de parcela: Respetando la legislación aplicable a la carretera BU-800 de Burgos a San Pedro Cardeña

CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN:

Superficie edificable máxima: 0,1 m2e/m2s de parcela neta, con un máximo edificado de 622 nm2.

Ocupación máxima en planta: 5% de parcela neta.

Altura máxima: 3,5 m.

Máximo número de plantas: 1

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION:

La edificación deberá adaptarse al carácter especial del ámbito donde se ubique.

Necesariamente deberá ubicarse un área de juegos en este espacio con elementos de columpios (que serán definidos por el Ayuntamiento en su momento) y parque infantil o área de recreo para niños integradas en los jardines. El coste de dichos elementos deberá ser sufragado por los propietarios como un elemento más de la urbanización.

CONDICIONES DE USO

Uso principal: Espacios libres y zonas verdes, destinados a la jardinería y el arbolado, estando prohibida todo tipo de edificación salvo algunas de muy pequeña superficie dedicadas a equipamiento recreativo, tales como teatros cubiertos y canchas de juegos tradicionales al aire libre, pabellones de exposición, invernaderos, pajareras, quioscos, casetas de bar, columpios, juegos infantiles, elementos de recreo, pérgolas, etc.

Usos compatibles: Deportivo, reunión y espectáculos (establecimientos o quioscos con carácter no permanente)

Usos prohibidos: los restantes.

CONDICIONES DE PROTECCION

Las instalaciones temporales se realizarán de forma que no se afecte negativamente a la vegetación y usos de la zona.

3) Equipamientos:

DEFINICION:

Areas afectas a edificaciones e instalaciones de servicio público para uso administrativo, de asistencia social, comercial, docente y cultural, y así calificadas en el plano E06 de zonificación.

Es el suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso públicos, constitutivos del sistema local de equipamientos.

CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION

Tipología de edificación: aislada.

Parcelación: No se señala.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en el plano E06.

Retranqueo: 3 metros a linderos salvo al vial interior donde se permitirá la edificación sin retranqueos.

Cerramiento de parcela:

- A calles: Altura máxima 2,00 metros. Máximo de 0 a 1 m. de fábrica o con materiales opacos, resto con malla, celosías o cerramientos similares. Posible tapizado vegetal.
- Entre colindantes: Altura máxima: 2,00 m. Máximo de 0 a 1 m. de fábrica o con materiales opacos, resto con malla, celosías o cerramientos similares. Posible tapizado vegetal.

En todo caso: Respetando la legislación aplicable a la carretera BU-800 de Burgos a San Pedro Cardeña

CONDICIONES DE VOLUMEN

Superficie edificable máxima: 0,5 m2e/m2s de parcela neta con un máximo edificado de 3.110 m2.

Ocupación máxima en planta: 50% de parcela neta.

Altura máxima: 9 m.

Máximo número de plantas: tres plantas.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

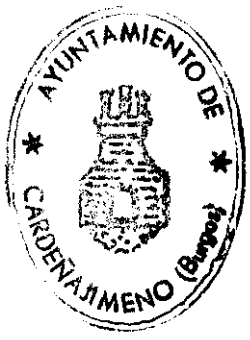
Las establecidas con carácter general.

CONDICIONES DE USO

Usos principales: Asistencial, administración, oficinas, educativo, sanitario, socio-cultural, servicios públicos (depuradora, depósito, centro de transformación, etc...), religioso y comercial. Su uso característico es el dotacional que comprende el de centros administrativos, Ayuntamiento, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, cementerios, etc...

Usos compatibles: Deportivo, hotelero, Reunión y espectáculos, garaje-aparcamiento (solo en planta baja, semisótano y sótano).

Usos prohibidos: los restantes.



4) Servidumbres de paso:

DEFINICION

Posible espacio reservado para la circulación de personas y vehículos con la finalidad de acceder a las propiedades colindantes.

Es suelo con carácter de uso público.

CONDICIONES DE USO

El único permitido será el de circulación peatonal y/o de vehículos para acceso a las propiedades colindantes.

5) Vivienda unifamiliar pareada y/o aislada:

DEFINICION

Areas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología unifamiliar pareada y/o aislada y así calificadas en el plano E06. En este plano se han definido por manzanas las distintas superficies destinadas al uso residencial, definiendo las parcelaciones propuestas.

Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION

Tipología de edificación: Pareada y aislada.

Parcelación: Parcela mínima de 500 m2.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en el plano E06.

Retranqueos de las plantas sobre rasante:

1) Parcelas colindantes o con frente libre a la carretera BU-800 de Burgos a San Pedro Cardeña o a las glorietas de acceso a la misma:
   - Alineación exterior: 0 m.
   - A todos los colindantes: 3 m

En la tipología pareada el retranqueo a uno de los linderos laterales será cero.

Retranqueo de la planta de planta bajo rasante: Igual que la edificación principal.

2) Resto parcelas no colindantes con la carretera BU-800 de Burgos a San Pedro Cardeña o a las glorietas de acceso a la misma:

   - A alineación exterior: 3 m.
   - A todos los colindantes: 3 m

En la tipología pareada el retranqueo a uno de los linderos laterales será cero.

Retranqueo de la planta de planta bajo rasante: Igual que la edificación principal.

Cerramientos de parcela:

- Lindero a calles: Altura máxima 2,00 metros. Máximo de 0 a 1 m. de fábrica o con materiales opacos, resto con malla, celosías o cerramientos similares. Posible tapizado vegetal.
- Entre colindantes: Altura máxima: 2,00 m. Máximo de 0 a 1 m. de fábrica o con materiales opacos, resto con malla, celosías o cerramientos similares. Posible tapizado vegetal.

- En todo caso: Respetando la legislación aplicable a la carretera BU-800 de Burgos a San Pedro Cardeña.

Frente mínimo de parcela: 6 metros.

CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

Superficie edificable máxima: 0,298 m2e/m2s de parcela neta con un máximo edificado de 31.100 m2.

Ocupación máxima en planta: 40%.

Altura máxima: 7 m.

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Cuando se construya por unidades independientes en tipología pareada, la medianera debe tratarse como fachada, no siendo preciso solicitar el permiso a las propiedades colindantes para proceder al adosamiento.

Cubiertas inclinadas de teja cerámica o de hormigón o pizarra, quedando prohibida la utilización de teja asfáltica.

Prohibidos los chapados cerámicos.

CONDICIONES DE USO

Uso principal: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento: Planta baja y semisótano.
- Deportivo y espacios libres.
- Abastecimiento y comercial.
- Oficinas.
- Sanitario y asistencial.

- Servicios urbanos.
- Los usos compatibles quedan limitados a un máximo del 50% de la edificabilidad asignada a la parcela.

Usos prohibidos: los restantes.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. edificados o fracción en la propia parcela, al aire libre, en superficie o en garajes subterraneos o cubiertos.

Burgos, Marzo de 2003.

EL ARQUITECTO

Fdo. Jimena Ruiz de Landa

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEON - ESTE
Demarc. de BURGOS
28 ABR. 2003
VISADO

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)
DE ESTE ... YO EL
SE... QUE EL
PR... ADO
IN... 22 MAR. 2002
PR... 10 OCT. 2002
EL CARDENAJIMENO A 18 MAYO 2003
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL SECTOR SUb-5

TOTAL AMBITO PROPUESTO 104.097 m²

DETERMINACIONES N.N.S.S. MUNICIPALES

-APROVECHAMIENTO MEDIO	0,298 m2/m2
-DENSIDAD MAXIMA	20 viv / Ha
-PARCELA MINIMA	500 m2

INICIATIVA PRIVADA

USO GLOBAL RESIDENCIAL

NUMERO MAXIMO DE PARCELAS	120
NUMERO PROPUESTO DE PARCELAS	94
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	208
NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS	188
TIPOLOGIA EDIFICACION:	AISLADA - PAREADA - HILERA

EDIFICABILIDAD GENERADA 104.097 x 0,298 m²/m² = 31.100 m²

- Aprovechamiento Lucrativo Particulares	31.100 m² x 0,90= 27.990 m²
- Aprovechamiento Cesión Ayuntamiento	31.100 m² x 0,10= 3.110 m²
- Reserva de suelo destinada a viviendas en régimen de protección	31.100 m² x 0,10= 3.110 m²

PARCELAS Destinadas a Espacios Libres Verdes

$\frac{31.100\ m^2 \times 20}{100}$ ——— 6.220 m²

PARCELAS Destinadas a Dotaciones Públicas

$\frac{31.100\ m^2 \times 20}{100}$ ——— 6.220 m²

APARCAMIENTOS:

$\frac{31.100\ m^2 \times 2}{100}$ ——— 622 Ud.

-311 Situadas en Viales
-311 Situadas Dentro de Parcelas

8 PLAZAS Se Reservan Para Minusválidos

MANZANA RESIDENCIAL A	5.754 m²
MANZANA RESIDENCIAL B	5.794 m²
MANZANA RESIDENCIAL C	9.578 m²
MANZANA RESIDENCIAL D	10.867 m²
MANZANA RESIDENCIAL E	1.276 m²
MANZANA RESIDENCIAL F	1.273 m²
MANZANA RESIDENCIAL G	1.914 m²
MANZANA RESIDENCIAL H	1.978 m²
MANZANA RESIDENCIAL I	6.959 m²
MANZANA RESIDENCIAL J	1.274 m²
MANZANA RESIDENCIAL K	11.494 m²
MANZANA RESIDENCIAL L	1.918 m²
TOTAL	60.079 m²

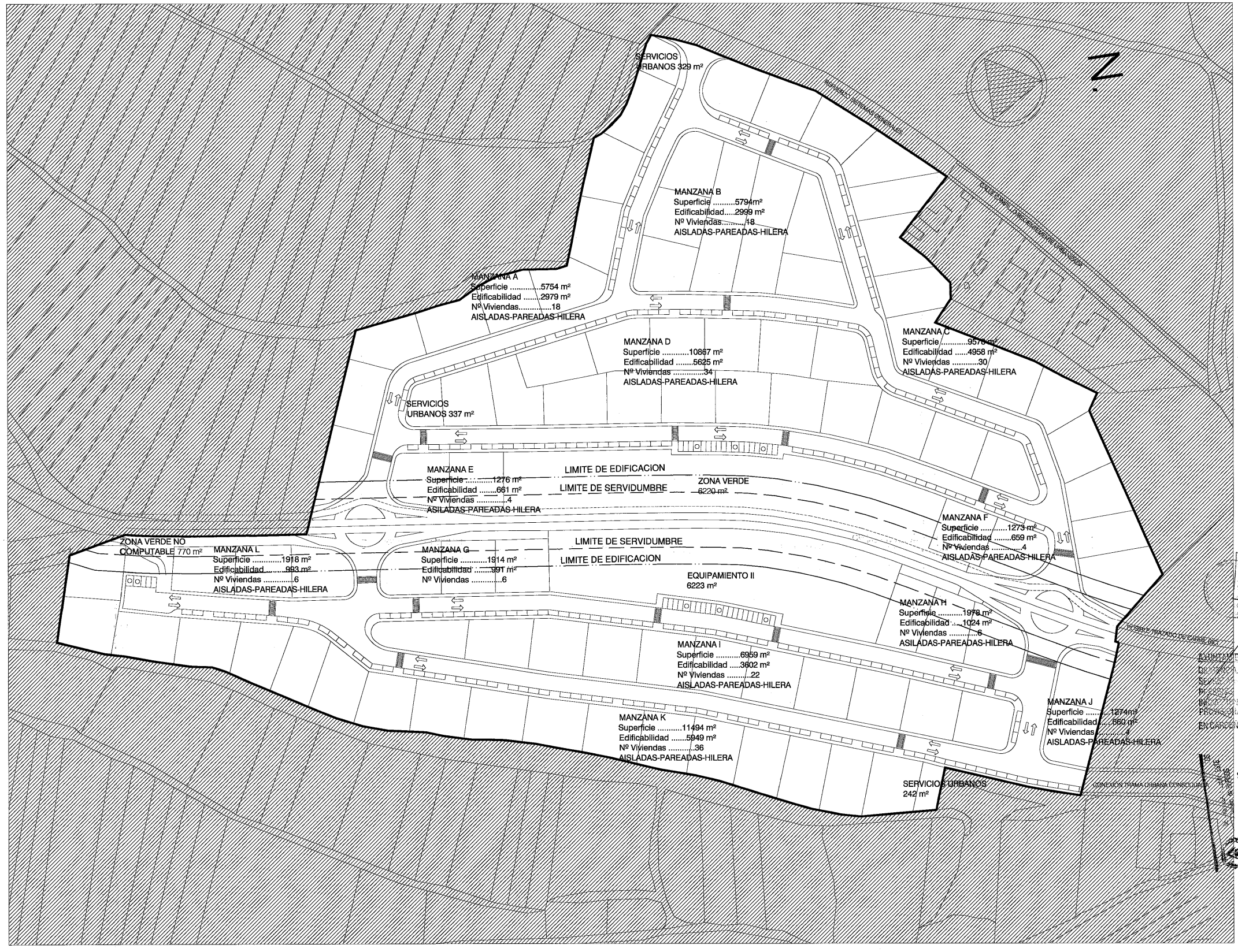
ZONAS VERDES COMPUTABLES	6.220 m²
ZONAS VERDES NO COMPUT.	770 m²
PARCELA EQUIPAMIENTO	6.223 m²
SERVICIOS URBANOS	908 m²
TOTAL PARCELAS CESION MUNICIPAL ART. 44.3 LEY 5/99	14.121 m²
TOTAL SUP. PARCELAS	6008 m²

CORRESPONDIENTE AL APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS : CESION MUNICIPAL

VIARIO ——— 29.895 m²

——— LIMITE DEL PLAN PARCIAL

E 1:1.000 — 0 10 20 30 40 50 100 200



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE BURGOS
RECHE 1 FEB 2003

AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)
DILIGENCIA QUE EXTIENDO YO EL SECRETARIO PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION CELEBRADA EL DIA 22 MAR. 2002 Y PROVISIONALMENTE EL DIA 05 DIC. 2002
EN CARDEÑAJIMENO A 06 MAR. 2003
EL SECRETARIO

VISADO
28 ABR. 2003
AYUNTAMIENTO DE CARDEÑAJIMENO (Burgos)

ABRIL DE 2003	URLAND LOS NEGREDOS Y ARRANZ ACINAS	JIMENA RUIZ DE LANDA	PLAN PARCIAL-TEXTO REFUNDIDO SECTOR SUb-5 ABRIL DE 2003	PLANO DE ORDENACION. PORMENORIZADO DE MANZANAS, ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES, PARCELACION NUMERADA E: 1/1000 — **E06**
FECHA	PROMOTOR	ARQUITECTO	PROYECTO	PLAN PARCIAL-TEXTO REFUNDIDO DEL SECTOR SUb-5 CARDEÑAJIMENO (BURGOS)

ARQUITECTO JIMENA RUIZ DE LANDA — PROMOTOR: URLAND LOS NEGREDOS Y ARRANZ ACINAS

PAS-3: PP-I-8
PP PARQUE TECNOLÓGICO DE BURGOS

IV. OTRAS DISPOSICIONES Y ACUERDOS

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/488/2009, de 30 de enero, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos, en los términos municipales de Burgos y Cardeñajimeno.

VISTO el expediente relativo al Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos, en los Términos Municipales de Burgos y Cardeñajimeno.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.– Por Decreto 49/2006, de 20 de julio, se aprobó el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos. Este Plan Regional es promovido la Sociedad de Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. (Gesturcal, S.A.) y tramitado por la Consejería de Economía y Empleo. El Plan tiene un carácter supramunicipal, afectando a los términos municipales de Burgos y Cardeñajimeno.

Segundo.– El Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos incluye entre sus determinaciones las previstas en el Título II de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que tal y como señala su Disposición Final Segunda, este Plan tiene la consideración de planeamiento urbanístico a todos los efectos y corresponden a la Comunidad Autónoma las competencias urbanísticas propias de los Municipios, sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma, así como el respeto a las competencias municipales en la materia.

Así pues, como el Plan Regional se desarrolla mediante un Plan Parcial, corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia municipal para tramitarlos. A tal efecto, la Sociedad de Gestión Urbanística de Castilla y León, S.A. (Gesturcal, S.A.) remitió a la Consejería de Economía y Empleo el Plan Parcial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos, con las determinaciones prescritas en el Art. 128 en relación con el 140, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El Plan Regional presentado tenía por objeto habilitar unos terrenos para ubicar el Parque Tecnológico de Burgos, clasificando los terrenos como suelo urbanizable no delimitado para su incorporación al patrimonio público de suelo, modificando la clasificación actual de los suelos en los dos municipios afectados (Burgos y Cardeñajimeno) y estableciendo las determinaciones de ordenación general y los criterios mínimos exigidos por la normativa urbanística para la futura redacción del Plan Parcial que estableciese su ordenación detallada.

El ámbito del Plan Regional asciende a 125,21 Ha. de superficie, si bien el Plan Parcial establece la superficie final en 123,79 Ha. después de su medición, tal y como expone su Memoria Informativa.

El ámbito afecta a dos términos municipales, Burgos y Cardeñajimeno, y se define en su límite Oeste por la AP-1, en su límite Norte por el término municipal de Orbaneja Riopico, en su límite Sur por la CN-120 Burgos-Ibeas de Juarros y en su límite Este por un camino local.

La zona planificada se ve afectada por los siguientes elementos territoriales singulares, afectados por otras materias sectoriales:

- El Camino de Santiago, en su límite Sur.
- Una vía pecuaria «Vereda de Capiscol a Orbaneja de Riopico» que atraviesa la zona en el tercio Norte.
- Tres zonas de Yacimientos Arqueológicos clasificadas como suelo rústico de protección cultural (San Medel IV, V y VI).
- Las líneas de servidumbre, afección y línea límite de la edificación de la autopista AP-1 y de la carretera CN-120.
- El trazado de un Oleoducto Bilbao-Valladolid.
- El Aeropuerto de Burgos, en cuanto a servidumbres físicas y radioeléctricas, a escasa distancia del ámbito.

En cuanto a las infraestructuras exteriores al ámbito, sobre la situación existente, la Memoria Informativa considera:

- El sector se plantea con posibilidad de conexiones para su acceso desde a la autopista AP-1 (existe un paso superior) y la carretera CN-120.
- El ámbito no dispone de abastecimiento de agua.
- Existe una conducción de colector de saneamiento cerca del ámbito, que llega desde la base militar «El Cid Campeador» y vierte a la red municipal de Burgos en el entorno del núcleo de Castañares.
- Se dispone de una red de abastecimiento de energía eléctrica de 13 Kv. que atraviesa el sector por la zona Sur, paralelo a la CN-120.
- Atraviesa el sector de Norte a Sur un oleoducto ya mencionado, perteneciente a la línea Valladolid-Bilbao, tramo Miranda-Burgos.

La Memoria Justificativa del Plan Parcial, en cuanto a las soluciones propuestas, plantea:

- Respecto de los accesos, se descarta el acceso por la AP-1 en base a los criterios del órgano sectorial competente, y se plantea por tanto su acceso por la CN-120 (según establecía el Plan Regional) como infraestructura exterior al sector y a diferente cota (elevada). En todo caso, se plantea a nivel de esquema indicativo, con el fin de justificar la garantía de su función.
- En cuanto a la red de abastecimiento, se opta por la ubicación de depósitos semienterrados en la cota más alta del sector, frente a un sistema de impulsión, por considerarse mejor su mantenimiento y autonomía. Su superficie prevista ocupa unos 5.000 m^2.
- La red de saneamiento, se divide dos redes: la red de vertido de aguas residuales, que utiliza la toma a la red municipal de Burgos existente cerca del núcleo de Castañares; y la red de aguas pluviales, que (según planos) vierte mediante emisario al cauce del río Arlanzón, junto al paso elevado de la Autopista.
- La red eléctrica prevé la instalación de una Subestación de alrededor de 1.200 m^2 de ocupación, y con los consiguientes Centros de Transformación exigidos.

El Plan Parcial se organiza en cuanto a sus usos genéricos en 6 sistemas:

- Sistema de Actividad Tecnológica (I+D+I)

  Tipologías: NIDO (Edificación aislada y 61.000 m^2 de parcela).
  MEDIA (Edificación aislada y 1.700 -3.850 m^2 de parcela).
  EXTENSIVA (Edificación aislada y 3.850-10.000 m^2 de parcela).

– Sistema de Equipamiento
  Social: asistencia sanitaria, servicios sociales, cultural-docente, etc.
  Comercial: hostelería, restauración, alojamiento, etc.
  Contingencia: gestión, promoción y control del parque.
  Deportivo: al aire libre o cerrado.
– Sistema de Espacios Libres Públicos.
– Sistema de Red Viaria.
– Sistema de Infraestructuras Básicas.
– Sistema de Sistemas Generales.

Los usos detallados se estructuran en los siguientes:

– Uso tecnológico.
– Uso terciario-cuaternario.
– Uso de equipamiento.
  Social.
  Comercial.
  Contingencia.
  Deportivo.
– Uso de infraestructuras básicas.
– Uso de red viaria.
– Uso de espacios libres públicos.

Se pueden sintetizar los usos propuestos en las siguientes cifras:

USO	**DETALLE**	**SUPERFICIE DE PARCELAS (M^2)**	**APROVECH. LUCRATIVO (M^2)**	**MÍNIMOS RUCyL / PRAT**	
ACTIVIDAD TECNOLÓGICA		**558.689,30**	**446.951,44**		
	NIDO	26.487,80	21.190,24		
	MEDIA	222.131,77	177.705,42		
	EXTENSIVA	310.069,73	248.055,78		
EQUIPAMIENTOS		**98.003,31**		61.898,58 97.183,22	
	PRIVADOS	48.705,85	**38.964,68**		
	PÚBLICOS	49.297,46	-	48.591,61	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		200.817,96		97.183,22 123.797,17	
SISTEMAS GENERALES		**92.850,08**		92.847,876	
	PARQUES	51.224,26			
	COMUNICACIÓN-Vía pecuaria	23.737,06			
	COMUNICACIÓN-Camino Santiago*	9.889,41			
	COMUNICACIÓN-Yacimientos*	7.999,35			
TOTAL APR. LUCRATIVO			**485.916,12**		
		PLAZAS			
APARCAMIENTOS	VÍA PÚBLICA	2.0511 plz.	4.929 plz	2.430 plz.	4.859 plz..
	PLAYAS	2.089 plz.			
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	329plz.			
	PARCELAS PRIVADAS	4.049 plz.			4.859 plz..

*Los sistemas generales para protección del camino de Santiago también se utilizan y computan para el acceso a los Yacimientos Arqueológicos.

DETERMINACIONES	PROPUESTAS	LÍMITES RUCYL
DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN	485.916,12	858.841,20
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SECTOR	607.395,15	763.414,40
20% EDIF. VARIEDAD DE USO	98.003,31	97.183,00

Tercero.– Respecto del documento de Plan Parcial dispuesto para su tramitación, previamente a la misma, la Consejería de Economía y Empleo solicitó con fechas 4 de mayo y 19 de junio de 2007, los informes exigidos tanto por la legislación del Estado, en concreto de: la Confederación Hidrográfica del Duero, la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, la Delegación de Economía y Hacienda de Burgos, la Dirección General de Aviación Civil, la Subdelegación de Defensa en Burgos, la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, la Dirección General de Ferrocarriles, como los exigidos por la legislación de la Comunidad Autónoma, en concreto a todas las Consejerías de la Junta de Castilla y León, y al Servicio Territorial de Medio Ambiente y Cultura. De acuerdo con el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo, también se solicita informe del Servicio Territorial de Fomento y de la Diputación Provincial. Por último se solicita informe a los Ayuntamientos de Burgos y Cardeñajimeno.

El contenido de estos informes puede concretarse en los siguientes términos:

El Jefe de la Unidad de Ordenación y Mejora del Servicio Territorial de Medio Ambiente en fecha 22 de marzo de 2007 informa que deberá incorporarse al Plan Parcial la obligación de que la vía pecuaria *«Vereda de Capiscol a Orbaneja Riopico»* quede señalizada, delimitada y balizada en todo su recorrido mediante balizamiento formado por mojones de las características y dimensiones que se adjuntan. Todas estas actuaciones serán objeto de una separata específica en el Proyecto de Urbanización, que deberá ser autorizada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente previamente a su ejecución.

La Consejería de Cultura y Turismo, en fecha 9 de abril de 2007 informa que dado que el Plan tiene la consideración de planeamiento urbanístico, será necesaria la emisión de informe sobre el citado Plan por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

La Consejería de Hacienda, en fecha 27 de marzo de 2007 informa que se exige informe previo de la Consejería de Hacienda en relación a los costes asumidos en todo o en parte por la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

El 10 de septiembre de 2007 el Ayuntamiento de Burgos remite a la Consejería de Economía y Empleo, los informes emitidos por los Departamentos de Planeamiento e Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Urbanismo e Infraestructuras de fechas 18 de abril y 28 de agosto de 2007, donde se señalan una serie de observaciones sobre el Plan Parcial.

La Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información en fecha 11 de junio de 2007 remitió el informe a que se refiere el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, donde se señalan una serie de observaciones generales sobre 5 aspectos: El Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable, uso compartido de la propiedad pública o privada, instalaciones radioeléctricas, características de las infraestructuras de las redes públicas de comunicaciones electrónicas e infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La Dirección General de Ferrocarriles, el 8 de junio de 2007 informa que *«En la actualidad no existe ninguna línea de ferrocarril en las proximidades de la zona del Plan Parcial*.

Se están realizando por parte de la Dirección General de Ferrocarriles las obras de construcción de la «Variante ferroviaria de Burgos», cuyo trazado discurre al norte de la línea ferroviaria actual.

Del análisis de la documentación recibida, se comprueba que la construcción proyectada mas próxima al ferrocarril queda fuera de la zona de afección de las líneas de ferrocarril, tanto de la línea existente como la que está en construcción». Por lo que se concluye que no existe inconveniente en continuar la tramitación del expediente objeto de informe, puesto que no hay planificada ninguna actuación por parte de esta Dirección General que pueda verse afectada por el Plan Parcial, ya que el Parque Tecnológico se encuentra situado al sur de la línea ferroviaria actual y las instalaciones ferroviarias en construcción están al norte de ésta.

La Confederación Hidrográfica del Duero en fecha 11 de julio de 2007 requiere para que aporte documentación en el plazo de tres meses relativa a la justificación de la existencia o inexistencia de recurso hídricos suficientes, con los siguientes datos:

«– Origen del agua con el que va a abastecerse el incremento del consumo previsto, indicando si el suministro se pretende realizar mediante conexión a la red de abastecimiento municipal, utilizando la captación existente, o el suministro va a obtenerse directamente de aguas subterráneas o superficiales mediante una nueva captación, debiendo indicarse en este caso de dónde pretende obtenerse, facilitando los datos de caudal, punto de toma aproximado y sistema de captación.

– *Volumen de dicho incremento, basado en un estudio de necesidades en función del destino del nuevo consumo (abastecimiento de población, uso industrial, riego de zonas verdes, etc,)»*.

En dicho informe se advierte que en el caso de que no presentase la documentación en el plazo indicado, no se podrá emitir informe favorable para la aprobación del Plan Parcial. Dicha documentación complementaria no fue remitida en plazo, por lo que el 12 de febrero de 2008 se reitera nueva solicitud de informe ante la Confederación, incorporando la documentación complementaria anteriormente aludida.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2007, informa favorablemente el Plan Parcial considerándolo respetuoso con las determinaciones contenidas en el artículo 42 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, en lo que se refiere a la protección y conservación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, con una precisión en relación a la banda de protección, en concreto *«se hace notar que existe una contradicción entre la banda de protección que indica el punto 3.2.7.22 y el punto 4.1.2 de la memoria vinculante presentada, siendo, a juicio de este órgano colegiado, la banda de 21 metros prevista en el punto 4.1.2 más adecuada para garantizar la continuidad del Camino ante un posible desdoblamiento de la N-120»*.

La Consejería de Agricultura y Ganadería el 17 de mayo de 2007 informa que no formula observaciones a dicho Plan Parcial.

La Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, el 2 de julio de 2007 informa que no afecta a competencias del Ministerio de Cultura, considerando que puede autorizarse el citado Plan Parcial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos.

La Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa en fecha 31 de mayo de 2007 emite informe en el que se señala que el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos afecta a la zona de seguridad del Campo de Tiro y Maniobras «Matagrande» de la Base Cid Campeador, sita el Castrillo del Val. Por lo que de acuerdo con la Disposición Adicional primera de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones, comunica que en el desarrollo del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos se deberá tener en cuenta lo previsto en la O.M. 105/1994, de 28 de octubre, que fija la zona de seguridad de la Base Militar de Castrillo del Val (Burgos), así como los artículos 13 y 14 del Reglamento de Zonas de Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Decreto 689/1978, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo.

El Área de Fomento de la Subdelegación de Gobierno, el 18 de abril de 2007 remite un informe en el que se relacionan los informes preceptivos conforme la legislación estatal.

La Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Castilla y León en fecha 13 de abril de 2007 emite informe señalando una serie de prescripciones en relación a las infraestructuras energéticas básicas del Estado, en concreto en relación a las infraestructuras de gas, advirtiendo que debe cumplirse el artículo 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

La Demarcación de Carreteras de Castilla y León Oriental no ha emitido informe expreso en el plazo establecido en el Art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por lo que ha de entenderse favorable.

Cuarto.– Por Orden EYE/582/2007, de 27 de marzo, se aprueba inicialmente el Plan Parcial correspondiente al Parque Tecnológico de Burgos, y se abre un período de información pública de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación del último de los anuncios preceptivos, y se suspende el otorgamiento de licencias en el área afectada por el Plan Parcial.

El Plan Parcial aprobado inicialmente ha sido sometido al trámite de información pública durante un mes, con inserción de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 65, de 2 de abril de 2007, en el «Boletín Oficial de la Provincia» n.º 78 de 24 de abril de 2007 y en el «Diario de Burgos», de 2 de abril 2007.

Durante el plazo de información pública se ha presentado un único escrito de alegaciones por D. Javier Gómez Díez León.

Quinto.– Al encontrarse en el supuesto previsto del artículo 157.b.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el 20 de marzo de 2007 se insta al Servicio Territorial de Medio Ambiente que inicie el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental. El 4 de abril de 2007 el Servicio Territorial de Medio Ambiente comunica a la Consejería de Economía y Empleo la documentación que debe aportar para cumplimentar dicho trámite. El 6 de julio de 2007 se requiere de nuevo documentación por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Sexto.– A la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el período de información pública, así como en su caso del dictamen medioambiental o de la Declaración de Impacto Ambiental, corresponde a la Comunidad Autónoma introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

En fecha 14 de mayo de 2008 tiene Registro de entrada en la Consejería de Fomento del informe favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero el 11 de abril de 2008, en el que se concluye:

«Por tanto este Organismo informa favorablemente el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos en relación al saneamiento y depuración de las aguas, si bien se considera que debe quedar supeditado a la ejecución y entrada en servicio de las obras de ampliación y mejora de la EDAR de Burgos, que deberá de ser anterior al inicio de actividades de las empresas instaladas en el Parque Tecnológico. Así mismo, para evitar vertidos de pluviales que puedan producir fenómenos de contaminación y de inundación, como consecuencia del incremento de escorrentías derivadas del proceso de impermeabilización del terreno, se deberán diseñar tanques de tormentas para un caudal correspondiente a un período de retorno de 50 años.

En cualquier circunstancia, deben tenerse en cuenta las siguientes obligaciones de carácter general en materia de vertidos:

- *El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril. Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por esta Confederación Hidrográfica, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento. En todo caso, el vertido del Parque Tecnológico deberá cumplir la Ordenanza municipal de vertidos del Ayuntamiento de Burgos.*
- *En cuanto a las aguas pluviales, si finalmente se proyecta su vertido al cauce del río Arlanzón, se considera necesario contar al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales al cauce del río Arlanzón».*

Séptimo.– El 14 de mayo de 2008 se reunió la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, y con base en el informe previo del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, formuló propuesta de Informar favorablemente la aprobación definitiva del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos, en los Términos Municipales de Burgos y Cardeñajimeno, siempre y cuando se dé cumplimiento a las observaciones Técnicas indicadas en el Fundamento de Derecho IV, y a resultas de la Declaración de Impacto Ambiental y del informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.

El 21 de mayo de 2008 Gesturcal remitió a la Consejería de Fomento nueva documentación en subsanación de las observaciones indicadas en el informe previo a la Ponencia Técnica, documentación que lleva por título «Informe sobre documento del Servicio Territorial de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Política del Suelo de la Junta de Castilla y León.».

A la vista de la Propuesta de la Ponencia Técnica, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, en su sesión de 28 de mayo de 2008, tras escuchar a los representantes de Gesturcal personados en la sesión, y sin haber comprobado la documentación remitida por dicha entidad el 21 de mayo de 2008 que debería ser revisada por la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, acordó Informar favorablemente la aprobación definitiva del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos, en los Términos Municipales de Burgos y Cardeñajimeno, siempre y cuando se dé cumplimiento a las observaciones Técnicas indicadas en el Fundamento de Derecho IV, y a resultas de la Declaración de Impacto Ambiental.

Dicho acuerdo fue notificado a Gesturcal y a la Consejería de Economía y Empleo el 12 de septiembre de 2008.

Octavo.– El 19 de agosto de 2008 el Servicio de Evaluación, Normativa y Procedimiento de la Consejería de Economía y Empleo remite a la Consejería de Fomento, el informe desfavorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil sobre dicho Plan Parcial en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, en los siguientes términos:

«La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos (Villafría). En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría) que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En el mencionado plano se representa mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

El "Plan Parcial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos" deberá incorporar entre sus Planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría), debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito en estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias y radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia (VOR/DME VIA) , que se encuentran vulneradas por el propio terreno al noreste de dicho ámbito (como es el caso de las parcelas de "Sistema de Actividad Tecnológica" 19.01, "Sistemas Generales de Parques" 'SG 4' y 'SG 5', la parcela de "Sistema de Equipamiento Privado": '20.01', las parcelas de "Espacios Libres Públicos" 'ELP-05' y 'ELP-06', la parcela "VTERC" y la parcela de "Sistema de Infraestructuras" 'DEP.' de la Depuradora. Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en esta zona donde el terreno vulnera dichas Superficies limitadoras incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Así mismo, hay zonas en el entorno de la anterior en las que el terreno no vulnera las Servidumbres Aeronáuticas, pero teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, así como las alturas de las construcciones propuestas en la documentación recibida (14 metros) se estima que las mismas podrían acarrear perforaciones de dichas Servidumbres, como es el caso entre otras de: las parcelas de "Sistema de Equipamientos Públicos" '19.03' y '19.06', así como las parcelas de "Sistema de Actividad Tecnológica" '19.01', '19.02', '19.04' y '19.05'.

Además de lo anterior, para los 'Sistemas de Infraestructuras Básicas' el Plan Parcial indica como altura permitida 'la altura necesaria para su correcto funcionamiento', por lo que también podrían provocar vulneraciones de las Servidumbres Aeronáuticas, en especial los situados en el entorno de la zona vulnerada, en la que se encuentran, entre otros, la 'Subestación' y los Centros de Transformación 'CT-15', 'CT-16', 'CT-17' y 'CT-18'.

Según el artículo 10 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Plan Parcial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Burgos, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa desfavorablemente el "Plan Parcial para el desarrollo

del Parque Tecnológico de Burgos", en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarias para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.»

El 12 de diciembre de 2008 la Consejería de Economía y Empleo remite a la Consejería de Fomento el informe emitido por la Demarcación de Carreteras de Castilla y León Oriental, así como el Informe respuesta a las observaciones formuladas.

El informe de respuesta sobre el documento refundido del Plan Parcial presentado el 28 de enero de 2009 incorpora como Anexo 3 el informe de respuesta al informe de la Dirección General de Aviación Civil en el que indican las modificaciones del Plan Parcial necesarias para garantizar el cumplimiento de las exigencias en él planteadas.

En el informe emitido el 3 de noviembre de 2008 por el Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental se informa desfavorablemente dicho Plan Parcial, entendiéndose que debe exigirse:

- Correcta definición de los terrenos expropiados de la autopista. Se adjunta planos.
- Correcta referenciación y ubicación de las zonas de dominio público, servidumbre y afección así como de la línea límite de edificación. Se adjuntan planos.
- Las instalaciones de seguridad se deben colocar detrás de la línea límite de edificación, así como cualquier otro elemento constructivo, incluso subterráneos, sótanos, aleros voladizos, etc. Entre la zona de servidumbre y la citada línea límite edificación únicamente podrán autorizarse cerramientos diáfanos. (R.87.2).

Los aspectos recogidos en los apartados 4, 5, 6 y 7 serían objeto del condicionado una vez subsanadas las observaciones anteriores.

El informe respuesta elaborado por INCOSA, fechado a noviembre de 2008, se señalan las siguientes modificaciones necesarias del Plan Parcial para garantizar el cumplimiento de las exigencias del informe de carreteras:

«1) En el plan parcial se incorporará la correcta definición de los terrenos expropiados de la autopista, según planos aportados.

2) En el plan parcial se incorporará la correcta referenciación y ubicación de las zonas de dominio público, servidumbre y afección así como de la línea límite de edificación, según planos aportados.

3) Las instalaciones de seguridad se colocarán detrás de la línea límite de edificación, así como cualquier otro elemento constructivo, incluso subterráneo, sótanos, aleros, voladizos, etc. Entre la zona de servidumbre y la citada línea límite de edificación únicamente podrán autorizarse cerramientos diáfanos.

4) Se incorporará el límite de edificación del ramal del acceso, incrementando el retranqueo de fondo para las parcelas 01.01 y 01.02 para cumplir la nueva limitación ocasionada.

En el apartado 2. Planos del presente informe se adjunta plano de planta de seguridad y control del parcial con estas modificaciones.

Como aclaración al Plan Parcial cabe mencionar que los aspectos de los apartados 4, 5, 6 y 7 no son objeto del mismo pero que se han considerado en la redacción del Proyecto de Urbanización.».

En el informe de respuesta sobre el documento refundido del Plan Parcial presentado el 28 de enero de 2009 incorpora como Anexo 2 el informe de respuesta al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental en el que indican las modificaciones del Plan Parcial necesarias para garantizar el cumplimiento de las exigencias en él planteadas.

Con fecha de 5 de diciembre de 2008 se evacua informe sobre la documentación de 21 de mayo de 2008 entregada por Gesturcal con el fin de subsanar las cuestiones expuestas en la Ponencia Técnica y ratificadas por el pleno del Consejo en su día. Según se deduce del informe, aún quedarían algunas cuestiones por subsanar.

Noveno.– El 15 de diciembre de 2008 tiene entrada en el Registro único de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente del Documento Refundido del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos, así como del proyecto de actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización del Parque Tecnológico de Burgos.

Se elabora informe técnico sobre el documento Refundido con fecha de 22 de diciembre de 2008, informando de las cuestiones que se consideran corregidas, y de aquellas otras que aún han de ser subsanadas.

El 28 de enero de 2009 tiene entrada en el Registro único de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente nueva documentación, denominada *«Informe de Respuesta al Informe Técnico sobre el Documento Refundido del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos»,* remitida por la Consejería de Economía y Empleo de la Junta de Castilla y León.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.– La aprobación definitiva del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, ya que este Plan Parcial desarrolla el Plan Regional del mismo nombre, aprobado por Decreto 441/2006, de 16 de marzo, e incluye entre sus determinaciones las previstas en el Título II de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que tiene la consideración de planeamiento urbanístico, de acuerdo con la redacción originaria de la Disposición Final segunda de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Corresponden por ello a la Comunidad Autónoma las competencias urbanísticas municipales *«sin más limitación que la obligada justificación del interés regional que habilite el ejercicio directo de la actividad urbanística por la Comunidad Autónoma, así como el respeto a las competencias municipales en la materia»*. En particular, el Art. 135 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, establece la competencia de la Comunidad Autónoma para la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión previstos en los instrumentos de ordenación del territorio. En el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al 136.2 de la Ley 5/1999 así como el 401.2 de su Reglamento, las competencias urbanísticas atribuidas a la Administración de la Comunidad Autónoma sin indicar el órgano que haya de ejercerlas, corresponden al Consejero de Fomento.

II.– La tramitación del Plan Parcial se adecua a lo establecido en el Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en relación con su Art. 136.2 respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, la Consejería de Fomento ha solicitado los informes exigidos por la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma; más tarde ha aprobado inicialmente el Plan Parcial y lo ha sometido a información pública insertando anuncios en prensa y boletines oficiales; y finalizada la información pública, ha recabado la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial.

En cuanto a los informes sectoriales, en el Pleno de Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, tras la intervención de los representantes de Gesturcal, S.A. que exponen el contenido de la documentación remitida a la Consejería el 21 de mayo de 2008, se matiza que la tramitación del presente Plan Parcial esta pendiente de la emisión de dos informes sectoriales.

En primer lugar la Declaración de Impacto Ambiental de este Plan Parcial, ya que se encuentra incluido dentro del supuesto previsto en el artículo 157.b.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y aunque consta que se ha iniciado su tramitación aún no se ha emitido dicha Declaración. Dicha Declaración tiene carácter de informe esencial para la resolución del presente Plan Parcial.

Con fecha de 22 de diciembre de 2008, la Dirección General de Prevención Ambiental y Ordenación del Territorio hace pública la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial (publicada en el «B.O.C. y L.» de 22 de diciembre de 2008). La declaración es favorable por lo que se considera subsanada la cuestión.

En segundo lugar el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, ya que aunque ha transcurrido el plazo de un mes, más un mes previsto en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras para entenderlo favorable por silencio, sin embargo a raíz de la intervención de la vocal representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Ponencia Técnica celebrada el 14 de mayo de 2008 que subrayó la importancia de dicho informe de Carreteras en el presente Plan Parcial, la Ponencia acepta el carácter esen-

cial de dicho informe sectorial de carreteras. El Pleno del Consejo de fecha 28 de mayo de 2008, tras la intervención de los representantes de Gesturcal. S.A. matiza este carácter esencial que la Ponencia Técnica atribuyó a este informe, estimando que aunque relevante, no puede interrumpir sine die la tramitación del expediente, por lo que se esperará a su emisión hasta que exista la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, una vez emitida ésta si no ha recaído resolución por el órgano competente en materia de Carreteras, se continuará la tramitación del presente Plan Parcial.

III.– El interés regional que habilita el ejercicio directo de la actividad urbanística por parte de la Comunidad Autónoma se justifica en el propio Plan Regional por el que se aprueba esta Actuación, en los siguientes términos:

Por una parte se invoca la justificación del interés social de un desarrollo de suelo industrial con un importante componente tecnológico vinculado a técnicos especializados como el que se desarrollará en el área propuesta, se justifica en los siguientes aspectos referidos al desarrollo socioeconómico:

- Necesidad de facilitar suelo para desarrollos empresariales e industriales que dinamicen económicamente la situación actual.
- Definición de una infraestructura de justificado interés y de alcance supramunicipal, que afecta a dos términos municipales.
- Desarrollo de una estrategia definida por la Junta de Castilla y León que se englobaría en Parques Tecnológicos de Castilla y León.
- Oportunidad de ofrecer empleo a personal cualificado procedente de la Universidad de Burgos.

Por otra parte para justificar su trascendencia supralocal se señala que el desarrollo de un área de actividad industrial y empresarial con vinculación tecnológica tiene un alcance territorial y estratégico, que trasciende el ámbito local tanto por su naturaleza como por sus dimensiones, la apertura del Parque Tecnológico no sólo favorece a la ciudad de Burgos sino a la Comunidad de Castilla y León y sirve para incrementar la red nacional.

Por otra parte, se advierte que la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en Burgos en fecha 18 de febrero de 2008, estima parcialmente el recurso interpuesto por los propietarios, anulando parcialmente el Decreto 49/2006, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial para el desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos, sólo y exclusivamente en cuanto que clasifica el suelo como urbanizable no delimitado, debiendo clasificarlo como urbanizable delimitado. Dicha sentencia no tiene efectos urbanísticos directos sobre el presente Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos que prevé unos usos básicamente industriales, sin perjuicio de sus posibles consecuencias en el proyecto de expropiación y de que en su cumplimiento todas las referencias contenidas en el documento a la clasificación del suelo como urbanizable no delimitado han de ser entendidas como urbanizable delimitado.

IV.– En cuanto al contenido del presente Plan Parcial, en el Pleno del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, tras escuchar a los representantes de Gesturcal personados en la sesión, y sin haber comprobado la documentación remitida por dicha entidad el 21 de mayo de 2008 que deberá ser revisada por la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, se ratificaron las siguientes observaciones de carácter técnico señaladas en la propuesta de la Ponencia Técnica:

1.– ACCESO.

El Plan Parcial prevé la conexión con la carretera N-120 para el acceso al Parque Tecnológico a través de un enlace viario situado en unos suelos exteriores al sector, en suelo rústico, que no se recogían en el Plan Regional. El referido enlace tendría que tener la consideración de sistema general de vías públicas, en base a su funcionamiento y a sus repercusiones urbanísticas; y el instrumento adecuado para su inclusión como sistema general debería ser el propio Plan Regional, y no el Plan Parcial, el cual solo estaría habilitado para «señalar» los sistemas generales dentro de su ámbito (suelo urbanizable). El planeamiento parcial desarrolla exclusivamente las áreas delimitadas como suelo urbanizable no delimitado (Art. 89 del RUCyL), y por tanto interiores a las mismas.

Si entendemos que este enlace se justifica por aplicación de los «criterios para que los planes parciales señalen los sistemas generales y otras dotaciones», que como exige el RUC y L estaban ya contenidos en el Plan Regional, nos encontramos con el único criterio que se cita, que dice textualmente: *«se considera necesario garantizar su conexión y accesibilidad desde la N-120 vía de acceso directo al parque (…) Para realizar esta conexión es necesaria la conexión de un acceso que cumpla las suficientes garantías desde la N-120»*. Tal criterio resulta bastante indefinido en cuanto a los objetivos y a las condiciones del enlace, y en cuanto a su encuadre en el régimen urbanístico.

Sobre dichos criterios, ya se advertía en el informe técnico de 16 de febrero de 2005 sobre el Plan Regional, que podían resultar insuficientes, puesto que en el caso de terrenos exteriores al ámbito no se garantizaba plenamente el régimen urbanístico de los suelos necesarios para ese acceso, sobre todo en cuanto a su uso y carácter urbanístico, y fundamentalmente en cuanto a las determinaciones urbanísticas que habilitan su «obtención».

Todo ello sin perjuicio de los efectos del cambio de la categoría del suelo consecuencia de la Sentencia del TSJCL anteriormente constatada.

2.– APARCAMIENTOS.

Número Reglamentario de Plazas.

El RUC y L establece la obligación de ceder dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, al menos una de ellas pública, y el 25 % al menos en terrenos de uso y dominio público. Por otra parte, al menos la mitad de las plazas deben ubicarse sobre terrenos privados.

Según dispone la Memoria Vinculante, el número de aparcamientos previstos en parcelas públicas corresponde con 4.929 plazas (2.511 en viales público, 2.089 en playas de aparcamiento pertenecientes al sistema de viario público y 329 en equipamientos públicos) y en las parcelas privadas corresponde con 4.050 plazas, es decir en total *8.979* plazas.

Así pues en el Plan Parcial propuesto, considerando el aprovechamiento lucrativo total del sector de 485.916,12 m², se deberían prever un total de *9.720* plazas de aparcamiento, y al menos 4.860 de uso público y 4.860 sobre terrenos privados.

Por tanto, existe un déficit de *741* plazas de aparcamiento en el total previsto por el plan parcial, y de ese total, un déficit de *810* plazas en las exigidas a ubicar sobre terrenos privados (741 plazas que faltan, más un mínimo 69 plazas que deberían pasar de suelos públicos a privados).

Plazas de aparcamiento públicas.

Por otro lado se considera que el cómputo de las plazas de aparcamiento de los equipamientos públicos dentro de las plazas de uso público exigidas, no resultaría adecuado puesto que la exigencia del RUCyL las considera como plazas que cubren las necesidades colectivas del conjunto del sector, pero que no deberían interferir o mermar las necesidades concretas de cada equipamiento público que se prevea, que tendrá sus propias exigencias según su uso concreto.

Tipología

Todas las plazas de aparcamiento que se prevén en el sector están destinadas para vehículos ligeros o automóviles. Visto el uso predominantemente en el ámbito asimilable a un uso industrial como cita la Memoria, se echa en falta la previsión de aparcamientos propios para el transporte pesado (camiones, trailers, autobuses, etc.) en el ámbito, aspecto que se considera imprescindible de acuerdo con los usos allí previstos.

Planos.

PLAYAS DE APARCAMIENTO. La playa Suroeste de aparcamientos presenta una disposición de las plazas demasiado ajustada al ámbito previsto. Según la escala de planos presentada (E: 1:2.500), la anchura del vial de acceso a las plazas, entre fila y fila de aparcamiento, es de unos 4 metros, siendo las dimensiones de plaza de unos 2 metros de ancho por 4 metros de largo (según Ordenanzas deberían cumplir los 2.20 m. x 4.50 m.), lo cual podría dificultar tanto el acceso a las plazas como el ancho libre de vial.

Se observan además varios puntos de circulación que disponen de un ancho poco adecuado para el paso de vehículos.

Por otro lado, existen algunos errores en el cómputo de plazas, constatando por ejemplo tan solo 838 plazas señaladas en el Aparcamiento Suroeste, en lugar de las 843 expresadas, o 880 en el aparcamiento Noroeste, en lugar de las 886 expresadas.

APARCAMIENTOS EN LÍNEA. En cuanto a los aparcamiento en línea previstos en los viales, en los viarios secundarios se plantean de forma continua sin prever los accesos a las diferentes parcelas, que según ordenanza pueden tener un ancho de hasta 7 metros, es decir la longitud de dos plazas de aparcamiento.

PLAYA DE APARCAMIENTOS SUROESTE. APARCAMIENTOS EN LÍNEA

CONCLUSIÓN. Por tanto, se deberían comprobar los errores de la documentación, tanto numéricos como gráficos, y considerar aspectos tales como las dimensiones de los vehículos (2,20 de ancho y 4,50 m. de largo según Ordenanzas), la maniobrabilidad y los accesos a parcela. Además se deberían aportar al menos los planos correspondientes a las playas de aparcamiento, a la escala adecuada (el RUC y L exige 1:1.000 como mínimo) donde se compruebe que las dimensiones de las plazas cumplen las ordenanzas de aparcamiento, y que se permiten las maniobras de circulación y aparcamiento sin perjuicio de la capacidad de plazas prevista.

3.– SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Sistema General Adecuado

El Plan Parcial incluye los terrenos afectados por el nuevo trazado alternativo de la vía pecuaria «Vereda de Capiscol a Orbaneja Riopico» y por el Camino de Santiago, así como su entorno de protección como «sistema general de infraestructuras» en planos y como «sistema general de infraestructuras de comunicación» en la Memoria.

Si bien estos suelos resultarían más afines a las categorías reglamentarias de suelo rústico de protección natural y de protección cultural, vista su clasificación como suelo urbanizable por el Plan Regional se considera la categoría de sistemas generales como la vía más adecuada para su integración y su protección.

Sin embargo, y de acuerdo con las categorías de sistemas generales que realiza la normativa urbanística en Castilla y León, resulta más adecuada la inclusión de estos elementos y sus entornos de protección como sistema general de Espacios Libres Públicos, que como sistema general de infraestructuras (que sería de Servicios Urbanos, según establece el RUC y L) o de infraestructuras de comunicación (inexistente en el RUC y L).

Dentro de los sistemas generales restantes previstos en la legislación autonómica (Viario, Equipamientos, Espacios Libres Públicos y Servicios Urbanos), se considera que de acuerdo con su carácter abierto y la orientación hacia el ocio y hacia el uso recreativo de la que cada vez gozan más estos espacios (sin olvidar su protección), sería el sistema general de Espacios Libres Públicos el más ajustado a su finalidad urbanística.

Por tanto se considera más adecuada la integración de estos elementos y sus entornos de protección dentro del sistema general de Espacios Libres públicos.

Usos compatibles

La regulación de los usos del sistema general de infraestructuras o infraestructuras de comunicación se realiza en la Memoria Vinculante, apartado 3.2.7.2. Según la memoria, estos espacios se conciben con el fin de regular y proteger los espacios destinados a Vía Pecuaria, al Camino de Santiago, y a la accesibilidad de las Áreas Arqueológicas.

En el apartado relativo al Camino de Santiago (que discurre paralelo a la C-120), se dice que «*Esta zona servirá igualmente de zona de reserva de un posible desdoblamiento de la N-120, así como del lugar de ubicación de los elementos de accesibilidad a los yacimientos arqueológicos exteriores al sector*».

Se considera por tanto que se prevé una difícil compatibilidad entre el Camino de Santiago y el Acceso a las Áreas Arqueológicas con el posible desdoblamiento de la carretera nacional, fácilmente previsible en breve su ejecución debido a los actuales problemas de volumen de circulación (ya detectado por el documento de información del proyecto de Directrices de Ordenación del Territorio del Alfoz de Burgos).

Por tanto, debería estudiarse pormenorizadamente esta compatibilidad, y en caso de ser viable, incluirse los condicionantes que permitan mantener el trazado y la continuidad de estos recorridos citados, sobre todo del Camino de Santiago, así como su protección adecuada, en el caso de llegarse a ejecutar el citado desdoblamiento viario.

4.– ORDENANZAS. DISPOSICIONES GENERALES

Estudios de Detalle (Art. 3.2)

El artículo 3.2 permite redactar Estudios de Detalle con el fin de reajustar la ordenación detallada, manteniendo la edificabilidad de manzana/s, *y con el objeto de poder modificar y redistribuir la calificación de las parcelas, con superficies inferiores a la parcela mínima de origen, y en las parcelas reservadas para equipamiento*.

En primer lugar, según la redacción dada al artículo, no queda claro su objeto, por lo que deberá mejorarse y detallarse este apartado.

Por otro lado, deberían tenerse en cuenta, e incluso incorporarse en su caso, las siguientes precisiones:

– Debería matizarse que la posibilidad de modificar la ordenación mediante Estudio de Detalle exige como requisito previo que el suelo tenga la consideración de urbano consolidado, y por tanto que la urbanización del sector o ámbito parcial de esta, esté adecuadamente culminada y recibida.

– Las modificaciones, en ningún caso podrán reducir la superficie de suelo destinada a Equipamientos en el Plan Parcial ni alterar su carácter de público a privado.

Terminología (Art. 9.1).

SOLAR (Art. 9.1.1). La definición de solar resulta menos precisa que la establecida en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL). Respecto a la condición de «acceso», debería hacerse constar que la vía de acceso no sólo debe estar abierta al uso público, sino que también debe ser un suelo *perteneciente al dominio público*. Por tanto, debería completarse la definición y remitirse al artículo del reglamento que en todo caso establece la condición de solar.

EDIFICABILIDAD (Art. 9.1.5). Se establece como referencia para el cómputo de la edificabilidad la planta rasante, sin embargo no se tiene en cuenta las situaciones de terreno en pendiente, caso que está presente de forma considerable en casi toda la zona norte del sector, donde la topografía es lo suficientemente acusada como para tenerse en cuenta, especialmente en soluciones de edificación aislada, en esquina, etc.

Por otro lado, se excluyen del cómputo de edificabilidad los patios interiores aunque sean cerrados. Debería definirse la condición de patio interior, y sobre todo en situación cerrada, con el fin de evitar interpretaciones contradictorias o abusivas de las ordenanzas.

ALINEACIÓN (Art. 9.1.7). Según la definición de alineación del RUCyL, es el límite que separa el sistema viario público del resto de sistemas o usos, incluidos los espacios libres públicos y zonas verdes. Debería por tanto corregirse en este sentido la definición.

NÚMERO DE PLANTAS y ALTURAS (Art. 9.1.12 y 9.1.13). Al igual que se ha comentado en cuanto a la edificabilidad, no se tiene en cuenta las situaciones de terreno en pendiente, caso que está presente de forma considerable en casi toda la zona norte del sector, donde la topografía es lo suficientemente acusada como para tenerse en cuenta.

USOS PORMENORIZADOS (Art. 11.1 y 11.5). En el uso de infraestructuras básicas, debería hacerse al menos una referencia a la denominación que establece el RUCyL, identificada como «servicios urbanos».

ALINEACIÓN (Art. 12.1.2). De nuevo se debería adaptar la definición al RUCyL, estableciendo la alineación como límite del sistema viario con cualquier otro uso, incluyendo zonas verdes y espacios libres públicos.

ALTURA MÁXIMA (Art. 12.1.4). Se establece una altura máxima con carácter ordinario y otra altura máxima para supuestos excepcionales. Deberían establecerse los criterios de excepcionalidad de forma que se aseguren unas reglas comunes de acuerdo con el interés general.

Trazado redes de Saneamiento (Art. 4.1.3).

Se prevén redes separativas de pluviales y fecales. Se dice en el documento, que con el fin de evitar que ambas redes separativas se intercepten en los trazados o cruces en planta, se ha determinado rebajar 50 cm. la cota de toda la red de pluviales. Salvo mejor criterio técnico en la materia, se considera que la previsión de la red de pluviales por debajo de la red de fecales, podría generar un mayor riesgo de «contaminación» de las aguas pluviales en caso de rotura o avería.

5.– ORDENANZAS REGULADORAS

SISTEMAS GENERALES (Art. 1.9.2)

En el artículo citado debería suprimirse la referencia a la ordenación detallada en sistemas generales, puesto que las condiciones de ordenación de un sistema general tienen siempre carácter de ordenación general, a los efectos de la normativa urbanística.

6.– ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De la lectura del Estudio Económico y Financiero, no queda suficientemente detallados o garantizados los siguientes gastos correspondientes al sector, que se consideran básicos para su desarrollo:

– *Depósito de regulación de la red de abastecimiento:*

En el apartado 2.3 *Análisis de Actuaciones,* en el punto 2.3.2.1 «Acometidas, conexiones a las redes exteriores» consta la *Acometida a traída de aguas* pero no se cita la construcción del depósito

regulador. En el punto 2.3.2.2.b «Infraestructuras interiores Red de Abastecimiento», tampoco consta la ejecución del depósito regulador, *citando solo las arterias principales y las conducciones secundarias*.

En el apartado 3.1 *Presupuesto Detallado,* en el capítulo «Traída de aguas» consta una partida correspondiente a *«refuerzo depósito»*. Se supone que el término *refuerzo depósito* corresponde con la «construcción de un nuevo depósito regulador», por lo que debería concretarse con mayor precisión para no dar lugar a imprecisiones de los conceptos incluidos como gastos que debe desarrollar el proyecto de urbanización. Asimismo debería especificarse el ramal de conexión con la red existente, que no figura en los planos de ordenación de infraestructuras.

– *Subestación eléctrica:*

En el Apartado 2.3 consta como coste previsto en «conexiones a las redes exteriores», pero no se incluye coste alguno en el apartado 3.1, dentro de la Red de Energía Eléctrica. Por tanto debería aclararse su ausencia en el Presupuesto Detallado del apartado 3.1, o en caso contrario incluirse claramente como gasto previsto.

– *Acceso y enlace con la carretera CN-120*.

En el apartado 2.3 consta el gasto como *«Acondicionamiento y enlace con la N-120»* (existe un error material al citar la N-102 en lugar de la N-120). En este caso concreto quedan imprecisos los gastos generados por el enlace que se contempla. Esto es especialmente relevante en lo que se refiere a los gastos de obtención del suelo exterior al sector, cuya apropiación (expropiación u ocupación directa) sería un gasto imputable al sector, según los Art. 46 y 45 del RUCyL. También debería definirse su conste en el Presupuesto Detallado del apartado 3.1.

Además debería constar en la Memoria la asignación de los gastos que corresponden a los propietarios.

7.– OTRAS CUESTIONES TÉCNICAS

Caudales y capacidad de las redes.

En cuanto a la red de abastecimiento y saneamiento (fecales), se echa en falta un informe municipal o un estudio que analice el caudal actual que soportan las actuales redes a las que se acomete el plan parcial, comprobando la viabilidad de su conexión con los nuevos caudales previstos.

Planos. Escala de los planos.

Según establece el Art. 142.4 del RUC y L, el Plan Parcial debe establecer su delimitación y relación con las determinaciones de ordenación general a una escala mínima de 1:1.000.

Plano de Instalación de Red de Abastecimiento. O-06

En el plano no consta el trazado del ramal de conexión entre la acometida a la red actual de abastecimiento de agua (al Sur del sector) y el depósito de regulación (al Norte), o entre la acometida y cualquier otro punto de la red prevista. Tan sólo se traza la red como una instalación endógena, sin relación alguna con la red de acometida existente.

Vía pecuaria.

El trazado alternativo de la vía pecuaria se traza por el borde Norte del sector, discurriendo por la zona más abrupta o de mayor pendiente de la zona. Debería justificarse la idoneidad de la pendiente para el uso pecuario, así como su mayor adecuación frente a otras alternativas.

V.– De acuerdo con los informes de 5 y 22 de diciembre de 2008 de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, quedan subsanadas numerosas de las cuestiones planteadas en el Acuerdo del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio, existiendo aún algunos aspectos a subsanar:

Con carácter general, y respecto al documento Refundido presentado en informe de 22 de diciembre concluía:

«a) Si el formato elegido para esta documentación es el de "Documento Refundido", debería limitarse a la refundición de los informes o documentos de subsanación que se redactan en contestación de los informes sectoriales emitidos y asumidos por la administración actuante, y más arriba reseñados, sin que fuera por tanto procedente la incorporación de modificaciones novedosas que no constasen en los referidos documentos. En este caso, el documento presentado se asimila más a un "Documento Corregido", que incorpora nuevas correcciones además de las ya expresadas en otros documentos de subsanación. Y asimismo se advierte que como ya se ha mencionado, la documentación carece de un informe o memoria anexa que explique, identifique y justifique los cambios (documentación que no sería imprescindible en el caso de un "Documento Refundido", puesto que se supone que esos cambios habrían sido justificados en los correspondientes documentos a refundir).

b) Se advierten cambios en el documento que no responden a esa refundición documental, y que por lo tanto deberían tener una justificación técnica apropiada sobre su procedencia y su relación con los informes sectoriales emitidos en la tramitación del documento, y más arriba relacionados.»

Y respecto al resto de cuestiones, sobre las deficiencias expuestas por el Consejo se considera:

1.– ACCESO.

En el Documento Refundido no consta apreciación relativa a esta deficiencia, si bien se entiende que tal deficiencia corresponde con un planteamiento general sobre el procedimiento global de transformación del suelo, y no con una deficiencia concreta del plan parcial, y por tanto, no sería una cuestión a subsanar en la documentación del plan parcial, sino en el Plan Regional.

2.– APARCAMIENTOS.

Número Reglamentario de Plazas: Se cumple el mínimo reglamentario de las plazas de aparcamiento requeridas, pero consta un aprovechamiento lucrativo distinto al propuesto en el plan parcial tramitado, y sin una justificación adecuada.

Plazas de aparcamiento públicas.

El Documento Refundido, al igual que el documento de 21 de mayo, sigue sin justificar ni subsanar este apartado. Faltarían por tanto justificar 186 plazas de aparcamiento públicas (4.618 plazas públicas previstas frente al mínimo reglamentario de 4.804 plazas) en el caso de justificarse la reducción del aprovechamiento lucrativo total, o 242 plazas de aparcamiento públicas (4.618 plazas públicas previstas frente al mínimo reglamentario de 4.860 plazas) en caso de mantener los parámetros de aprovechamiento lucrativo iniciales.

Tipología

La documentación justifica que la citada tipología exigida en el Acuerdo del CUyOT no se adecuaba a este tipo de Parques Tecnológicos.

Planos

PLAYAS DE APARCAMIENTO.

La documentación aportada acredita la dimensión y funcionalidad de la ordenación de las plazas y sus viales de acceso. El Documento Refundido no aporta la colección de 6 planos 1.1.000 de la serie O-14, debiendo por tanto incluirlos. En cuanto al error de cómputo en la playa de Aparcamientos se rectifica el error y su reflejo en los cuadros informativos.

APARCAMIENTOS EN LÍNEA

El Documento Refundido incorpora adecuadamente las citadas alteraciones.

3.– SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Sistema General Adecuado

Se considera que:

1.-Los planos deben distinguir las distintas categorías o calificaciones de sistema general en sus ámbitos y leyendas.

2.-No se subsana la deficiencia en ningún caso, considerándose necesaria la calificación de los terrenos sometidos inicialmente como Sistema General de Infraestructuras de Comunicación como «Sistema General de Espacios Libres Públicos», debido a las argumentaciones realizadas en el informe técnico de 5 de diciembre de 2008.

Usos compatibles

Se considera que existe una del Camino de Santiago frente al desdoblamiento de una carretera nacional, avalado tanto por su consideración como Patrimonio de la Humanidad, como desde el punto de vista urbanístico, por una más lógica ordenación de usos de acuerdo con un bien patrimonial preexistente en el territorio, frente a una infraestructura no existente y «a proyectar».

4.– ORDENANZAS. DISPOSICIONES GENERALES.

Estudios de Detalle

El Documento Refundido asume las prescripciones del Acuerdo del CUyOT, y expuestas en el apartado 3.2 de las ordenanzas. En cuanto a la claridad del artículo sigue sin mejorarse.

Terminología

No se considera por tanto subsanada la deficiencia, siendo además algunas definiciones contrarias a la normativa urbanística en Castilla y León, y otras no permiten una aplicación precisa de las determinaciones urbanísticas.

Trazado redes de Saneamiento

No se observa corrección alguna en el Documento Refundido.

5.– ORDENANZAS REGULADORAS.

Se comparte el criterio expuesto, y se corrige consecuentemente el documento en el mismo sentido.

6.– ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El Documento Refundido mantiene las correcciones en el Estudio Económico, y sigue sin incluir las deficiencias gráficas (ramal de conexión de la red de abastecimiento del Parque con la red existente) y sin especificar la asignación de los gastos de urbanización a los propietarios.

7.– OTRAS CUESTIONES TÉCNICAS.

Caudales y capacidad de las redes

En el Documento Refundido no constan datos adicionales, y por tanto, no se aportan los datos requeridos.

Planos. Escala de los planos

Se justifica la escala por la manejabilidad de los planos. La serie O-14 referente a los aparcamientos sí se facilitaban a escala 1:1.000 en 6 DIN-A1, si bien debería aportarse también en el Documento Refundido.

Plano de Instalación de Red de Abastecimiento. O-06

No aporta novedad alguna.

Vía pecuaria

Se justificaba que los criterios del trazado propuesto habían sido buscar una solución que permita el vallado perimetral del Parque para su seguridad, y que se garantizará la accesibilidad, seguridad, dimensión y funcionalidad de la vía pecuaria. En el Documento Refundido no aporta novedad alguna.

VI.– Con fecha de 28 de enero de 2009 se presenta nueva documentación, denominada *«Informe de Respuesta al Informe Técnico sobre el Documento Refundido del Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos»*. La nueva documentación presentada contiene:

- Un Informe de respuesta a los informes de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, acompañado de los siguientes Anexos:
  - Informe técnico sobre el documento refundido.
  - Informe de respuesta al informe de la Demarcación de Carreteras.
  - Informe de respuesta al informe de la Dirección General de Aviación Civil.
  - Informe de Aguas de Burgos y de la C.H. del Duero.
  - Corrección n.º 1 del Documento Refundido del Plan Parcial.
- Un nuevo ejemplar corregido (Corrección n.º 1) de la documentación escrita del Documento Refundido (Memoria, Normativa, Estudio Económico y Plan de Etapas).
- Un conjunto de planos corregidos pertenecientes a las series O-05 (calificación), O-06 (red de abastecimiento de agua) y O-14 (aparcamientos) del Documento Refundido.

Se considera por tanto que las cuestiones generales expuestas en el informe de 22 de diciembre quedarían subsanadas, y respecto al resto de cuestiones técnicas pendientes de subsanar:

Aparcamientos:

Respecto al número reglamentario de plazas se justifica la reducción de aprovechamiento por la modificación y supresión de parcelas en cumplimiento del informe de aviación civil. Por tanto se cumple el mínimo reglamentario de las plazas de aparcamiento requeridas.

Respecto a las plazas de aparcamiento públicas se justifica, considerando las plazas públicas de los equipamientos, existen 163 plazas por encima del mínimo reglamentario exigido, y sin considerar las plazas permitidas en sótano por las ordenanzas. En el caso de considerarse necesarias plazas a mayores por necesidades de los futuros equipamientos, se exigirán en su momento, siendo por tanto posible su ubicación.

Respecto de la colección de 6 planos 1.1.000 de la serie O-14, se aportan.

Sistema General de Infraestructuras

Se accede a calificar los anteriores «sistemas generales de Infraestructuras de Comunicación» como «sistema general de Parques», perteneciente al sistema de espacios libres públicos.

Terminología

Se corrigen las definiciones de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Trazado redes de Saneamiento

Se justifica la solución adoptada y se alude a la estanqueidad de la red.

Estudio Económico Financiero

Se corrigen las deficiencias gráficas y se especificar que la asignación de los gastos de urbanización serán asumidos por Gesturcal, única propietaria.

Caudales y capacidad de las redes

Se aportan los informes de Aguas de Burgos y de Confederación Hidrográfica del Duero.

Planos. Escala de los planos

Se facilitaban la serie O-14 referente a los aparcamientos a escala 1:1.000 en 6 DIN-A1.

Plano de Instalación de Red de Abastecimiento. O-06

Se incorpora la corrección.

VISTA la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre y Ley 13/2005, de 27 de diciembre y la Ley 9/2007, de 27 de diciembre); el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el Decreto 68/2006, de 5 de octubre, y por el Decreto 6/2008, de 24 de enero, así como la legislación básica del Estado integrada por la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

En su virtud, esta Consejería de Fomento HA RESUELTO:

Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Burgos, en los Términos Municipales de Burgos y Cardeñajimeno de acuerdo con el Documento Refundido el 15 de diciembre de 2008, con las correcciones presentadas el 28 de enero de 2009, que se incorporan al mismo, dando lugar a un documento completo.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa según el Art. 109 de la Ley 30/1992, de 26 Nov., de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 3/2001, de 3 Jul., de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrá interponerse recurso administrativo de reposición o recurso contencioso-administrativo. El recurso de reposición se interpondrá ante el mismo Órgano que dicto el acto impugnado en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación o notificación, según los Arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, conforme al Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 Jul., reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación o notificación, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, 30 de enero de 2009.

El Consejero,
Fdo.: Antonio Silván Rodríguez

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

1 DISPOSICIONES GENERALES.

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto de estas Ordenanzas es la regulación de la urbanización, del uso de los terrenos y de la edificación, de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, y de sus condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad y estéticas del ámbito de actuación "Parque Tecnológico de Burgos".

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas coincide con el sector único que el presente Plan Parcial define para el ámbito Suelo Urbanizable No Delimitado definido por el Plan Regional de Ámbito Territorial para el Desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos, constituyéndose como regulaciones específicas de obligado cumplimiento en el área delimitada como Suelo Urbano Delimitado Parque Tecnológico de Burgos.

1.3 ALCANCE.

Las presentes Ordenanzas desarrollan las determinaciones establecidas para el Sector por el planeamiento de rango superior.

1.4 VIGENCIA.

De acuerdo con los artículos 60 y 61 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Parcial deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, entrando en vigor a partir de la fecha de la publicación en este último. En el Boletín de la Provincia deberá publicarse el texto de la memoria vinculante y las ordenanzas, así como relación de todos los demás documentos que integran el Plan Parcial. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

1.5 EFECTOS.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Legislación Urbanística vigente.

1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL.

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

.- INTRODUCCIÓN
.- INFORMACIÓN
.- MEMORIA VINCULANTE
.- ORDENANZAS
.- ESTUDIO ECONÓMICO
.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
.- ANEXOS

ANEXOS Nº 1.-	CUADROS DE SUPERFICIES DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
ANEXOS Nº 2.-	EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
ANEXOS Nº 3.-	INFORME ARQUEOLÓGICO OTROS INFORMES - DECRETO 324/1999 CAMINO DE SANTIAGO - INFORME ARQUEOLÓGICO - REUNIÓN EN CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE - AUTORIZACIÓN CLH - MINISTERIO DE FOMENTO.DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL - MINISTERIO DE FOMENTO.DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA Y LEÓN ORIENTAL.-BURGOS - REPUESTA A LA PONENCIA TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y POLÍTICA DEL SUELO. - RESPUESTA AL INFORME TÉCNICO SOBRE EL DOCUMENTRO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE BURGOS

1.7 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable, la normativa urbanística del Plan Regional de Ámbito Territorial y por este Plan Parcial.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la Clasificación de Suelo Urbanizable No Delimitado establecida por el Plan Regional de Ámbito Territorial para el Desarrollo del Parque Tecnológico de Burgos. Pasará a ser Suelo Urbanizable Delimitado en virtud de la aprobación definitiva del Plan Parcial que establece la sectorización, y terminará siendo Suelo Urbano tras el desarrollo y ejecución completa de las obras de urbanización.

2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Para la aplicación de las Ordenanzas se ha dividido el ámbito en diferentes zonas denominados Sistemas, reflejados en el plano de ordenación "O.3 Sistemas del Plan Parcial" del presente documento, y para los que se definen en las presentes Ordenanzas las condiciones y parámetros de ordenación. Estos Sistemas son:

- Sistema de Actividad Tecnológica
- Sistema de Equipamiento
- Sistema de Infraestructura Básicas
- Sistema de Red Viaria
- Sistema de Espacios Libres Públicos
- Sistema de Sistemas Generales

Por tanto, se establece para el sector una calificación del suelo pormenorizada, coincidente con cada uno de los Sistemas enunciados.

La asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, se determina a través del establecimiento de una serie de condiciones particulares de uso y aprovechamiento, diferenciados para cada una de los Sistemas definidos. La ordenación de un terreno será la que resulte de la aplicación de las condiciones de calificación, asignación de intensidad y ordenación de volúmenes correspondientes a la regulación zonal que le ha sido asignada.

La calificación lleva implícita también la definición de los terrenos cuya titularidad se asigna al Ayuntamiento:

- Equipamientos Públicos.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

- Espacios libres públicos y zonas verdes.
- Viario.
- Infraestructuras. (Excepto Centros de Transformación y Subestación, que corresponderán a la compañía Iberdrola).

Por último la calificación lleva implícita también la definición de los terrenos destinados a Sistemas Generales.

2.3 EDIFICABILIDAD Y USOS.

Las ordenanzas que se desarrollan en el presente documento, detallan la edificabilidad asignada a cada parcela en función de la regulación de cada Sistema, junto con el régimen de usos.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

3 CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

3.1 CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de desarrollo que se establecen sobre este sector, son:

1. Se delimita un único sector estableciéndose en el presente Plan Parcial la ordenación del conjunto del ámbito.

2. La totalidad del sector constituye una única Unidad de Actuación, conforme al artículo 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril.

3. Esta Unidad de Actuación habrá de gestionarse como Actuación Integrada, conforme a las previsiones del Proyecto de Actuación que habrá de redactarse como requisito imprescindible para su desarrollo (art. 72.3 de la Ley 5/1999 art. 234.2 del RUCyL 22/2004).

4. El Sistema de Actuación para su desarrollo se establecerá en el Proyecto de Actuación (art. 74.3 de la Ley 5/1999). No obstante, la condición de propietario único de los terrenos de la promotora de la actuación, GESTURCAL S.A, predetermina el establecimiento del **Sistema de Concierto**, regulado en los artículos 78 y 79 de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León y art 255 del RUCyL 22/2004.

5. Se establece una única Etapa de desarrollo para el sector, sin perjuicio de las distintas fases de ejecución que puedan ser establecidas por el Proyecto de Urbanización.

6. El plazo para la ejecución de esta etapa única se establece en dos años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento, conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

7. De acuerdo con los criterios establecidos en la memoria justificativa, los coeficientes de ponderación que se establecen son los siguientes:

   - CATIVIDAD TECNOLÓGICA C.P.= 1
   - OTROS USOS C.P.= 1

3.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

Una vez alcanzada la condición de suelo urbano consolidado, podrán redactarse Estudios de Detalle en las parcelas del Sistema de Actividad Tecnológica de manera que pueda ser reajustada la ordenación detallada, manteniendo la edificabilidad de la manzana o manzanas intervenidas, con objeto de poder modificar y redistribuir la calificación de las parcelas, con superficies inferiores a la parcela mínima de origen, y en las parcelas reservadas para equipamiento donde en ningún caso se podrá reducir la superficie destinada a equipamiento en el Plan parcial ni alterar su carácter de público a privado.

Igualmente se establece la posibilidad de establecer un Estudio de Detalle de todo el ámbito cuyo objetivo sea modificar el número y situación de las parcelas donde se encuentran situados los Centros de Transformación, sin necesidad de tramitar una modificación de Plan Parcial.

3.3 PROYECTO DE ACTUACIÓN.

1. En desarrollo del presente Plan Parcial será necesaria la elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación. Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León y en los art. 240, 241, 242, 243, 244 y 245 del RUCyL 22/2004.

2. En lo relativo a la definición de las obras de urbanización, el Proyecto de Actuación podrá limitarse a la definición de sus bases, conforme al apartado 4 del mencionado artículo 75 de la Ley 5/1999, remitiendo su definición precisa a un posterior Proyecto de Urbanización.

3.4 PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

1. Conforme a lo previsto en el apartado b) del artículo 75.3 de la Ley 5/1999, el Proyecto de Actuación contendrá la reparcelación de las fincas.

2. El Proyecto de Actuación podrá desarrollar cualquier tipo de estructura parcelaria siempre que se respeten las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente a la calificación asignada.

3. En particular, no se podrán realizar parcelaciones que den como resultado parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en la zona de ordenanza que sea de aplicación.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

3.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, del RUCyL 22/2004 y a lo que se establece en el presente documento.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones de este Plan Parcial, sin perjuicio de que pueda hacer adaptaciones de detalle. Si estas adaptaciones suponen alteración de lo previsto en este Plan Parcial, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del presente Plan Parcial.

Las rasantes determinadas para el sector podrán ser modificadas si así fuera necesario para la correcta solución de las infraestructuras del ámbito.

El Proyecto de Urbanización deberá estar contenido y aprobarse conjuntamente con el Proyecto de Actuación.

3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Quedan reguladas por las determinaciones del Plan General de Burgos y de las Normas Urbanísticas de Cardeñajimeno.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

4 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO.

4.1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

4.1.1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
4. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
5. Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el párrafo anterior.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones y obras de cualquier índole.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan en el ámbito del sector ordenado por el presente Plan Parcial, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento, que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del

hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial en el plazo de quince días siguientes a la notificación.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

No existiendo constancia de la presencia de yacimientos arqueológicos dentro del sector ordenado por el presente Plan Parcial, al haberse excluido los existentes, este requisito se establece para el Proyecto de Urbanización que desarrolle la actuación, en el caso de que con anterioridad al comienzo de las obras se detecte la existencia de algún vestigio de interés.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención.

Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

3. En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

   - Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc,

   - Movimientos de tierras de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

- Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

- En general cualquier tipo de obra que se llevase a cabo en el entorno de un elemento incoado declarado Bien de Interés cultural, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

- Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 de Patrimonio histórico Español (Art. 41.3), así como en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Art. 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.

4.1.2 PROTECCIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO.

Por el sur del sector y en la margen norte de la carretera N-120, transcurre el Camino de Santiago. El tratamiento será similar al de la vía pecuaria, en forma de Sistema General de Parques en una banda de 10 m. Esta zona servirá igualmente como lugar de ubicación de los elementos de accesibilidad a los yacimientos arqueológicos exteriores al Sector.

Según la resolución firmada por el Consejero de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental sobre el Plan Regional de 19 de agosto de 2005 (BOCYL), se debe Clasificar como sistema general de espacios públicos una franja paralela al Camino de Santiago, donde se realizará una adecuación paisajística para minimizar el impacto visual de las nuevas edificaciones, situación a la que se da respuesta mediante el presente Sistema General.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

4.2 PROTECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA

Atraviesa el ámbito del sector la Vía Pecuaria, si bien no se encuentra clasificada. No obstante, es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, al tratarse de una vía por donde ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su ancho conforme a la ley anterior (22/1974), es de 20,89 m, según los datos facilitados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos.

De acuerdo con el artículo 12 de la citada Ley 3/1995, el presente Plan Parcial plantea una modificación de trazado que tiene por objeto el mantenimiento de la continuidad de esta vía pecuaria, cuyo trazado actual se ve afectado por la ordenación del sector. Dicha modificación, indicada gráficamente en el Plano de Ordenación O-13 "Modificación de la Vía Pecuaria", plantea la continuidad de la vía a través de la zona verde y la reserva de espacio libre de 21 metros de ancho prevista en el perímetro del sector. El Proyecto de Urbanización planteará el tratamiento adecuado de estos espacios libres en orden a garantizar esta continuidad.

Se suprime un tramo de 771,95 m. de recorrido y 16.113,90 m² de superficie para sustituirlo por otro de 1.080,69 m y 24.148,05 m² de superficie. Queda así justificado que la superficie de vía pecuaria eliminada se compensa y aumenta con la modificación propuesta.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

5 CONDICIONES MEDIO AMBIENTALES.

5.1 DETERMINACIONES GENERALES.

Se deberán constituir Áreas de Protección Ambiental y de Montes en aquellos espacios que limitan con el borde exterior del Parque.

Se establecen con una doble función, aunque podrán dedicarse a funciones de estancia y recreo:

1. Servir como protección medioambiental que preserven el entorno del Parque de las actividades que en él se desarrollen.

2. Crear una barrera de seguridad contra incendios.

Se distinguen las siguientes áreas, según las zonas del Parque que le sean colindantes:

- Área de protección de los espacios libres

- Área de protección de montes

5.2 TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS

Se establecen a continuación las condiciones que deben cumplir las áreas de seguridad, protección medioambiental y protección de montes, aplicables a las zonas contempladas en el artículo anterior.

- ZONA 1: es un área de defensa, que ejercerá la función de barrera cortafuegos. Estará formada principalmente por césped de regadío y arbustos de pequeña dimensión, e irá dotada de riego por aspersión.

- ZONA 2: cuya misión es la de crear una pantalla vegetal formada por árboles de gran porte y arbustos de hoja perenne.

Se estará a las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental, que acompaña al presente Plan Parcial.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

5.2.1 ÁREA DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Esta área de protección tendrá una sección de diez (10) metros. En ella se dispondrá la zona 2:

En la zona que linda con el borde exterior del Parque se situará la Zona 2 y tendrá diez (10) metros de ancho como mínimo.

5.2.2 ÁREA DE PROTECCIÓN DE MONTES

Esta área de protección tendrá una sección de diez (10) metros. Estará equipada con hidrantes. En ella se dispondrá la zonas 1:

En la zona que linda con el borde exterior del Parque y el Monte, se situará la Zona 1 y tendrá diez (10) metros de ancho como mínimo.

5.3 CONTAMINACIÓN HIDRAÚLICA

Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las empresas que desarrollen su actividad dentro del Parque Tecnológico.

La gestión de residuos se garantiza mediante la reserva de suelo de la parcela 09.02 de 2.054,94 m2, para Equipamiento Público de Gestión de Residuos.

Los vertidos industriales, a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado y como mínimo se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes con los definidos por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (art.251).

5.3.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS VERTIDOS.

En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo, los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actividad que se pretenda implantar en el Parque deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones que se recogen en el presente artículo y como mínimo las que se relacionan a continuación. A tal efecto, en la tramitación de la correspondiente Licencia de Actividad Clasificada se deberá acreditar la naturaleza y características de los vertidos que van a producirse, con expresa referencia a los parámetros aquí contemplados.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

Ninguna persona física ó jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- *Aceites y grasas:* Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º y 40º en el punto de descarga.

- *Mezclas explosivas:* Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada superará en un 10% dicho límite.

  Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroxeno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- *Materiales nocivos:* Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

- *Desechos sólidos o viscosos:* Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes, sustancias similares y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

- *Sustancias tóxicas inespecíficas:* Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

- *Materiales coloreados:* Materiales con coloraciones, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado en las Estaciones Depuradoras, como lacas, pinturas, barniz, tintas, etc.

- *Materiales calientes:* La temperatura global del vertido no superará los 40º.
- *Desechos corrosivos:* Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

- *Gases o vapores:* El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- *Índices de calidad:* Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
- Temperatura (ºC)	40
- pH	5,5-10
- Grasas	100 mg/l
- Cianuros libres	2 mg/l
- Cianuros	5 mg/l
- Dióxido de azufre	20 mg/l
- Fenoles totales	5 mg/l
- Formaldehído	15 mg/l
- Amoniaco	1,5 mg/l
- Sulfuros	5 mg/l

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

- Sulfuros libres	0,5 mg/l
- Aluminio	30 mg/l
- Arsénico	1 mg/l
- Bario	20 mg/l
- Boro	4 mg/l
- Cadmio	1 mg/l
- Cobre	5 mg/l
- Cromo Hexavalente	1 mg/l
- Cromo total	5 mg/l
- Zinc	5 mg/l
- Estaño	4 mg/l
- Hierro	2 mg/l
- Manganeso	4 mg/l
- Mercurio	0,2 mg/l
- Níquel	5 mg/
- Plomo	2 mg/l
- Selenio	2 mg/l

La dilución en cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- *Desechos radiactivos:* Desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidas por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

- *La D.B.O.:* (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l, será inferior a 40 mg de oxigeno disuelto absorbido en 5 días a 18ºC.
  Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

- *Vertidos que requieren tratamiento previo:* La relación que se indica a continuación contiene un listado de los productos que es preciso y obligatorio tratar antes de su vertido a la red de saneamiento, hasta alcanzar los límites de concentración que se establecen como permisibles.

  - Lodo de la fabricación de hormigón (y de sus productos derivados).
  - Lodos de fabricación de cemento.
  - Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
  - Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
  - Benceno y derivados.
  - Residuos de barnizar.
  - Materias colorantes.
  - Restos de tintas de imprentas.
  - Residuos de colas y artículos de pegar.
  - Resinas intercambiadoras de iones.
  - Resinas intercambiadoras de iones con mezclas especificas de proceso.
  - Lodo de industria de teñido textil.

- Lodos de lavandería.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante, sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo III.
- Lodo de galvanización conteniendo cobre.
- Lodo de galvanización conteniendo zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo níquel.
- Lodo de galvanización conteniendo cadmio.
- Óxido de zinc.
- Sales de curtir.
- Residuos de baños de sales.
- Sales de bario.
- Sales de baño de temple conteniendo cianuro.
- Sales de cobre.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia)
- Concentrados conteniendo cromo VI.
- Concentrados conteniendo cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI.
- Semiconcentrados conteniendo cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Miceliso de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se establecen en las presentes Ordenanzas.

5.3.2 INSTALACIONES DE PRETRATAMIENTO.

Será exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos. El usuario deberá presentar el proyecto de la misma y la información complementaria a la Comisión Asesora para su revisión y aprobación previa, sin que pueda alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado.

Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

El usuario será el responsable de la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar, con objeto de satisfacer las exigencias de la presente Normativa. La inspección y comprobación del funcionamiento de las instalaciones es facultad y competencia, con independencia de las administraciones competentes, de GESTURCAL S.A.

5.3.3 DESCARGAS ACCIDENTALES.

Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que infringen la presente Ordenanza, realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido anteriormente sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar a GESTURCAL S.A. tal circunstancia, con objeto de que ésta tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones. A continuación remitirá un informe completo detallando el volumen, duración, características del vertido producido y las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

GESTURCAL S.A., tendrá la facultad de investigar las posibilidades a que pudiera haber lugar en cada caso.

5.3.4 ACCIONES REGLAMENTARIAS.

Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican en el presente Ordenanza, darán lugar a que GESTURCAL S.A. adopte alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, este no pueda ser corregido ni en las instalaciones del usuario ni en las del Parque.
b) Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido, mediante un pretratamiento del mismo, o modificación en el proceso que lo origina.
c) Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que la Comisión Asesora haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos, por desperfectos, averías, limpieza, etc.
d) Aplicación de sanciones.

5.4 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de Diciembre (BOE 26-XII-72), de Protección del

Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE 22-IV-75) y la Orden 18 de

Octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial.

Las instalaciones previstas no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro elemento o fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

5.5 RUIDOS Y VIBRACIONES

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores y la transmisión de vibraciones deberá adecuarse a lo establecido por el vigente Plan General de Burgos y en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, de Castilla y León por el que se aprueba las condiciones a cumplir por niveles sonoros o de vibraciones, la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el RAMINP, la Orden de la Presidencia del Gobierno del 10 de junio de 1965, las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, así como la Norma UNE 21/314/75.

NIVELES DE RUIDO EN EL AMBIENTE EXTERIOR:

Tipo de zona urbana	Niveles máximos de dB(A)	
	Día	Noche
Zona de equipamientos sanitario.	45	35
Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios.	55	45
Zona con actividades comerciales	65	55
Zona industriales y de almacenes	70	55

NIVELES DE RUIDO EN EL AMBIENTE INTERIOR

Tipo de zona urbana	Niveles máximos de dB(A)	
	Día	Noche
Equipamiento		
Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios terciarios		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	35
Comercio	55	40
Residencial		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

TABLA DE VIBRACIONES (COEFICIENTE K)

Gestión urbanística de Castilla y León

Situación	Horario	Coeficiente K	
		Vibraciones continuas	Impulsos máximos 3/día
Hospitales, quirófanos y áreas críticas	Día/ noche	1 1	1 1
Viviendas y residencial	Día/ noche	2 1.41	16 1.41
Oficinas	Día/ noche	4 4	128 12
Almacenes y comercios	Día/ noche	8 8	128 128

La medición exterior se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere o en la franja de vegetación de protección del Parque.

5.6 PROTECCIÓN FRENTE AL RIESGO DE AGUAS PLUVIALES DEL EXTERIOR DEL SECTOR

Para evitar que eventuales episodios de avenidas de los cauces naturales exteriores al sector, o vaguadas que se invaden, provoquen avenidas pluviales indeseadas, se establece la necesidad de que el proyecto de Urbanización del Sector incorpore un estudio hidrológico/hidráulico de los accidentes naturales que le son de influencia.

El objeto es tener en cuenta esta circunstancia por si fuera necesario introducir en el proyecto medidas correctoras que minimicen este riesgo, tales como sobreelevación de la cota de explanación en el movimiento de tierras, encauzamientos, colectores especiales, aliviaderos, etc.

5.7 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Se limitará el empleo de luminarias, a aquellas que no produzcan contaminación lumínica vertical que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

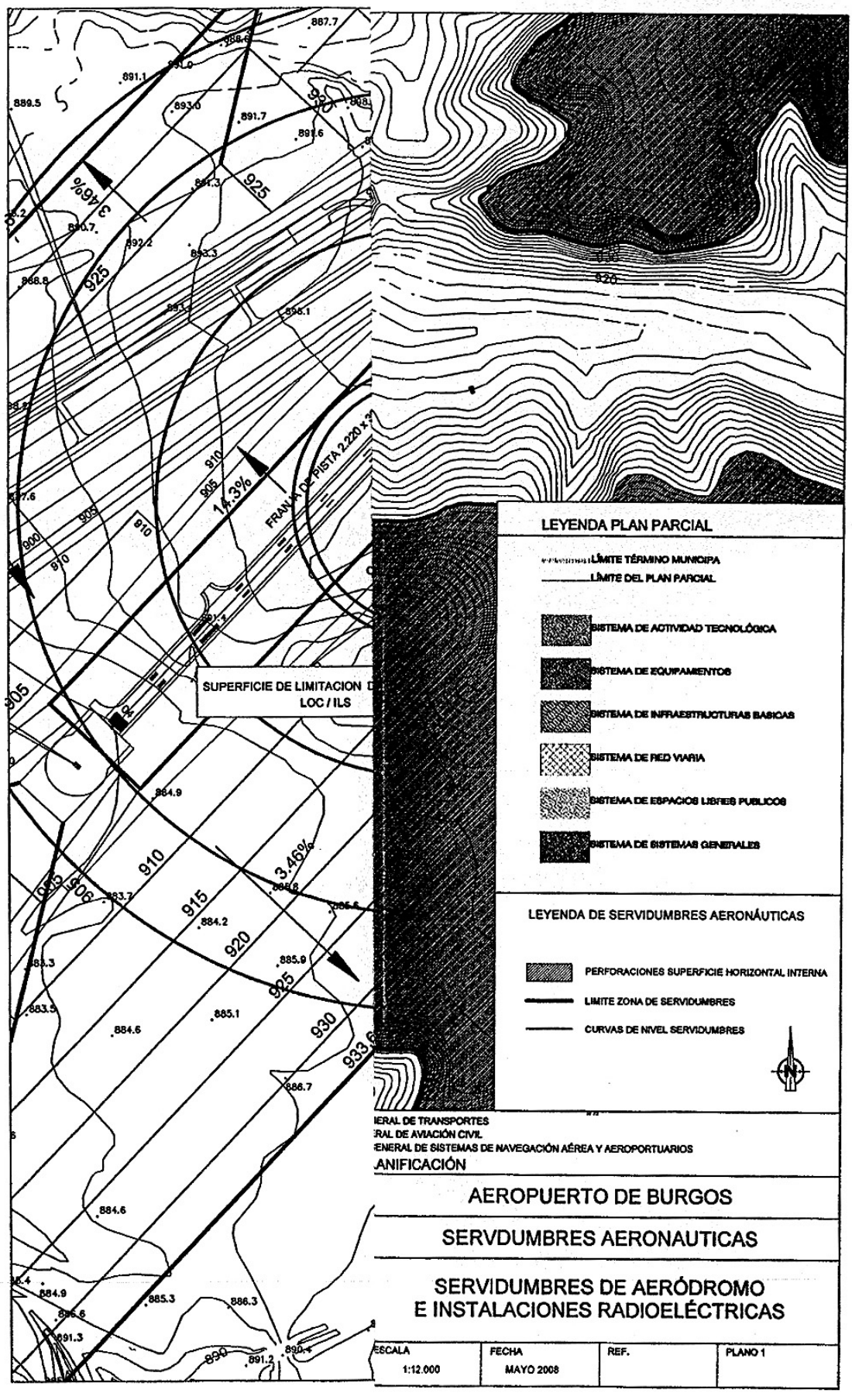
Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

6

De acuerdo con el primer párrafo del apartado 3.2 del informe de la Dirección General de Aviación Civil:

"La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos (Villafría). En el plano que se adjunta como anexo 1 a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (Villafría) que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras."

A continuación se adjunta plano del anexo del informe de la Dirección General de Aviación Civil:


LEYENDA PLAN PARCIAL
LÍMITE TÉRMINO MUNICIPA
LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS
SISTEMA DE RED VIARIA
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
SISTEMA DE SISTEMAS GENERALES
LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
PERFORACIONES SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA
LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRES
CURVAS DE NIVEL SERVIDUMBRES
SUPERFICIE DE LIMITACION
LOC / ILS
3.46%
14.3%
AERODPUERTO DE BURGOS
SERVDUMBRES AERONAUTICAS
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
ESCALA 1:12.000
FECHA MAYO 2008
REF.
PLANO 1

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

7 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y demás disposiciones complementarias.

- Ley 5/1993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas (BOC y L nº 209 de 29 de octubre) y Decreto 159/1994 de 15 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictamine GESTURCAL S.A.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

8 CONDICIONES DE SEGURIDAD.

8.1 GENERALIDADES.

Con carácter general se establece la recomendación de conectar con la Red de Seguridad Centralizada del Parque Tecnológico.

Se permite el vallado perimetral del Recinto como medida de seguridad y control del Parque y de protección medioambiental de su entorno.

8.2 INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI en vigor, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo, las siguientes:

a) *Extintores manuales*

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, ó anhídrido carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a parámentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará atendiendo las siguientes determinaciones (u otras más restrictivas que puedan ser de aplicación como consecuencia de la normativa vigente):

- En Oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: Un extintor por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.

- Además, se deberá colocar un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.
- Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera:

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo las siguientes características:

- Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
- Conducción de diámetro mínimo 45 mm. ó 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en parámetros verticales, a 120 cm del pavimento y con las características especificadas en la normativa vigente.
- Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 Kg/cm² (344 Kpa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante una (1) hora el funcionamiento simultaneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para la B.I.E. de 45 mm, y 1,6 l/seg para las de 25 mm. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ùbicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará atendiendo las siguientes determinaciones (u otras más restrictivas que puedan ser de aplicación como consecuencia de la normativa vigente):

- Oficinas: En cada planta, se instalará un equipo por cada cuarenta (40) metros o fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación o almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada seiscientos (600) metros cuadrados de nave, situados a una distancia no superior a cuarenta (40) metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a seiscientos (600) metros cuadrados. En cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

9 NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

Las presentes Ordenanzas, sobre condiciones higiénicas, podrán desarrollarse mediante un Reglamento.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

10 CONDICIONES GENERALES.

10.1 TERMINOLOGÍA.

10.1.1 SOLAR.

La superficie de suelo urbano legalmente dividida, apta para el uso inmediato conforme a las determinaciones del Planeamiento Urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuente con acceso por la vía pavimentada abierta al uso público (siendo de suelo perteneciente a dominio público) y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Es de aplicación la condición de solar del artículo 24 del RUCyL.

10.1.2 SISTEMA.

Porción de terreno, indicada y numerada en el plano de ordenación del presente Plan Parcial, a la que se le asigna una serie de características particulares para su uso y utilización urbanística.

10.1.3 MANZANA.

Porción de terreno de carácter público o privado, delimitado por viales públicos o límites de clasificación de suelo.

10.1.4 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Porción de terreno resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación, cuya superficie y dimensiones son iguales o superiores a las mínimas fijadas por las Ordenanzas del Plan Parcial para la zona donde se encuentre. No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

10.1.5 EDIFICABILIDAD.

Cantidad máxima de superficie construida de edificio cerrado por todos los lados al ambiente exterior que se puede realizar en una parcela o zona. Su medición se expresa en metros cuadrados construidos máximos que se pueden realizar sumando la superficie horizontal de todos los suelos de todas las plantas por encima del terreno, incluyendo sus cerramientos, que a partir de la planta baja incluida, pueda existir.

La edificabilidad de la parcela se establece en forma de coeficiente para cada zona de ordenanza.

10.1.5.1 Elementos computables

Son computables dentro de la superficie total máxima edificable:

- La superficie edificable de todas las plantas sobre rasante, con independencia del uso a que se destinen.
- Todo aquel cuerpo volado: terrazas, balcones, miradores, etc., que dispongan de cerramiento y/o que sean accesibles (transitables). Se exceptúan obviamente las azoteas de las edificaciones aunque sean transitables.
- Las construcciones secundarias sobre los espacios libres de parcela (salvo las expresamente excluidas) siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida volumen cerrado y de carácter permanente.

10.1.5.2 Elementos excluidos

Quedan excluidos del cómputo del conjunto edificable las siguientes superficies y elementos:

1. En el cómputo de la superficie máxima edificable no computará la planta bajo rasante, cuando ésta esté permitida en la zona de ordenación, siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento o cuartos de servicio de las instalaciones del edificio.
2. Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior si ello supone rebasar el límite de edificabilidad máxima.
3. Los patios interiores, siempre y cuando no estén cerrados.
4. Los equipos de proceso de fabricación adosados o anejos a las naves (bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.), pero sí computará la superficie que ocupen cuando se dispongan exentos en los espacios libres de parcela.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras de seguridad, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (depósitos de almacenamiento, torres de proceso, paneles solares, chimeneas, instalaciones en general, etc.).

6. El espacio destinado a pabellón de vigilancia o control de acceso a la parcela, siempre que no sobrepase los doce (12) metros cuadrados construidos, ni una (1) planta y tres (3) metros de altura máxima.

10.1.6 LINDEROS.

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas propiedades de otras. Atendiendo a la posición de la edificación, se clasifican en:

a) Frente: coincide con el límite de la parcela a la vía pública principal o de acceso.

b) Fondo: separa la propiedad de otra en la cara opuesta al frente.

c) Lateral: Separa la propiedad de las otras parcelas colindantes.

10.1.7 ALINEACIÓN.

Es el límite que separa el sistema viario público del resto de sistemas o usos, incluidos los espacios libres públicos y zonas verdes. Es de aplicación la definición de alineación de la Disposición Adicional Única Apartado b.3) del RUCyL

10.1.8 RETRANQUEO.

Distancia que se separan los edificios de los lindes de la parcela.

10.1.9 RASANTE.

Es el nivel del acerado en la alineación correspondiente

10.1.10 OCUPACIÓN MÁXIMA.

Superficie interior a la parcela que puede ser ocupada por edificación sobre y bajo rasante. Podrá expresarse tanto en porcentaje sobre la superficie total de parcela como geométricamente, mediante la definición de retranqueos a linderos.

Los vuelos de la edificación y elementos salientes no computarán a efectos de la ocupación máxima permitida.

10.1.11 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Parte de la parcela que puede ser ocupada por la edificación atendiendo a los retranqueos obligatorios que se fijan en cada área de ordenanza.

10.1.12 NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas de la edificación sobre rasante.

10.1.13 ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN.

Distancia entre la rasante del terreno y la altura máxima de la edificación.

Dentro del concepto de altura máxima deberán englobarse tanto la edificación como los elementos auxiliares que requiera el desarrollo de la actividad tecnológica. Incluye todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

10.1.14 EDIFICACIÓN AISLADA.

La que se construye en parcela independiente retranqueada por los cuatro linderos.

10.1.15 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.

Aquella que se ubica en sótanos o semisótanos, conforme a la definición de estos elementos en el presente Plan Parcial.

10.1.16 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras de urbanización y de edificación se ajustarán a lo establecido en las presentes Ordenanzas.

En todo caso se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

- El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

- Estarán terminantemente prohibidas las operaciones de carga y descarga fuera de la parcela.

- Las canalizaciones subterráneas de las redes de instalaciones que discurran por un mismo lado de la acera deberán estar todas incorporadas en un único prisma que las aloje a todas ellas. El Proyecto de Urbanización deberá cumplir esta prescripción mediante el adecuado diseño de dichas primas con la capacidad suficiente para albergar todas y cada una de las instalaciones previstas en su dimensión adecuada así como sus posibles ampliaciones, por lo que deberán existir las canalizaciones de reserva para cada red con una holgura del veinte por ciento (20%) sobre la prevista por el cálculo.

- De acuerdo el apartado 3.2 del Informe de Aviación Civil:

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

"...al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas...".

10.2 LICENCIAS, INSPECCIÓN URBANÍSTICA E INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la legislación de Régimen Local, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, serán de aplicación las determinaciones establecidas por los planeamientos municipales vigentes.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos previstos en el artículos 288 y 289 del RUCyL 22/2004.

El Proyecto de Actuación fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

10.3 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En la urbanización y en todos los edificios de nueva construcción, así como en las obras de rehabilitación y reestructuración deberá cumplirse la legislación y normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, en particular el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

11 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

11.1 ACCESOS A PARCELA

El ancho de cada acceso no será mayor de cinco (5) metros, y deberá disponerse entre dos alcorques consecutivos de los dispuestos en las aceras. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Los accesos se diseñarán de manera que no sea necesaria realizar maniobras para acceder al interior de la parcela.

11.2 NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes de la parcela deberán quedar comprendidas entre las rectas que, con pendientes del quince por ciento en más o en menos (±15%), tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo, con una longitud no inferior a cinco (5) metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al dos por ciento (2%).

El nivel de la planta baja se mantendrá entre –0,15 y +1,00 metros sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la edificación, pudiéndose escalonar la misma.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

12 CONDICIONES DE USO.

En desarrollo de lo previsto por el Plan Regional de Ámbito Territorial, se recogen en el presente título las condiciones bajo las cuales deberán implantarse los distintos usos admitidos en el sector.

12.1 USOS PORMENORIZADOS

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos:

- Uso tecnológico
- Uso terciario-cuaternario
- Uso de equipamiento
  * Equipamiento social
  * Equipamiento de contingencia
  * Equipamiento comercial
  * Equipamiento deportivo
- Uso de infraestructuras básicos
- Uso de red viaria
- Uso de espacios libres públicos

Cualquier otro uso no contemplado específicamente podrá implantarse siempre que cumpla con las condiciones de compatibilidad establecidas en las presentes normas.

Para todos aquellos usos que no quedan específicamente definidos en esta Ordenanza, deberán entenderse como aparecen definidos en los planeamientos municipales vigentes.

12.2 USO TECNOLÓGICO

Es un uso industrial e alta tecnología que hace referencia a sectores avanzados y que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas con las nuevas tecnologías y el desarrollo, como ingeniería y sistemas de comunicación, electrónica, informática, automática avanzada, biotecnología, etc.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

12.3 USO TERCIARIO CUATERNARIO

Comprende aquellos usos cuyo principal recurso es el capital humano y que están orientados a la transferencia de conocimientos organizativos, empresariales, a la potenciación de la capacidad de comercialización, marketing, ingeniería, diseño industrial, publicidad, etc.

12.4 USO DE EQUIPAMIENTOS

Es uso dotacional, ya sea público o privado, el que sirve para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su desarrollo integral, su bienestar y proporcionar los servicios (públicos o privados) propios de la vida comunitaria, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos que contribuyan al uso colectivo del Parque Tecnológico.

A los efectos del establecimiento de condiciones particulares y, en su caso, de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases, en función del servicio a prestar:

- **EQUIPAMIENTO SOCIAL.** Cuando la dotación se destina a proveer algunas de las prestaciones de carácter general, y/o colectivo. Entre ellas se pueden incluir las siguientes:

  a) *Asistencial:* comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio, y a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

  b) *Docente-cultural:* cuando la dotación se destina a proveer algunas de las prestaciones encaminadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas, las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las cultura, así como la investigación, los servicios a la industria, y aquellos otros que contribuyan a una mejora en el desarrollo de las actividades del Parque.

- **EQUIPAMIENTO DE CONTINGENCIA.** Comprende aquellas actividades de carácter general más representativas y singulares como la gestión, promoción, desarrollo y control del Parque Tecnológico.

- **EQUIPAMIENTO COMERCIAL.** Comprende aquellas actividades de prestación de servicios de tipo comercial y empresarial, encaminadas al fomento y mejora del funcionamiento del Parque Tecnológico. Entre ellas se pueden incluir las siguientes:
  a) *Comercial:* comprende las instalaciones donde se desarrolla la vida de relación de las personas acompañada del ocio, mediante

actividades lúdicas, suministro de mercancías y venta al por menor, así como la prestación de alojamiento temporal (hotelero), como son entre otras las salas de reunión, establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, hostelería, y pequeño comercio.

b) *Empresarial:* corresponde a las actividades de carácter más representativo, a nivel empresarial (empresas, agrupaciones de empresas, fundaciones) públicas o privadas, y cuya función está relacionada con la prestación de servicios a la actividad tecnológica, servicios administrativos en general, investigación y desarrollo (I+D).

- **EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.** Comprende las áreas así como las instalaciones para fomentar la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física, ya sean cubiertas o al aire libre.

12.5 USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras (servicios urbanos) tales como:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Abastecimiento de energía eléctrica
- Telefonía, cable y fibra óptica
- Gas.
- Servicios especiales y seguridad y control.

Es de aplicación la definición de servicios urbanos de la Disposición Adicional Única Apartado f.2) del RUCyL

12.6 USO DE RED VIARIA

Uso de red viaria tienen los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y el vehículo de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

a) *Red viaria:* Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento anexo de vehículos.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

b) *Espacios de coexistencia:* aquellas áreas destinadas a facilitar el estacionamiento ordenado y planificado de vehículos y sus espacios colindantes de acceso y maniobra.

c) *Zonas de estancia y paseo:* es el conjunto de espacios anexos o integrados en la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, y cuya función principal es facilitar los recorridos y estancias de los peatones, constituyendo elementos cualificadores del espacio del Parque Tecnológico.

12.7 USO DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales y estéticas del propio Parque Tecnológico, así como a garantizar la protección medioambiental de su entorno.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) *Parques:* Corresponde a las áreas de uso y disfrute público, libres de edificación y que representan una reserva de suelo para el desarrollo de grandes zonas arboladas y/o ajardinadas con el objetivo de proteger y potenciar la calidad ambiental. Su carácter es fundamentalmente de tipo forestal.

b) *Áreas ajardinadas:* Son zonas de uso y disfrute público, en relación directa con las parcelas o el sistema viario, que les sirven de complemento. Su carácter responde a zonas de estancia y paseo, y como elementos de comunicación peatonal a lo largo de todo el ámbito.

c) *Áreas de protección ambiental:* que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con el borde exterior del Parque Tecnológico, ya sean públicos o privados, y que deben estar libres de edificación. Su carácter responde a una función de protección ambiental y visual del medio natural circundante al Parque Tecnológico, para plantación de especies arbóreas de gran por te y hoja perenne.

d) *Áreas de protección de montes:* que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con monte de utilidad pública nº 125 "La Cava", y que deben estar libres de edificación y vegetación.

Su carácter responde a una función de protección y cortafuego del medio natural circundante.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

12.8 RELACIONES ENTRE USOS

12.8.1 USOS CARACTERÍSTICOS.

Son los usos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la clasificación y calificación (pormenorizados) del presente Plan Parcial para cada Sistema determinado.

12.8.2 USOS COMPATIBLES.

Son los usos que están supeditados a los característicos bien por considerarse vinculados directamente y contribuyendo al desarrollo del uso característico o bien por que aporten una diversidad funcional a las zonas de ordenación complementando el régimen de actividades.

12.8.3 USOS PROHIBIDOS.

Son los usos no admitidos expresamente o que no cumplan con las prescripciones de las normas del presente Plan Parcial.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

13 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS.

13.1 DIVISIÓN EN SISTEMAS

Se distinguen las siguientes Sistemas según su uso característico, que quedan reflejadas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial" del presente documento:

- Sistema de Actividad Tecnológica
- Sistema de Equipamiento
- Sistema de Infraestructura Básicas
- Sistema de Red Viaria
- Sistema de Espacios Libres Públicos
- Sistema de Sistemas Generales
-

13.1.1 CONDICIONES COMUNES PARA TODOS LOS SISTEMAS.

Las condiciones comunes en cada zona son aquellas que regulan las determinaciones a que están sujetos los edificios e instalaciones en función de su localización. Para todo lo no especificado en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las condiciones generales establecidas por los planeamientos municipales vigentes.

13.1.2 PARCELACIÓN Y ALINEACIÓN.

El Plan Parcial define y establece la alineación como el límite que separa el sistema viario público del resto de sistemas o usos, incluidos los espacios libres públicos y zonas verdes.

El Plan Parcial establece a priori una parcelación para las parcelas lucrativas (Sistemas de Actividad Tecnológica y Equipamientos Privados).

13.1.3 ÁREA DE MOVIMIENTO.

La forma y posición de la edificación es libre dentro de esta área.

No se admiten vuelos de la edificación ni elementos salientes que invadan las zonas de retranqueo obligatorio, salvo los elementos necesarios de acceso y control (caseta y/o cámaras).

No se permite la ocupación de los espacios resultantes de la separación a los linderos fijada, con ninguna clase de edificación, aparcamientos, ni el almacenamiento aunque sea con carácter temporal, salvo lo regulado en las presentes Ordenanzas.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

13.1.4 ALTURA MÁXIMA.

Con carácter general, la altura máxima de la edificación se establece en nueve (9) metros.

Con carácter excepcional y previa justificación (los criterios de excepcionalidad asegurarán unas reglas comunes de acuerdo con el interés general), la altura máxima de la edificación incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no podrá superar los 14 m.

13.1.5 NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas sobre rasante es de dos (2) planta baja y primera. La altura libre interior mínima será igual o superior a tres (3) metros.

Se permite la construcción de una (1) planta bajo rasante, para uso exclusivo de almacén o cuartos de servicio de las instalaciones de la edificación o aparcamiento. No se permiten pues locales de trabajo ni ningún uso que suponga la estancia prolongada de personas. Su altura libre será igual o superior a dos con siete (2,7) metros; en las zonas de paso de instalaciones la altura libre podrá reducirse hasta los dos con tres (2,3) metros.

13.1.6 APARCAMIENTO.

En cumplimiento del artículo 42 "Determinaciones de Ordenación Detallada", de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que estipula que se reservarán como mínimo dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construibles, al menos una de ella de uso público, se han dispuesto en viario las plazas de aparcamiento de uso público.

El número adicional de plazas de aparcamiento necesario para cubrir el estándar, es decir una plaza por cada 100 m² construibles, deberá resolverse en el interior de las parcelas ya sea en sótano o en superficie dentro del área de movimiento de la edificación (sin invadir los retranqueos). A tal fin se establecen pormenorizadamente en cada zona de ordenanza las condiciones de aparcamiento.

Los espacios destinados a aparcamientos en el interior de las parcelas podrán ser cubiertos con elementos de protección abiertos del tipo pérgola, marquesina o similar.

Las dimensiones mínimas serán de doscientos veinte (220) centímetros de anchura por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud para los vehículos.

13.1.7 AJARDINAMIENTO.

Se establece para cada zona de ordenanza, en forma de porcentaje. Se procurará, en la medida de lo posible, integrar el arbolado existente.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

13.1.8 PATIOS.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios debe permitir inscribir un círculo de diámetro igual a la mayor de las alturas de las edificaciones que le circunden.

13.1.9 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

En los frentes de parcela a viario se deberán ajardinar los dos (2) primeros metros formando un talud con la acera, cuya altura máxima no sobrepase los ochenta (80) centímetros de altura.

No se permite el vallado de las parcelas, salvo las colindantes con el exterior del Recinto, y en su caso con otros recintos limítrofes.

13.1.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes determinaciones.

- La utilización de elementos estéticos deberá justificarse en proyecto, garantizando su adecuada integración en el entorno.

- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

- Las paredes medianeras así como los paramentos exteriores susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado, entendiendo por paramentos de fachada las que den frente a cualquier vía pública.

- Podrán colocarse sobre los cerramientos de la edificación o directamente pintados sobre los paramentos exteriores, carteles publicitarios o rótulos, realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, por lo que deberán contemplar calidades similares a la edificación principal.

- Podrán admitirse tejados y cubiertas inclinadas o en diente de sierra, con la prohibición expresa de superficies que produzcan reflexiones de la luz solar, procurando que el material de cubierta entone armoniosamente con el paisaje.

Gesturcal
Gestión urbanística
de Castilla y León

ORDENANZAS REGULADORAS

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

1 ORDENANZAS REGULADORAS.

1.1 GENERALIDADES.

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Título regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que puedan desarrollarse en el ámbito del presente Plan Parcial, mediante la definición específica de la zona de ordenanza.

1.2 DEFINICIÓN.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial, se establecen los siguientes Sistemas de ordenanza:

1.4.- Sistema de Actividad Tecnológica
1.5.- Sistema de Equipamiento
1.6.- Sistema de Espacios Libres Públicos
1.7.- Sistema de Infraestructura Básicas
1.8.- Sistema de Red Viaria
1.9.- Sistema de Sistemas Generales

1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Las condiciones particulares que a continuación se detallan para cada una de las distintas zonas, establecen el régimen de aprovechamiento sobre las distintas parcelas delimitadas regulando las actuaciones de edificación y la implantación de usos.

1.4 SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

1.4.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos de Actividad Tecnológica en sus tres categorías:

TECNOLÓGICA NIDO

TECNOLÓGICA MEDIA

TECNOLÓGICA EXTENSIVA

1.4.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Están incluidas en este Sistema las áreas señaladas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial" como SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA .

Las categorías existentes dentro del Sistemas de Actividad Tecnológica son las contenidas en el plano de ordenación O-5.1 "Calificación del suelo de Sistema de Actividad Tecnológica".

El uso característico para todas las categorías es el INDUSTRIAL ALTA TECNOLOGÍA y TERCIARIO - CUATERNARIO, según lo regulado en estas ordenanzas, con una tipología edificatoria de edificio aislado, si bien se admiten variantes tipológicas propias de las instalaciones tecnológicas y terciarias, cómo los parques empresariales, según lo regulado en el apartado "H" del artículo 13.1.4.

1.4.3 OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles para todas las categorías, todo tipo de obras en los edificios, la demolición parcial o total y las de nueva edificación.

1.4.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de todas las categorías se definen gráficamente en el plano de ordenación O-11 "Alineaciones. Plano Guía Perfiles Longitudinales" del presente documento.

B CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelación, reparcelaciones y segregaciones se establecen las

- Forma:	La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros.

TECNOLÓGICA MEDIA

- Superficie mínima:	Mil setecientos (1.700) metros cuadrados
- Frente mínimo:	Treinta y nueve (39) metros.
- Forma:	La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a treinta y nueve (39) metros.

TECNOLÓGICA EXTENSIVA

- Superficie mínima:	Tres mil ochocientos cincuenta (3.850) metros cuadrados
- Frente mínimo:	Cuarenta (40) metros.
- Forma:	La forma será tal que permita la inscripción, en su interior, de un círculo de diámetro igual o superior a cuarenta (40) metros.

C POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las diferentes parcelas de todas las categorías estarán obligadas realizarse dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de los retranqueos establecidos en el apartado siguiente de estas ordenanzas.

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la mitad de la altura (H/2) de cornisa del edificio más alto.

D RETRANQUEOS

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos siguientes en función de cada categoría:

TECNOLÓGICA NIDO

- Frente:	5 metros
- Lateral:	3 metros
- Fondo:	5 metros

Gestión urbanística de Castilla y León

TECNOLÓGICA MEDIA

- Frente:	10 metros
- Lateral:	5 metros
- Fondo:	5 metros

TECNOLÓGICA EXTENSIVA

- Frente:	10 metros
- Lateral:	5 metros
- Fondo:	5 metros, con la excepción de las parcelas de las manzanas M-02 y M-19, donde será de 10m. a fondo.

E OCUPACIÓN

La ocupación máxima de todas las categorías, sobre y bajo rasante, será del cuarenta (40%) por ciento.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas, y aparcamiento.

F EDIFICABILIDAD

La superficie máxima edificable de todas las categorías será la resultante de aplicar el coeficiente de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m²/m²) sobre la parcela edificable.

No obstante, cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes actividades tecnológicas, no sea necesario edificar la totalidad de la superficie permitida, se podrá optar por la edificación parcial de la misma.

G ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima de la edificación y número máximo de plantas permitidas son las establecidas en los artículos 13.1.4 y 13.1.5 de estas Ordenanzas.

Excepcionalmente para las parcelas 19.01, 19.02, 19.04 y 19.05, la altura máxima de la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc,, no podrá superar los 14 m, en el caso de que la diferencia entre la cota del terreno y las servidumbres aeronáuticas sea inferior a 14 m la altura máxima de las construcciones no podrá superar los 942 m correspondientes a la Superficie Horizontal Interna de servidumbres aeronáuticas.

H ALTURA DE PISOS

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

La altura libre de pisos es la establecida en el artículo 13.1.5. de estas Ordenanzas.

I RÉGIMEN ESPECIAL DE PARCELACIÓN

Podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología de parque empresarial (manzana), mediante la formulación de Estudios de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- La superficie de la parcela resultante de la actuación ha de ser de diez mil (10.000) metros cuadrados como mínimo.

- La superficie de la parcela resultante de la ordenación deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en régimen de propiedad horizontal, quedando garantizado mediante el régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante, que se configurará como elemento común al servicio del conjunto de la actuación.

- La porción de parcela no ocupada por la edificación deberá tener una continuidad física. Dicho espacio libre resultante se deberá ordenar, teniendo en cuenta, básicamente, los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, así como las condiciones de seguridad.

- El garaje aparcamiento en sótano podrá ser común.

- Se deberán centralizar las dotaciones de servicio de la edificación.

- En estas ordenaciones solo se admite la existencia de una vivienda vinculada a la edificación para la custodia de las instalaciones.

1.4.5 USOS.

- USOS CARACTERÍSTICOS

En todas las categorías los usos característicos son:

- *Tecnológico:* tales como informática, robótica, mecatrónica, biotecnología, electrónica, sistemas de comunicación, nuevos materiales, etc.

- *Terciario-cuaternario:* tales como ingeniería civil, agraria, industrial, naval minera, urbanismo, consultoras de economía, informática, recursos humanos, publicidad y marketing, servicios complementarios, etc.

- USOS COMPATIBLES

En todas las categorías los usos compatibles son:

- *Residencial:* se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al uso tecnológico, no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de

superficie construida y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa del presente Plan Parcial así como en los planeamientos municipales vigentes para este uso, con un máximo de una vivienda por centro tecnológico.

- *Comercial:* se admite el uso comercial ligado directamente a la actividad principal y cumpliendo todos los requisitos establecidos en la normativa para este uso.

- *Equipamientos:* en todas sus clases, excepto el deportivo, en situación de edificio exclusivo.

- *Servicios infraestructurales básicos:* de cualquier clase, previa justificación de su necesidad.

• USOS PROHIBIDOS

- El resto de los usos.

1.4.6 APARCAMIENTOS.

El número mínimo de plazas para aparcamiento, previsto dentro de cada parcela o, en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle, será el que corresponda por aplicación del siguiente coeficiente: 1 plaza/100 m² construidos.

La dotación de aparcamiento podrá disponerse en superficie y/o en sótano.

Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

1.4.7 AJARDINAMIENTO.

Se deberá ajardinar como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

1.5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

1.5.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales en las parcelas destinadas a tal fin en la ordenación.

1.5.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial" como SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.(SE)

La titularidad pública o privada existente dentro del Sistemas de Actividad Tecnológica es la contenida en el plano de ordenación O-5.2 "Calificación del Sistema de Equipamientos".

A efectos de su ordenación detallada se distinguen:

- Equipamientos clase social, contingencia y comercial.
- Equipamiento deportivo.

El uso característico es el de EQUIPAMIENTO en todas sus clases, según lo regulado en estas ordenanzas, con una tipología edificatoria de edificación aislada, con acceso exclusivo desde la red viaria o espacio libre adyacente.

1.5.3 OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, la demolición parcial o total y las de nueva edificación.

1.5.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O-11 "Alineaciones. Plano Guía Perfiles Longitudinales" del presente documento.

B CONDICIONES DE PARCELA

No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo el resto de las condiciones particulares de esta norma zonal.

Podrán realizarse nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

C POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las diferentes parcelas de todas las categorías estarán obligadas realizarse dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de los retranqueos establecidos en el apartado siguiente de estas ordenanzas.

Cuando una parcela contenga varios edificios que no se encuentren adosados, éstos deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la mitad de la altura (H/2) de cornisa del edificio más alto.

D RETRANQUEOS

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos siguientes:

- Frente:	10 metros
- Lateral:	5 metros
- Fondo:	5 metros, con la excepción de: a) Las parcelas de las manzanas M-02 y M-19, donde será de 10m. a fondo. b) Las parcelas 01.01 y 01.02, tendrán un retranqueo variable, determinado por el límite de las parcelas y el límite de edificación del ramal de acceso a la N-120.

E OCUPACIÓN

- Equipamiento social, contingencia y comercial.

La ocupación máxima permitida, sobre y bajo rasante, será del cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de parcela.

- Equipamiento deportivo:

La ocupación máxima sobre rasante de edificaciones o instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas, y aparcamiento.

F EDIFICABILIDAD

- Equipamiento social, contingencia y comercial:

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar el coeficiente de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m^2/m^2) sobre la parcela edificable.

- Equipamiento deportivo:

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar el coeficiente de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m^2/m^2) sobre la parcela edificable.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

G ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima de la edificación y número máximo de plantas permitidas son las establecidas en los artículos 13.1.4 y 13.1.5 de estas Ordenanzas.

Excepcionalmente para la parcela 19.03, la altura máxima de la edificación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc,, no podrá superar los 14 m, en el caso de que la diferencia entre la cota del terreno y las servidumbres aeronáuticas sea inferior a 14 m la altura máxima de las construcciones no podrá superar los 942 m correspondientes a la Superficie Horizontal Interna de servidumbres aeronáuticas.

H ALTURA DE PISOS

La altura libre de pisos será igual o superior a tres con cinco metros (3,5 m) en planta baja, e igual o superior a tres (3) metros en planta primera.

1.5.5 USOS.

- USOS CARACTERÍSTICOS

- *Equipamiento asistencial:* como pueden ser, ente otros, servicios médicos, asistencia social, guardería, etc.

- *Equipamiento docente-cultural:* como colegios, academias, biblioteca técnica, hemeroteca, sala de exposiciones, etc.

- *Equipamiento de contingencia:* como centro rector, centro de control y vigilancia, gestión de residuos, pabellón de congresos, banco de datos, servicios de traducciones, servicios informáticos y de microfilmación, etc.

- *Equipamiento comercial:* servicios de ocio y recreo como cafetería, restaurante, hotel (3.000 m² construidos como máximo), pequeño comercio, correos y telégrafos, agencias de viajes, servicios financieros, etc.

- *Equipamiento empresarial:* instituciones tecnológicas, centros de investigación pura y aplicada, investigación y desarrollo (I+D), laboratorios de ensayos tecnológicos, centros de homologación, normalización y certificación, etc.

- *Equipamiento deportivo:* instalaciones deportivas de todo tipo ya sean cubiertas, polideportivos, pistas al aire libre, etc.

- USOS COMPATIBLES

- *Residencial:* se admite únicamente una (1) vivienda adscrita al equipamiento de contingencia, siempre que no supere los ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie construida y cumpla todos los requisitos establecidos en la normativa del presente Plan Parcial así como en la normativa de los planeamientos municipales vigentes.

- *Dotacional:* cualquier otro uso de carácter dotacional que expresamente no esté contemplado en estas ordenanzas.

- *Servicios infraestructurales básicos:* de cualquier clase, previa justificación de su necesidad.

• USOS PROHIBIDOS

- El resto de los usos.
-

1.5.6 APARCAMIENTOS.

El número mínimo de plazas para aparcamiento, previsto dentro de cada parcela o, en su caso, en el ámbito completo del Estudio de Detalle, será el que corresponda por aplicación del siguiente coeficiente: 1 plaza/100 m² construidos, u ocupados (en el caso del Equipamiento Deportivo).

La dotación de aparcamiento podrá disponerse en superficie y/o sótano.

Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

Si fueran necesarias más plazas de aparcamiento en los equipamientos públicos se exigirán las plazas que resulten suficientes para cubrir las necesidades sin superar el máximo admisible.

1.5.7 AJARDINAMIENTO.

Se deberá ajardinar como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

1.6 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

1.6.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales en las parcelas destinadas a tal fin en la ordenación.

1.6.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial" como SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

A efectos de su ordenación detallada se distinguen:

- Parque
- Áreas ajardinadas
- Áreas de protección ambiental
- Áreas de protección de montes

El uso característico es el de ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS en todas sus clases, según lo regulado en estas ordenanzas.

1.6.3 OBRAS ADMISIBLES.

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos, como las de plantación, jardinería y, en su caso, las de urbanización e infraestructuras.

En aquellas zonas de los espacios libres públicos ELP-05 y ELP-06 en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, no se podrán construir edificaciones, establecer objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), ni realizar modificaciones del terreno.

1.6.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O-11. Alineaciones. Plano Guía Perfiles Longitudinales" del presente documento.

B CONDICIONES DE PARCELA

No se establece condición de parcela mínima.

C POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Aquellas instalaciones auxiliares (servicios infraestructurales) que puedan llegar a autorizarse, deberán emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes, y en todo caso deberán respetar los retranqueos establecidos en el apartado siguiente.

D RETRANQUEOS

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos siguientes:

- Frente:	0 metros
- Lateral:	0 metros
- Fondo:	0 metros

E OCUPACIÓN

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

Las instalaciones que excepcionalmente se autoricen no podrán ocupar más del cero con cinco por ciento (0,5%) de la superficie de la parcela en que se ubicasen.

1.6.5 USOS.

- USOS CARACTERÍSTICOS

- *Espacios libres públicos:* en todas sus clases.

- USOS COMPATIBLES

- *Servicios infraestructurales básicos:* excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de estos servicios, y únicamente si se demuestra la imposibilidad de encontrar otra solución técnica o ubicación alternativa.

- USOS PROHIBIDOS

- El resto de los usos.

1.6.6 APARCAMIENTOS.

No permitidos

1.6.7 AJARDINAMIENTO.

- *Parques:* mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización. Podrán, no obstante, formarse por la combinación de componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter forestal.

- *Áreas ajardinadas:* se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas, pero respetando al máximo el arbolado de porte existente.
- *Áreas de protección ambiental:* que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con el borde exterior del Parque Tecnológico, ya sean públicos o privados, y que deben estar libres de edificación. Su carácter responde a una función de protección ambiental y visual del medio natural circundante al Parque Tecnológico, para plantación de especies arbóreas de gran por te y hoja perenne con una dimensión mínima de 10 m.

- *Áreas de protección de montes:* que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con monte de utilidad pública nº 125 "La Cava", y que deben estar libres de edificación y vegetación.

Podrán integrarse en estos espacios elementos deportivos puntuales como circuitos pedestres, siempre que ello no implique la alteración de su configuración.

Gestión urbanística de Castilla y León

1.7 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

1.7.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales en las parcelas destinadas a tal fin en la ordenación.

1.7.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial" como SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

El uso característico es el de INFRAESTRUCTURS BÁSICAS, según lo regulado en estas ordenanzas.

1.7.3 OBRAS ADMISIBLES.

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos, y las de urbanización.

1.7.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O-11. Alineaciones. Plano Guía Perfiles Longitudinales" del presente documento.

B CONDICIONES DE PARCELA

No se establece condición de parcela mínima.

C POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental, y deberán respetar los retranqueos establecidos en el apartado siguiente.

D RETRANQUEOS

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos siguientes:

- Frente: 0 metros

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

- Lateral: 0 metros

- Fondo: 0 metros

E OCUPACIÓN

La ocupación máxima será la requerida por la instalación.

Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.

F EDIFICABILIDAD

No se fija para las instalaciones propiamente dichas. En caso de ser necesaria alguna edificación auxiliara las instalaciones, su superficie máxima edificable será la resultante de aplicar el coeficiente de cero con uno metros cuadrados por metro cuadrado (0,1 m^2/m^2) sobre la parcela edificable.

G ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Las instalaciones tendrán la altura necesaria para su correcto funcionamiento.

La altura máxima de la subestación eléctrica y de los centros de transformación incluidos todos sus elementos, no podrá superar los 14 m.

El depósitos de agua potable se encontrará enterrado, y ningún elemento del mismo sobresaldrá del terreno previamente existente.

El número máximo de plantas permitidas son las establecidas en los artículos 13.1.5. de estas Ordenanzas.

H ALTURA DE PISOS

La altura libre de pisos, para la edificación, es la establecida en el artículo 13.1.5. de estas Ordenanzas.

1.7.5 USOS.

- USOS CARACTERÍSTICOS

- *Infraestructuras básicas:* en todas sus clases.

- USOS COMPATIBLES

- *Equipamientos:* en todas sus clases.

- USOS PROHIBIDOS

- El resto de los usos.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

1.7.6 APARCAMIENTOS.

Se deberá dotar de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos u ocupados con las instalaciones infraestructurales.

La dotación de aparcamiento podrá disponerse en superficie y/o en sótano.

Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

1.7.7 AJARDINAMIENTO.

Se deberá ajardinar como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

1.8 SISTEMA DE RED VIARIA.

1.8.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos dotacionales en las parcelas destinadas a tal fin en la ordenación.

1.8.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial " como RED VIARIA, integrada por el viario propiamente dicho (calzadas y aceras), los espacios de coexistencia (aparcamientos, zonas de maniobra y entorno ajardinado) y las zonas de estancia y paseo (medianas y rotondas).

El uso característico es el de RED VIARIA, según lo regulado en las presentes ordenanzas.

1.8.3 OBRAS ADMISIBLES.

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos como son las de urbanización, canalización de redes infraestructurales, y ajardinamiento.

No se permiten las obras de edificación.

1.8.4 USOS.

- USOS COMPATIBLES

- *Red viaria*

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

- USOS CARACTERÍSTICOS

- *Servicios infraestructurales básicos:* de cualquier clase, previa justificación de su necesidad.

- USOS PROHIBIDOS

- El resto de los usos.
-

1.8.5 APARCAMIENTOS.

En cumplimiento del artículo 42 "Determinaciones de Ordenación Detallada", de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se dota la red viaria con zonas de estacionamiento (para cubrir el mínimo de una (1) plaza de aparcamiento de uso público por cada cien (100) metros cuadrados construibles del uso predominante).
Los estacionamientos en la red viaria podrán ser de dos tipos:

- *En línea:* disponiéndose a tal fin bandas de 2,5 m de ancho en el viario, según el esquema indicativo del plano de ordenación O-5.4. "Calificación del Sistema de red Viaria". Las plazas de aparcamiento quedarán delimitadas, de dos en dos, entre alcorques.

- *En batería:* ya sean en viario o en playas de estacionamiento. La dimensión mínima de las plazas será de 2,20 m de ancho por 4,5 m de largo. En las playas de aparcamiento los viarios de maniobra tendrán 5,0 m de ancho como mínimo.

El cumplimiento del artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social, se han destinado, en los lugares más accesibles de las zonas de estacionamiento públicas, las plazas reservadas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad.

1.8.6 AJARDINAMIENTO.

El viario se ajardinará mediante plantaciones arbóreas en los alcorques dispuestos a tal fin, con arbolado de hoja caduca y cuya altura media supere la altura de los báculos y farolas del alumbrado público, garantizando así una correcta iluminación viaria.

Las zonas de estancia y paseo, y los espacios de coexistencia, se ajardinarán mediante la plantación de plantas arbustíferas, preferentemente de hoja perenne, de composición libre.

1.8.7 DISEÑO DE LOS VIALES TERCIARIOS (VTER).

El camino de acceso al depósito regulador se ajustará a la orografía del terreno y ningún elemento del mismo sobresaldrá del terreno, incluidas señales, postes, carteles, etc.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

1.9 SISTEMA DE SISTEMAS GENERALES.

1.9.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge los usos de SISTEMAS GENERALES en su única categoría:

SISTEMA GENERAL DE PARQUES

1.9.2 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Están incluidas en esta zona las áreas señaladas en el plano de ordenación O-3 "Sistemas del Plan Parcial" como SISTEMA DE SISTEMAS GENERALES.

A estos efectos se distinguen:

- Parque
- Áreas de protección de montes

El uso característico es el de ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS en todas sus clases.

1.9.3 OBRAS ADMISIBLES.

Sistema General de Parques

Sólo se admitirán aquellas obras que guarden relación directa con el uso y destino de dichos suelos, como las de jardinería.
No se podrán construir edificaciones.
No se podrán establecer objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), ni realizar modificaciones del terreno en los sistemas: SG4, SG5 y SG6.

1.9.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones se definen gráficamente en el plano de ordenación O-11. Alineaciones. Plano Guía Perfiles Longitudinales" del presente documento.

B CONDICIONES DE PARCELA

No se establece condición de parcela mínima.

Gestión urbanística de Castilla y León

C POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Aquellas instalaciones auxiliares (servicios infraestructurales) que puedan llegar a autorizarse, deberán emplazarse de forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes, y en todo caso deberán respetar los retranqueos establecidos en el apartado siguiente.

D RETRANQUEOS

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación simultánea de los retranqueos siguientes:

- Frente: 0 metros
- Lateral: 0 metros
- Fondo: 0 metros

E OCUPACIÓN

Las instalaciones que excepcionalmente se autoricen no podrán ocupar más del cero con cinco por ciento (0,5%) de la superficie de la parcela en que se ubicasen.

1.9.5 USOS.

Sistema General de Parques

USOS CARACTERÍSTICOS

- *Espacios libres públicos:* Parque y Áreas de protección de montes

USOS COMPATIBLES

- *Servicios infraestructurales básicos:* excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de algún elemento auxiliar de estos servicios, y únicamente si se demuestra la imposibilidad de encontrar otra solución técnica o ubicación alternativa.

USOS PROHIBIDOS

- El resto de los usos.

1.9.6 APARCAMIENTOS.

No permitidos

1.9.7 AJARDINAMIENTO.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

Sistema General de Parques

Parques: mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización. Podrán, no obstante, formarse por la combinación de componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter forestal.

Áreas de protección de montes: que corresponde a los espacios perimetrales colindantes con monte de utilidad pública nº 125 "La Cava", y que deben estar libres de edificación y vegetación.

Podrán integrarse en estos espacios elementos deportivos puntuales como circuitos pedestres, siempre que ello no implique la alteración de su configuración.

SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL	Sup. m²
SISTEMAS DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA	551.798,16
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	98.003,31
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	7.320,15
SISTEMA RED VIARIA	279.574,99
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	205.573,33
SISTEMAS DE SISTEMAS GENERALES	95.701,74
TOTAL	1.237.971,68

SUPERFICIES CALIFICACIÓN DEL SUELO	
CALIFICACIÓN	Sup. m²
SISTEMAS DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA. NIDO.	26.487,80
SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA. MEDIA.	222.131,77
SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA. EXTENSIVA.	303.178,59
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.	49.297,46
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.	48.705,85
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.	7.320,15
SISTEMA DE SISTEMA GENERAL.	95.701,74
SISTEMA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO.	205.573,33
SISTEMA DE RED VIARIA. VIALES.	232.356,98
SISTEMA DE RED VIARIA. PLAYAS DE APARCAMIENTO.	47.218,01
TOTAL	1.237.971,68

EDIFICACIÓN
SERVIDUMBRE
BANDA DE DOMINIO PÚBLICO
100 m AFECCIÓN AP-1
AFECCIÓN
SERVIDUMBRE
BANDA DE DOMINIO PÚBLICO

LÍMITES AEROPUERTO DE VILLAFRÍA
LÍMITE DE PERFORACIÓN SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA
LÍMITES AP-1 Y N-120
LÍMITE DE EDIFICACIÓN
LÍMITE DE SERVIDUMBRE
LÍMITE DE ZONA DE AFECCIÓN
LÍMITE DE BANDA DE DOMINIO PÚBLICO

SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA. NIDO
SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA. MEDIA
SISTEMA DE ACTIVIDAD TECNOLÓGICA. EXTENSIVA
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. PÚBLICOS
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. PRIVADOS
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

SISTEMA DE SISTEMA GENERAL DE PARQUES
SIST. DE S.G. DE INFRAESTRUCTURAS
SISTEMA DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO
BANDA DE ELEMENTOS ARMÓNICOS DE GRAN PORTE
SISTEMA DE RED VIARIA. VIALES.
SISTEMA DE RED VIARIA. ANEXO A VIARIO.
SISTEMA DE RED VIARIA. PLAYAS DE APARCAMIENTOS.

LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
CAMINO DE SANTIAGO
AFECCIÓN C. DE SANTIAGO
AFECCIÓN OLEODUCTO

escala gráfica
0 10 30 80m 100m

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TECNOLÓGICO DE BURGOS"

enero 2009

O-05 CALIFICACIÓN DEL SUELO

escala 1/2500

PROPIEDAD: GESTURCAL.

Gesturcal
Gestión urbanística de Castilla y León

incosa
Ingeniería y Control de Calidad S.A.

JOSE MIGUEL CUERVO PRIETO. I.C.C.P.

000950

ANEXO IV:
FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR LI-1 DEL PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DE BURGOS - RIOPICO

DECRETO 110/2007, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico.

I

Con fecha 3 de agosto de 2005 el Ayuntamiento de Burgos presenta en la Consejería de Fomento, en calidad de promotor, la documentación del Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico, elaborada por la «Asociación Plan Estratégico Ciudad de Burgos», para su tramitación y aprobación según lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

El ámbito del Plan Regional comprende 1.148,12 hectáreas (11,48 km^2) pertenecientes a los términos municipales de Burgos, Orbaneja Riopico, Cardeñajimeno y Rubena, pero afecta también, de forma indirecta, a los términos colindantes con éstos, integrados en el ámbito de las Directrices de Ordenación del Alfoz de Burgos. De los primeros, Burgos cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Órdenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 18 y 26 de mayo de 1999 (adaptado a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León por Orden de la Consejería de Fomento de 30 de abril de 2001); a su vez, Orbaneja Riopico y Cardeñajimeno poseen Normas Urbanísticas Municipales respectivamente aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos el 19 de junio de 1984 y el 22 de diciembre de 1993; mientras que Rubena carece de planeamiento general, por lo que son aplicables en su término municipal las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial aprobadas por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 15 de abril de 1996.

El Plan Regional tiene como antecedentes varios documentos previos, como el Plan Director (abril 2003) y el Marco de Desarrollo y Viabilidad (diciembre 2004) del Complejo de Actividades Económicas de Burgos, y tiene por objeto planificar el desarrollo y ejecución conjunta y coordinada de una gran área especializada en actividades económicas, un complejo apto para albergar una gran variedad de iniciativas de I+D, de infraestructuras o de carácter industrial. Todo ello en una situación estratégica derivada de la presencia de múltiples infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias que de forma sinérgica generan una posición de oportunidad que, de ser bien aprovechada, puede asegurar a medio y largo plazo el desarrollo social y económico del Alfoz de Burgos y del conjunto de la Comunidad Autónoma.

A partir de ese objeto de carácter general, los objetivos concretos del Plan Regional en una dimensión propiamente urbanística son los siguientes:

– Constituir un instrumento de planeamiento territorial que integre y coordine los planes de ordenación urbana y planificación sectorial, tratando conjuntamente los problemas de ámbito supramunicipal e intersectorial.

– Establecer las determinaciones urbanísticas de ordenación general del ámbito, principalmente la clasificación de suelo y los sistemas generales, necesarios para el desarrollo del Complejo de Actividades Económicas.

– Definir los usos y actividades que se permitirán en cada área del Complejo, teniendo presente el objetivo de conseguir un desarrollo socioeconómico adecuado compatible con una mejora de la calidad de vida de la población.

– Establecer fases de actuación, determinaciones para el planeamiento de desarrollo y un modelo orientativo de gestión, así como criterios de concertación, compatibilización y complementación de las propuestas sectoriales.

En relación con el contenido y la justificación del Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico se entiende que:

– El Plan Regional justifica adecuadamente el interés social de sus objetivos y propuestas, así como su incidencia supramunicipal, clave para justificar su aprobación por la Junta de Castilla y León, tanto en base a su magnitud, como por la importancia de las actuaciones propuestas.

– En el propio Plan Regional, su justificación se describe en los siguientes términos:

«En el Plan Regional existe una necesaria relación de complementariedad entre el interés público o general y las medidas de fomento previstas para el desarrollo de actividades socio-económicas por la iniciativa privada. Resultando manifiesto que el interés público general ejercitando potestades, desarrollando obras y servicios y articulando medidas de fomento, crea las condiciones necesarias e imprescindibles para un mayor desarrollo inversor y de proyectos socio-económicos desde la iniciativa privada que dotan al conjunto del Plan Regional de un manifiesto interés o utilidad pública y, a su vez un inequívoco interés social (generación de riqueza y empleo)».

– En cuanto al análisis del ámbito, se realiza una detallada descripción del mismo y de los planes urbanísticos y sectoriales que le afectan, y se consideran todos los elementos de interés del entorno, con el fin de adecuar la ordenación a su protección y valorización.

– En materia de ordenación del territorio, el único instrumento con afección directa sobre el ámbito es el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Burgos, aprobado por Decreto 62/2003, de 22 de mayo, con el que el Plan Regional resulta coherente. Por otro lado, se encuentran en elaboración las Directrices de Ordenación del Alfoz de Burgos.

II

Mediante Orden FOM/1116/2005, de 19 de agosto se dio inicio al procedimiento de aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico disponiéndose la apertura de un período de información pública y audiencia a las Administraciones públicas por el plazo de un mes, a los efectos previstos en el artículo 24 de la citada Ley 10/1998, de 5 de diciembre y 42 del Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.

La Orden por la que se inició el procedimiento de aprobación del Plan Regional se insertó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de 5 de septiembre de 2005, así como en el «Diario de Burgos» de la misma fecha. Durante el plazo de información pública y audiencia se presentaron 50 alegaciones, sugerencias e informes. Entre ellas el día 3 de mayo de 2006 se emite informe por parte de de la Confederación Hidrográfica del Duero indicando, entre otras, la necesidad de remisión de un Estudio hidrológico hidráulico, el cual es remitido con fecha 25 de abril de 2007.

Las citadas alegaciones fueron remitidas al Ayuntamiento de Burgos y a la «Asociación Plan Estratégico Ciudad de Burgos», y solicitado su informe de valoración con fechas 14 y 24 de octubre de 2005, 8 de noviembre de 2005 y 3 de enero de 2006. El citado informe de valoración ha sido remitido en el mes de diciembre de 2006 siendo incorporado al resto de la documentación del Plan Regional.

Concluida la información pública, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.3 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, la Consejería de Fomento ha realizado los siguientes trámites previos a la aprobación del Plan Regional:

Con fecha 21 y 25 de octubre de 2005 se solicita informe de los Ayuntamientos afectados, entendiendo como tales, además de Burgos, Orbaneja Riopico, Cardeñajimeno y Rubena, aquellos cuyos términos municipales les son colindantes: Quintanapalla, Atapuerca, Cardeñuela Riopico, Castrillo del Val, Ibeas de Juarros, Carcedo de Burgos, Cardeñadijo, Saldaña de Burgos, Villariezo, Villagonzalo Pedernales, Villalbilla de Burgos, Tardajos, Alfoz de Quintanadueñas, Quintanilla-Vivar, Villayerno Morquillas y Hurones.

El día 14 de diciembre de 2005 se emite informe favorable del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, sin perjuicio de las observaciones que señala en su Fundamento de Derecho III.

Informe Ambiental el cual es emitido el 26 de octubre de 2006 («Boletín Oficial de Castilla y León» de 2 de noviembre de 2006).

El artículo 24.5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, señala que a la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentados durante el período de información pública, así como del resultado de los trámites citados en el número anterior, la Consejería competente realizará las modificaciones que procedan. A tal efecto, con fecha 6 de mayo de 2007 el Ayuntamiento de Burgos remite documento refundido en orden a subsanar las deficiencias observadas durante el procedimiento.

III

La competencia para la aprobación del Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico, corresponde a la Junta de Castilla y León, según lo dispuesto en los artículos 20.2 y 24.5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, a propuesta de la Consejería competente en la materia objeto del Plan Regional. En el presente caso, habida cuenta de la concurrencia sobre el Complejo de competencias de varias Consejerías, se entiende competente a la Consejería de Medio Ambiente que asumió las competencias en materia de ordenación del territorio conforme al Decreto 75/2007, de 12 de julio, que establece su estructura orgánica.

IV

Los Planes y Proyectos Regionales son los instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio de la Comunidad, teniendo por objeto, en el caso de los Planes Regionales de Ámbito Territorial, planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales o de implantación de infraestructuras, que se consideren de interés para la Comunidad. Su aprobación corresponde a la Junta de Castilla y León y «*se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda el ámbito local, o por la necesidad de satisfacer la demanda de viviendas con protección pública*». En este caso, como se ha señalado anteriormente, el Plan Regional justifica adecuadamente el interés social de sus objetivos y propuestas, así como su incidencia supramunicipal, clave para justificar su aprobación por la Junta de Castilla y León, tanto en base a su magnitud, como por la importancia de las actuaciones propuestas.

V

Los efectos de la aprobación de este Plan Regional, serán los previstos en el artículo 22 la Ley 10/1998, de 5 de diciembre.

Este Plan ha sido sometido al conocimiento de la Comisión Delegada de Política Territorial y Desarrollo Rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 85/2007, de 23 de agosto, por el que se crea y regula Comisión Delegada de Política Territorial y Desarrollo Rural.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 8 de noviembre de 2007

DISPONE

Artículo único.– Aprobación del Plan.

1.– Se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico.

2.– El Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico se estructura de la siguiente forma:

Tomo I. Documento refundido de aprobación:

A: Documento de Información:

Introducción.

Memoria Informativa.

Planos de Información.

B: Documento de Ordenación:

Memoria Justificativa.

Memoria General de Ordenación.

Marco Legal para la elaboración, aprobación y ejecución.

Estudio Económico y Financiero.

Programación y Faseado.

Planos de Ordenación.

C: Documento de Tramitación Ambiental:

Anexo I. Documento de tramitación medioambiental.

Anexo II. Informe de patrimonio y arqueológico.

Anexo III. Informe técnico de prospección arqueológica.

Anexo IV. Informe técnico y jurídico del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Anexo Estudio Hidrológico.

Tomo II. Informe refundido de conjunto en relación con los informes, alegaciones, y sugerencias presentadas durante la tramitación del Plan Regional.

El Plan Regional de Ámbito Territorial del Complejo de Actividades Económicas Burgos-Riopico se encuentra accesible, para su consulta, en la página web: www.sitcyl.jcyl.es/sitcyl.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.

Este presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, 8 de noviembre de 2007.

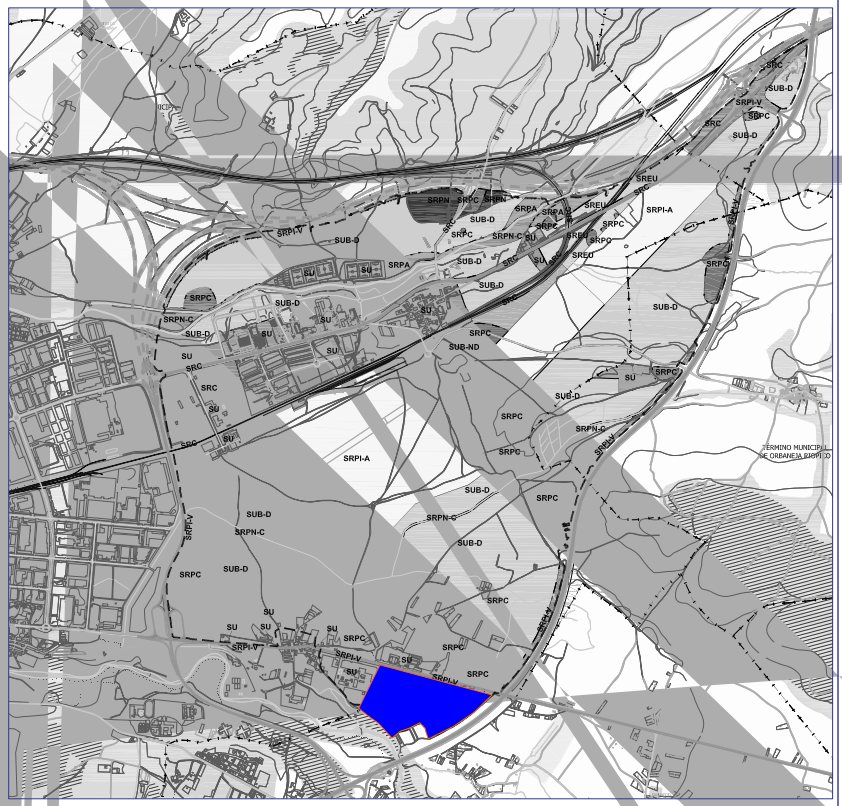
El Presidente de la Junta de Castilla y León,
Fdo.: Juan Vicente Herrera Campo

La Consejera de Medio Ambiente,
Fdo.: M.ª Jesús Ruiz Ruiz

SECTOR LI-1

Constituye el remate del área industrial existente al sur de la carretera N-120 entre los términos municipales de Burgos y Cardeñajimeno.

Ámbito	▸ Delimitado por la carretera N-120, el límite del término municipal de Cardeñajimeno, la autopista AP-1, la ribera del río Arlanzón y el BIC Villa Romana El Millar.
Superficie	▸ 27,00 has.
Término Municipal	▸ Cardeñajimeno.
Clasificación del Suelo	▸ Suelo Urbanizable Delimitado (SUB-D).
Figura de planeamiento	▸ Plan Parcial.
Prioridad de planeamiento	▸ Desarrollo en primera fase, periodo 2007-2010.
Sistema de actuación	▸ El sistema de actuación será definido por el correspondiente Plan Parcial. Preferiblemente se optará por el de Cooperación pudiendo ser el de Expropiación.
Conexiones viarias exteriores	▸ Acceso a la autopista AP-1 en el nuevo enlace propuesto, entre la AP-1 y la N-120 (conlleva la liberalización del peaje hasta Rubena). ▸ Acceso desde la prolongación del Eje Norte-Sur Estructurante del Área Logística-Industrial, en conexión directa con la carretera N-120.
Uso predominante	▸ Industrial.
Usos compatibles	▸ Todos los demás.
Usos prohibidos	▸ Residencial.
Aprovechamiento	▸ 0,5 m^2/m^2.
Sistemas Generales (SG) incluidos en el Sector	▸ Los Sistemas Generales incluidos en el Sector LI-1, grafiados en el Plano de ordenación O.2. Sistemas Generales del Presente Documento Refundido de Aprobación del Plan y grafiados y superficiados en la presente ficha urbanística del Sector.
Sistema de obtención de los terrenos para SG	▸ El Sistema de obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales será el mismo que se establezca para la totalidad del Sector.
Condicionantes de ordenación	▸ Los usos y edificaciones propuestas por el planeamiento de desarrollo habrán de respetar las afecciones y distancias mínimas a las carreteras existentes en el perímetro, Autopista AP-1 y de la carretera N-120. ▸ El Camino de Santiago cuyo trazado recorre el Margen de la carretera N-120. ▸ La existencia en el borde sureste del ámbito del BIC de la Villa Romana de El Millar. ▸ Proximidad del Río Arlanzón, incluido como LIC en la Red Natura 2000.



SECTOR LI-1

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El sector se desarrollará en una sola fase, estableciendo los usos e intensidades en cada uno de los Parques de Actividad, manzanas o parcelas que se definan.

Estructura viaria

- Coordinación con la reestructuración de la carretera N-120 con un carácter más urbano. Se integraran bandas de aceras peatonales, carril bici y zonas verdes en sus márgenes (externa a la delimitación del sector).
- Como determinación orientativa la accesibilidad al ámbito se resolverá mediante un único acceso viario desde la N-120.
- La totalidad del sector habrá de desarrollarse en un única fase, estableciendo los usos e intensidades en cada una de las manzanas o parcelas que se definan.
- Todo el sector podrá constituirse como una única manzana si la demanda así lo requiere, manteniendo un solo acceso desde la N-120.
- La accesibilidad al BIC habrá de quedar resuelta desde el sector, pudiéndose realizar desde un viario de articulación interior del sector o una vía de borde paralela a la autopista AP-1.

Espacios Libres

- En todo el perímetro sur, en conexión con el LIC del Río Arlanzón y con el BIC de la Villa Romana de El Millar habrá de disponerse una banda verde de protección con un tratamiento medioambiental adecuado.
- La fachada de la AP-1 habrá de tratarse de igual modo con un perímetro verde y con un tratamiento de la urbanización y edificación cuidados con el criterio de establecer una fachada visual de calidad.

Medioambiente

De conformidad con lo establecido en el Dictamen Medioambiental aprobado por resolución de 29/10/2006 de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente así como en el Informe Ambiental (incluido como anexo en el presente Documento Refundido de Aprobación) se establecen las siguientes:

- Al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, el plan parcial contemplará la adecuada gestión de dicho recurso natural planificando el modo de retirada de la capa fértil, su conservación, y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, éste deberá ser utilizado para restaurar espacios degradados próximos.
- Se establece una red separativa, de las aguas pluviales de las residuales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora.
- La transformación del suelo modificará la recarga de acuíferos por infiltración, el Plan Parcial estudiará la creación de balsas de avenidas, u otros sistemas que eviten la posibilidad de corrientes de agua que puedan producir arrastres o erosiones inconvenientes.
- Los vertidos realizados Río Arlanzón Constituido como LIC, se deben realizar de acuerdo con las autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero y las de la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.
- Los vertidos realizados a los diferentes colectores deberán ajustarse a la norma de vertido del Ayuntamiento de Burgos y en todo caso los vertidos industriales al colector municipal se deberán ajustar a las exigencias establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.
- En la restauración de riberas como en los espacios verdes de nueva creación, se usarán especies autóctonas.
- Con relación al río Pico, además de la propuesta de recuperación medioambiental de su cauce, deberá integrarse en un corredor verde.
- Protección del Patrimonio. Realizada una prospección arqueológica intensiva los yacimientos aparecidos han sido clasificados como suelo rústico con protección cultural.
- Gestión de residuos. El Plan Parcial establecerá la necesidad de que previa a la urbanización del sector, si existen en el mismo residuos vertidos ilegalmente se realice una descontaminación previa a cualquier actuación.
- El Plan Parcial establecerá medidas concretas para que las posibles actividades que se podrían llevar a cabo cumplan con las siguientes determinaciones:
  - Medidas que eviten procesos de contaminación de los suelos.
    En todo momento, los vertidos industriales al colector municipal se deberán ajustar a las exigencias establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.
    Cuando para cumplir estas condiciones exigidas al efluente sea necesario un pretratamiento, éste se debería instalar dentro de la parcela y el efluente sería vertido al colector. Dichas instalaciones deberían permitir la obtención de muestras representativas de las aguas residuales de entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido.
    Los escombros y materiales de desecho de las obras de urbanización, así como de las construcciones que se realicen, deberían retirarse y depositarse adecuadamente, nunca en los cauces de los cursos de agua, sean estos continuos o discontinuos.
    Los aceites y lubricantes procedentes de la maquinaria, se deberían almacenar y entregar a gestor autorizado.
    Todos los residuos sólidos u otras sustancias sólidas, como materias primas, etc., que se acumulen o almacenen en las diferentes actividades, y que pudieran dar lugar a un lixiviado contaminante, deberían ser dispuestos sobre solera impermeable para evitar la contaminación de las aguas subterráneas.
    En el caso de la emisión de contaminantes químicos asociados a los procesos de producción de las actividades industriales que puedan establecerse, con el fin de lograr una máxima protección estas deberán acreditar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección atmosférica y los niveles máximos permitidos para no poner en peligro la salud humana.
- El Plan Parcial, y el posterior o posteriores Proyectos de Urbanización o proyectos técnicos, deberán tener en cuenta los condicionantes ambientales, así como las medidas de protección y control contenidas el Informe Ambiental así como las establecidas en el Dictamen Medioambiental.

Dotaciones y Equipamientos

- Se localizará una parcela destinada a equipamientos y dotaciones en proximidad con el BIC y con un uso relacionado con este. Contará con accesibilidad viaria directa, bien desde un viario de distribución interior del sector o por una vía de borde paralela a la autopista AP-1.

Infraestructuras de Redes de Servicio

- El Plan Parcial deberá resolver a su costa las infraestructuras de redes de servicio y prever las demandas que puedan establecerse a largo plazo para dar servicio a la totalidad del CAE, en coordinación con otros sectores o áreas de planeamiento.
- Las bandas verdes asociadas al viario estructurante constituirán el soporte y reserva de los espacios necesarios para las infraestructuras básicas.
- Los criterios para el establecimiento de cada una de las redes en este sector son:
  - **Abastecimiento y contra incendios**. Se precisa la realización de la conexión propuesta al este de Castañares con la conducción de 400mm existente paralela a la N-120.
  - **Saneamiento de aguas pluviales (red separativa)**. Realización de una obra de vertido al cauce del Río Arlanzón junto al paso del Río bajo la AP-1, así como su correspondiente emisario desde el colector del Eje Logístico - Industrial. Este emisario se ejecutará en el espacio existente entre el BIC Villa Romana de "El Millar" y la AP-1.
  - **Saneamiento de aguas residuales (red separativa)**. Es necesaria la ejecución de un emisario desde el Eje Logístico – Industrial y su conexión, con el colector propuesto. Este emisario se ejecutará en el espacio existente entre el BIC Villa Romana de "El Millar" y la AP-1. En caso de que este colector no se haya ejecutado se conectará el colector del Eje Logístico – Industrial con el de la Variante de Castañares y, de este modo, con la conexión provisional planteada en el Sector ESS.
  - **Energía Eléctrica**. Se soterrará bajo el viario estructurante la línea de media tensión existente paralela al Eje Logístico – Industrial.
  - Para todo el ámbito se estudiará el emplazamiento y ejecución de una nueva Subestación transformadora de Reparto (STR), con dos líneas de 45 Kv, subterráneas, desde la Subestación Transformadora (ST) de Villimar hasta la nueva STR a lo largo del viario estructurante.
  - **Telecomunicaciones**. Se ejecutará una conexión exterior, subterránea bajo la prolongación de la Variante de Castañares hasta la N-120 y la AP-1.

Otros

- Preexistencias y edificaciones.
  - El planeamiento de desarrollo determinará si son declarados usos fuera de ordenación o usos disconformes con el planeamiento.
  - Entorno edificado junto a la carretera N-120 (usos industriales, estación de servicio y otros).
- Aparcamiento.
  - Se establecerán 2 plazas de aparcamiento, al menos 1 de ellas de uso público, por cada 100 m^2 construibles en el uso predominante (art.42.2.b de la Ley 5/199, de 8 de abril, de Urbanismo CyL).

SECTOR LI-1

CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN (cont.)

El Sector incluirá los **Sistemas Generales** establecidos en el plano de ordenación O.2. Sistemas Generales del presente documento Refundido de Aprobación del Plan y que son recogidos en el esquema adjunto de ordenación.
La superficie total de Sistemas Generales incluida en este Sector es de 15.000 m^2.

Sistema General viario (SGV)

- La superficie total destinada a SG Viario incluida en el Sector es de 15.000 m^2, correspondiente al suelo reservado para el desarrollo del enlace propuesto entre la N-120, la Variante de Castañares y la AP-1.
- Coordinación con la reestructuración de la carretera N-120 con un carácter más urbano, situada en el margen norte del límite. Se integraran bandas de aceras peatonales, carril bici y zonas verdes en ambos márgenes.
- Se controlaran las intersecciones con el sistema viario local para que estas no impidan una correcta funcionalidad de los sistemas Generales Viarios.
- Los Sistemas Generales Viarios llevaran asociados corredores verdes y paisajísticos integrados en la red de Espacios Libres propuesta para el CAE.

Red de Sistemas Locales

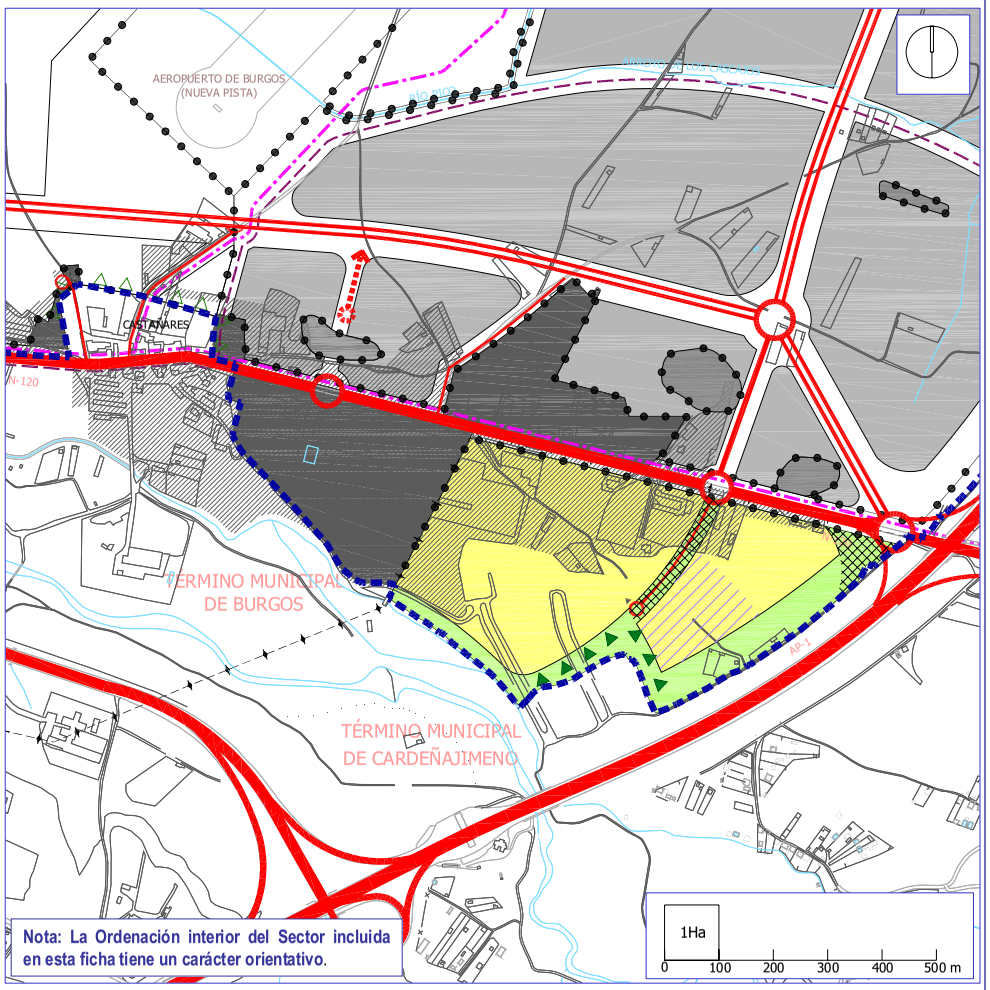
- Aquellos sistemas locales que sean necesarios para garantizar la funcionalidad del sector serán establecidos por el planeamiento de desarrollo.
- Se controlaran las intersecciones con el sistema viario local para que estas no impidan una correcta funcionalidad de los sistemas Generales Viarios.
- El viario local, incorporado, de modo orientativo en la tabla y esquema de ordenación adjuntos, permitirá la distribución interior de los Parques de Actividad y dotará de accesibilidad a las manzanas y/o parcelas.
- La fachada de la autopista AP-1 habrá de tratarse con un perímetro verde y con un tratamiento de la urbanización y edificación cuidados con el criterio de establecer una fachada visual de calidad.
- La fachada al yacimiento arqueológico existente junto al límite del ámbito (Villa Romana) habrá de incorporar un tratamiento medioambiental adecuado.

Superficies

LI-1	SUPERFICIES		Has.	%
	Sistemas Generales		**1,50**	**5,56%**
		SG Viario	1,50	5,56%
		SG Espacios Libres	0,00	0,00%
		SG Espacios Libres. Camino de Santiago	0,00	0,00%
		SG Espacios Libres Vía Pecuaria	0,00	0,00%
	Parques de Actividad *		**20,51**	**75,94%**
	Equipamientos y dotaciones **		**2,55**	**9,44%**
	Espacios Libres Públicos **		**2,45**	**9,06%**
		TOTAL SECTOR LI-1	27,00	100,00%

(*) Con carácter orientativo. A precisar por el planeamiento de desarrollo.

(**) Con carácter orientativo. A precisar por el planeamiento de desarrollo. La reserva de suelo para ELP y Equipamientos será al menos de 20 m2 por cada 100 m2 edificables del sector con un mínimo del 5 % de la superficie del sector.



ANEXO V: DOCUMENTACIÓN SECTORIAL DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

FICHA RESUMEN DE LOS FORMULARIOS OFICIALES DE LA RED NATURA 2000

ES4120072 RIBERAS DEL RÍO ARLANZÓN Y AFLUENTES

INFORMACIÓN GENERAL

Relación con otros lugares Natura 2000:

(E) Lugar propuesto como LIC colindante con otro lugar Natura 2000

Proposición como LIC: 08/2000

Clasificación como ZEPA: /

Actualización 07/2004

Área: 973,19 *ha.*

Región Administrativa:	
Provincia:	*%:*
Burgos	98
Palencia	2

Nº de Mapa S.G.E. (1/100000): 10-5, 10-6, 9-5, 9-6

Región Biogeográfica: *Atlantica* ☐ *Mediterránea* ☑

INFORMACIÓN ECOLÓGICA

Tipos de Hábitats del Anexo I (Dir. 92/43/CEE)

Código	*Prior.*	*Descripción*	*%*	*Superficie relativa*
3260		Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion	22	0-2%
6420		Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	15	0-2%
91B0		Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia	10	0-2%
91E0	*	Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	20	0-2%
92A0		Bosques galería de Salix alba y Populus alba	30	0-2%

Aves del Anexo I (Dir. 79/409/CEE)

Aves migradoras de presencia regular no incluidas en el Anexo I (Dir. 79/409/CEE)

Mamíferos del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	*Nombre*	*Nombre común*	*Población*				*Población relativa*	*Valor global*
			Sedentaria	*Nidificante*	*Invernante*	*de paso*		
1324	Myotis myotis	Murciélago ratonero grande	P				0-2%	Bueno
1301	Galemys pyrenaicus	Desmán iberico	P				0-2%	Bueno
1355	Lutra lutra	Nutria	P				0-2%	Bueno

Anfibios y reptiles del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1194	Discoglossus galganoi	Sapillo pintojo ibérico	P				0-2%	Bueno

Peces del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1127	Rutilus arcasii	Bermejuela	P				0-2%	
1116	Chondrostoma polylepis	Boga de río	C				2-15%	

Invertebrados del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1065	Euphydryas aurinia	Ondas Rojas	P				0-2%	Bueno
1044	Coenagrion mercuriale a	Caballito del Diablo.	P				0-2%	Excelente

Plantas del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

DESCRIPCIÓN DEL LUGAR

Usos del suelo:

Código	Nombre	Cobertura
N06	Cuerpos de agua continentales (lénticos, lóticos)	10
N08	Brezales. Zonas arbustivas. Maquis y Garriga. Phrygana	12
N10	Prados húmedos. Prados mesófilos	27
N16	Bosques decíduos de hoja ancha	46
N20	Monocultivos forestales artificiales (vg. plantaciones de chopos o de árboles exóticos)	5

Otras características

El Lugar propuesto incluye varios tramos fluviales de la subcuenca del río Arlanzón (tramos medios y bajos): 2 tramos del río Arlanzón, tramos de los ríos Urbel y Hormazuela y los arroyos Susinos y Hormaza.

LA SUPERFICIE ENGLOBADA LA DEFINE EL CAUCE DEL RÍO MÁS UNA ANCHURA DE 25 M. EN CADA MARGEN A LO LARGO DE LOS TRAMOS.

Calidad e Importancia:

Abundante fauna de odonatos entre los que destaca Coeonagrion mercuriale, siendo el Río Urbel una de las localizaciones más importantes de la península.

Vulnerabilidad:

La vulnerabilidad de esta zona procede de la intensificación de los usos agrícolas (ampliación de cultivos en detrimento de vegetación natural), las plantaciones de choperas de producción y la reducción de la calidad de las aguas por vertidos de aguas residuales.

Designación del lugar

DESCRIPCIÓN DE CAMPOS

Prior.: Hábitat o especie prioritaria cuando se marca con un *.
%: Porcentaje de superficie ocupada por el hábitat en el Lugar.

Superficie relativa: Superficie del lugar abarcada por el tipo de hábitat natural en relación con la superficie total que abarca dicho tipo de hábitat natural en lo que se refiere al territorio nacional.

Valor Global: Valor global desde el punto de vista de la conservación del hábitat o de la especie.

Nombre: Nombre científico de la especie. Se incluyen los nombres tal como aparecen en los anexos de las Directivas y en los formularios oficiales, aunque algunos actualmente han cambiado de denominación.
Población: Datos conocidos de la población expresados en (p) parejas, (i) individuos, (m) machos, (f) hembras, o a falta de datos más precisos (C) común, (R) excasa, (V) muy excasa y (P) indica únicamente presencia.
Población relativa: Tamaño de la población de la especie presente en el lugar con respecto a la población nacional.