AYUNTAMIENTO DE VILLARIEZO

B U R G O S

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Volumen II

Normativa Urbanística-Catálogo-Inf. Sost. Económ.



Abril 2014

DIPUTACIÓN DE BURGOS

Carmen Barreda Galo, arquitecta.
C/Seis, nº4 Bloque 9 Puerta 29, El Escorial 28280, MADRID.
Tlf/Fax: 609 75 01 20/91.373.48.73
www.detaller.es carmenbarreda@gmail.com

VOLUMEN I

▪ ***MEMORIA VINCULANTE*** *Página*

TITULO 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 1

1.1 Introducción 1

1.2 Análisis y diagnóstico 3

TITULO 2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 4

2.1. Criterios y objetivos de planeamiento 4

2.2 Dimensionamiento de la ordenación 7

2.3 Descripción de la ordenación. Clasificación del suelo 8

2.4 Descripción y justificación de la propuesta de gestión 18

2.5 Cumplimiento de las determinaciones de las DOABU 19

TITULO 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA 20

TITULO 4 TRAMITACIÓN Y RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA 21

TITULO 5 RESUMEN EJECUTIVO 23

ANEXOS A LA MEMORIA VINCULANTE

.-ANEXO I Ficha síntesis de los datos de planeamiento 26

.-ANEXO II Justificación del art. 14 de la ley 9/2006 28

1.-Integración de Aspectos Ambientales

2.-Medidas Minimizadoras de Impactos sobre el Medio Ambiente

3.-Resumen No Técnico

.-ANEXO III Cartas de compromiso SUR-4 52

.-ANEXO IV Informe de contestación de alegaciones 55

.-ANEXO V Informe sobre cambios realizados en el documento para dar cumplimiento a cada uno de los informes sectoriales 69

VOLUMEN II

▪ *NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL* *Página*

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 1

1.1. Objeto 1
1.2. Ámbito 1
1.3. Vigencia y revisión 1
1.4. Modificación 2
1.5. Efectos 2
1.6. Contenido documental 3
1.7. Normas de interpretación 3

TITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO 5

CAPITULO 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 5

CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 5
2.2.1. Definición 5
2.2.2. Derechos en suelo urbano consolidado 5
2.2.3. Deberes en suelo urbano consolidado 6
2.2.4 Derechos en suelo urbano no consolidado 6
2.2.5. Deberes en suelo urbano no consolidado 7

CAPITULO 2.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 7
2.3.1. Definición 7
2.3.2. Derechos en suelo urbanizable 7
2.3.3. Deberes en suelo urbanizable 8

CAPITULO 2.4 DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES URBANISTICAS 9

CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 10
2.5.1. Definición 10
2.5.2. Derechos en suelo rústico 10
2.5.3. Deberes y limitaciones en suelo rústico 10

CAPITULO 2.6. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 11
2.6.1. Definición 11
2.6.2. Obtención 12

TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS 13

CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 13

ÍNDICE DE TÉRMINOS (Definiciones) *13*
3.1.1. Objeto y contenido 15
3.1.2. Definiciones de las parcelas 15
3.1.3. Definiciones de la posición de la edificación 19
3.1.4. Definiciones de ocupación de la parcela 21
3.1.5. Condiciones volumétricas de la edificación 22
3.1.6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento 27
3.1.7. Patios 30
3.1.8. Salientes, Vuelos y Anuncios 31

CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 33

ÍNDICE DE TÉRMINOS *33*
3.2.1. Regulación de usos 34
3.2.2. Tipos de usos 34
3.2.3. Estándares funcionales 34
3.2.4. Seguridad, accesibilidad y cerramientos 35
3.2.5. Construcciones y usos provisionales 36

CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS 37

ÍNDICE DE TÉRMINOS *37*
3.3.1. Condiciones sobre tipos de locales y habitaciones 38
3.3.2. Iluminación, ventilación e instalaciones 39
3.3.3 Condiciones de habitabilidad en zonas inundables 39
3.3.4. Normativa Técnica 40

TITULO 4. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y/O FUERA DE ORDENACIÓN 41

CAPITULO 4.1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NUM 41

CAPITULO 4.2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS

PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 41

4.2.1. Grados de calificación de "disconformidad con el planeamiento" 41

4.2.2. Norma Transitoria para usos, construcciones e instalaciones legalizados pero disconformes con el planeamiento 42

CAPITULO 4.3. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 42

CAPITULO 4.4. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN" 43

TITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN 44

CAPITULO 5.1. GENERALIDADES 44
5.1.1. Finalidad 44
5.1.2. Grado de urbanización 44

CAPITULO 5.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA 44
5.2.1. Clasificación de la red viaria 44
5.2.2. Condiciones de trazado 45
5.2.3. Pavimentación y encintado 46

CAPITULO 5.3. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 47
5.3.1. Dotación 47
5.3.2. Distribución 47
5.3.3. Hidrantes 48

CAPITULO 5.4. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES 48
5.4.1. Condiciones generales 48
5.4.2. Diseño de redes subterráneas 49

CAPITULO 5.5. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA 50
5.5.1. Redes áreas existentes 50
5.5.2. Redes y acometidas de nuevo trazado 50

CAPITULO 5.6. ALUMBRADO PUBLICO 51
5.6.1. Requerimientos luminotécnicos 51
5.6.2. Características de los puntos de luz 51

5.6.3. Características de la red 52
5.6.4. Condiciones particulares 52

CAPITULO 5.7. CONDICIONES DE LAS INFRAESTR. DE TELECOMUNICACIONES 52

CAPITULO 5.8. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 53
5.8.1. Residuos sólidos y gaseosos 53
5.8.2. Prevención de la contaminación de las aguas 54
5.8.3. Prevención de la contaminación acústica (Ley 5/2009 Ruido). 55

▪ ***NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR***

TITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO 59

CAPITULO 6.1 CONDICIONES DE LOS USOS 59
6.1.1 Usos Predominantes 59
6.1.2 Regulación de los usos compatibles y prohibidos 60

CAPITULO 6.2 ORDENANZAS 73
6.2.1 Ordenanza CC: Casco Consolidado 74
6.2.2 Ordenanza UI: Unifamiliar Intensiva 78
6.2.3 Ordenanza UE: Unifamiliar Extensiva 80
6.2.4 Ordenanza EI: Entorno Iglesia 82
6.2.5 Ordenanza IN: Industrial 84
6.2.6 Ordenanza EQ: Equipamientos 86
6.2.7 Ordenanza ZV: Zonas Verdes 88

CAPITULO 6.3 CONDICIONES ESTETICAS. PROTECCIÓN PATRIMONIO 89
6.3.1 Actuación singular 89
6.3.2 Condiciones estéticas y de protección generales 89

CAPITULO 6.4 CONDICIONES PARTICULARES EN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 92

TITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE 93

CAPITULO 7.1. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE 93

TITULO 8. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO 95

CAPITULO 8.1 CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO 95

CAPITULO 8.2 CONDICIONES DE ACTUACION 98
8.2.1 Prevención de la parcelación urbanística, protección del dominio público y condiciones de vallado. 98
8.2.2 Actuaciones aisladas de Edificación e implantación de instalaciones 99

CAPITULO 8.3 CONDICIONES DE LOS USOS 100
8.3.1 Usos excepcionales en suelo rústico 100
8.3.2 Separación de usos ganaderos intensivos 101
8.3.3 Limitaciones al tráfico rodado 102
8.3.4 Regímenes de autorización de usos excepcionales 102

CAPITULO 8.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 104
8.4.1 Definición de núcleo de población 104
8.4.2 Condiciones de Edificación por categoría de usos permitidos 104
8.4.3 Condiciones de integración paisajística para la edificación en suelo rústico 106
8.4.4 Condiciones de infraestructura y vertidos 107

TITULO 9. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS 108

CAPITULO 9.1 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS 108
9.1.1. Instrumentos de desarrollo. Tramitación. 108
9.1.2. Instrumentos de ejecución: clases de proyectos y tipos de obras 109
9.1.3. Control y disciplina urbanística 114
9.1.4 Gestión Urbanística 119

▪ ***CATALOGO***

TITULO 10. CATALOGO DE INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS 127

CAPITULO 10.1 OBJETIVOS DE LA CATALOGACION 127
10.1.1 Objeto del Catálogo 127

10.1.2 Normativa sectorial aplicable 128
10.1.3 Efectos de la Catalogación 129
10.1.4 Ayudas a la conservación de edificios catalogados 130

CAPITULO 10.2 GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACION, NORMAS DE PROTECCION. 130
10.2.1 Grado de Protección sobre yacimientos arqueológicos 130
10.2.2 Grado de Protección sobre edificación: Integral 133
10.2.3 Grado de Protección sobre edificación: Parcial 134

CAPITULO 10.3 FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS 135

▪ ***INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA***

TITULO 11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA 155

CAPITULO 11.1 INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL INFORME 155

CAPITULO 11.2 ÍNDICE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 156

CAPITULO 11.3 METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN A UTILIZAR 157

CAPITULO 11.4 INFORMACIÓN BÁSICA 158

11.4.1 Información general sobre el término municipal 158
11.4.2 Datos estadísticos básicos para elaborar el informe 158

CAPITULO 11.5 NORMAS URBANÍSTICAS. PARÁMETROS BÁSICOS DE PLANEAMIENTO 160

11.5.1 Modelo territorial 160
11.5.2 Adecuación del suelo destinado a usos productivos 164

CAPITULO 11.6 HACIENDA PÚBLICA. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES 165

11.6.1 Presupuestos municipales (2.005-2012) 165
11.6.2 Análisis de los ingresos (ingresos liquidables) 166
11.6.3 Análisis de gastos (gastos liquidables) 169
11.6.4 Endeudamiento municipal/Balance operaciones 172

11.6.5 Evolución del presupuesto de ingresos y gastos corrientes (2.013-2.023) 173

CAPITULO 11.7 CONCLUSIONES 179

- ***ANEXOS A LA NORMATIVA URBANÍSTICA***

ANEXO I Legislación Sectorial Aplicable 181

ANEXO II Fichas de sectores de Suelo Urbano No Consolidado 198

ANEXO III Fichas de sectores de Suelo Urbanizable 221

INDICE DE CUADROS Y GRAFICOS ▪

MEMORIA VINCULANTE

- Cuadro de superficies por clases y categorías de suelo 7
- Variación de la población en Villariezo 12-13
- Cuadro de viviendas existentes y previstas 15
- Plano del resumen ejecutivo (cambios normativos) 25

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Esquema de medición de altura máxima 26
- Esquema de cómputo de superficie edificada 29
- Plano de zonificación acústica 58
- Cuadro resumen de ordenanza CC 74-77
- Cuadro resumen de ordenanza UI 78-79
- Cuadro resumen de ordenanza UE 80-81
- Cuadro resumen de ordenanza EI 82-83
- Cuadro resumen de ordenanza IN 84-85
- Cuadro resumen de ordenanza EQ 86-87
- Cuadro resumen de ordenanza ZV 88
- Cuadro resumen de regulación de usos en suelo rústico 103
- Fichas de catálogo 135-153
- Cuadros de presupuestos municipales 165-179
- Fichas de sectores en suelo urbano consolidado 198
- Fichas de sectores en suelo urbanizable 221

INDICE DE PLANOS ▪

		Escala
PO.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Término Municipal	1/10.000
PO.2.1	ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO (Núcleo Urbano Residencial)	1/2.000
PO.2.1.A	ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO (Núcleo Urbano Noroeste)	1/1.000
PO.2.1.B	ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO (Núcleo Urbano Noreste)	1/1.000
PO.2.1.C	ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO (Núcleo Urbano Suroeste)	1/1.000
PO.2.1.D	ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO (Núcleo Urbano Sureste)	1/1.000
PO.2.2	ORDENACIÓN, GESTIÓN Y CATÁLOGO (Zona Industrial)	1/1.000
PO.3	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	1/20.000 - 1/30.000

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO

El objeto de la presente Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de Villariezo es la ordenación general para todo el término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades. También es su objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

Con ello se pretende actualizar la normativa actualmente vigente (Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente el 16 de junio de 1.999) que ha sido posteriormente modificada puntualmente en varias ocasiones, e incorporar el planeamiento de desarrollo tramitado en los últimos años.

1.2 ÁMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Villariezo.

1.3 VIGENCIA Y REVISIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL). La vigencia de las NUM es indefinida.

Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas la total reconsideración de la ordenación general del municipio en ellas establecida.

La ampliación y/o modificación de las condiciones del Catálogo no implica la Revisión de las presentes Normas.

1.3.1 **Revisión a causa del planeamiento superior**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial por la Junta de Castilla y León que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas para adaptarlas a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. El plazo para iniciar su tramitación será de dos años desde la entrada en vigor del nuevo planeamiento superior.

1.3.2 **Supuestos generales de Revisión**

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes procederá la revisión de las Normas Urbanísticas siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento establecida en estas Normas. A estos efectos se considera que la capacidad está próxima a agotarse cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- cuando se haya solicitado licencia para edificar el 70% de las viviendas estimadas en el suelo urbano vacante (*consolidado + no consolidado*).
- cuando se haya solicitado licencia para edificar el 70% de la capacidad residencial del Sector Urbanizable.

d) Cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un ámbito en más de un 50% respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

1.4 MODIFICACIÓN

Los cambios en las NUM, si no implican su revisión según lo establecido en el epígrafe 1.3, se consideran modificación de las mismas debiendo tener en cuenta lo establecido en los Arts. 169 a 173 del RUCyL.

Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

En concreto, cuando el objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.

No será necesario tramitar una Modificación de las NUM para realizar ajustes puntuales de las alineaciones en ampliación de calles existentes siempre que se mantenga como mínimo el ancho fijado y exista acuerdo entre los propietarios afectados.

1.5 EFECTOS

Conforme a lo dispuesto en los Art. 182 a 186 del RUCyL, los efectos del planeamiento urbanístico con los siguientes:

Ejecutividad. Estas Normas Urbanísticas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan serán ejecutivos y entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el BOCyL.

Vinculación. Las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica y a las Administraciones públicas, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones.

Las determinaciones del planeamiento urbanístico deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las que se concedan con independencia de los mismos en materias reguladas en la normativa urbanística.

Declaración de utilidad pública: La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, una vez publicado el acuerdo en el "Boletín Oficial de Castilla y León" implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

Régimen de los usos fuera de ordenación y de los usos disconformes con el planeamiento. Los usos del suelo, incluidas las construcciones o instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento resulten disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación o bien considerarse usos disconformes con el planeamiento urbanístico. El régimen de actuaciones permitidas en estos casos se regula en el apartado correspondiente de las presentes Normas conforme a los artículos 185 y 186 del RUCyL.

1.6 CONTENIDO DOCUMENTAL

Las NUM constan de los siguientes documentos:

Memoria Vinculante.
Normativa Urbanística General.
Normativa Urbanística Particular.
Catálogo Arqueológico
Catálogo Edificatorio
Anexo I. Legislación Sectorial Aplicable
Anexo II Fichas de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado
Anexo III Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable

Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo (escalas 1:1.000, 1:2.000 y 1:10.000).

1.7 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

En caso de discrepancia entre los distintos documentos que constituyen las NUM, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

1º: Planos de Ordenación
2º: Normativa Urbanística Particular
3º: Normativa Urbanística General.
4º: Memoria Vinculante.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:2.000 relativas a la ordenación del Suelo Urbano (alineaciones y rasantes del sistema viario, red de espacios públicos y ordenanzas de aplicación por manzanas o partes de manzanas) son plenamente normativas prevaleciendo las dimensiones escritas en los planos sobre la medición directa en los mismos, y sólo podrán ser alteradas (sin modificar o sin revisar las Normas Urbanísticas) en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística general.

TITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las NUM regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para todos y cada uno de los predios del término municipal.

Las NUM clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en el Plano nº 1, de "Clasificación de Suelo del Término Municipal" a escala 1:10.000.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas que les correspondan.

CAPITULO 2.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

2.2.1 DEFINICIÓN

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 23 del RUCyL son clasificadas como tal por estas NUM. Dentro del Suelo Urbano se diferencian dos categorías: *suelo urbano consolidado* y *suelo urbano no consolidado*, según las condiciones establecidas en los Art. 25 y 26 del RUCyL.

En la serie de Planos nº 2 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano en cada una de sus categorías. Los planos a escala 1:2.000 y 1:1000 señalan las alineaciones y rasantes del sistema viario. En el caso de calles de nuevo trazado o ampliación del mismo se grafía numéricamente en los planos el ancho de las vías. Esta dimensión prevalece sobre la medición directa en los planos.

2.2.2 DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Art: 40 del RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

1 A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
2 A edificar en las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

   a) Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.
   b) No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento.
   c) Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante

cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

2.2.3 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (Art: 41 RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendido como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases conforme al Art. 214 del RUCyL.

2.2.4 DERECHOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Art: 46 y 42 del RUCyL)

Los propietarios de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar ante el Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al siguiente régimen de derechos y de deberes (Art. 46 RUCyL).

Los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada tienen los siguientes derechos (Art. 42 RUCyL):

.a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

.b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico y, en particular:

1º) Por tratarse de un municipio de población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

2º) Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento equivalente, o pago en efectivo.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

2.2.5 DEBERES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Art: 43 y 45 del RUCyL)

Para ejercer los derechos definidos en el apartado anterior, los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48 del RUCyL (ver el Capítulo 2.4. Así mismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el Art. 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al Art. 214 del RUCyL.

CAPITULO 2.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

2.3.1. DEFINICIÓN

Se consideran como suelo urbanizable el conjunto de los terrenos aptos para ser incorporados al proceso urbanizador o en curso de incorporación al mismo y que cumplen los condiciones establecidas en el Art. 27 del RUCyL-y que son clasificados como tal en por éstas NUM.

En la serie de Planos nº 2 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable.

2.3.2. DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE (Art. 44,45,46 y 47 del RUCyL)

Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los siguientes derechos (Art. 44 RUCyL):

a) A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las

parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico y, en particular para este municipio:
    1º) Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
    2º) Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento equivalente, o pago en efectivo.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los 44 y 45 del RUCyL para el suelo urbanizable.

En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos en el artículo 313 del RUCyL.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

2.3.3. **DEBERES EN SUELO URBANIZABLE** (Art. 45 del RUCyL).

Para ejercer los derechos definidos en el apartado anterior, los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48 del RUCyL (ver el Capítulo 2.4). Así mismo deben:

a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el Art. 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al Art. 214 del RUCyL.

CAPITULO 2.4 DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Conforme al Art. 48 del RUCyL, la promoción de las actividades urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes:

a) Entregar al Ayuntamiento con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento. Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

1º. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.

2º. Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.

b) Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:

1º. Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

2º. El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.

3º. La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438.

c) Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:

1º. Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

2º. Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

3º. Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.

4º. Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

d) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuanto tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

CAPITULO 2.5 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

2.5.1 DEFINICIÓN

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos delimitados por las NUM para protegerlos del proceso de urbanización y para garantizar la conservación, mejora y utilización racional de los recursos naturales y medioambientales del término municipal, conforme a los criterios del Art. 30 del RUCyL. Se diferencias varias categorías conforme a lo establecido en los Arts. 31 a 39 del RUCyL.

2.5.2 DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

. *Derechos ordinarios en suelo rústico (Art. 56 RUCyL)*

Los propietarios del suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

. *Derechos excepcionales en suelo rústico (Art. 57 RUCyL)*

Además de los derechos anteriores, en suelo rústico pueden autorizarse otros usos excepcionales descritos en el Art. 57 del RUCyL, en las condiciones establecidas en los Arts. 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

2.5.3 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO (Art. 51 al 55 del RUCyL).

Los propietarios del Suelo Rústico estarán obligados a preservar las características edafológicas, forestales y medioambientales de sus predios en los términos que establecen las NUM y la legislación general aplicable. Deberán respetar los deberes de uso y conservación y de adaptación al entorno (Artículos 14 al 19 del RUCyL) y además:

a) Conforme al Art. 52 del RUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
b) Se prohíben las parcelaciones urbanísticas, debiendo respetar las normas establecidas por estas Normas y por el Art. 53 del Reglamento.
c) Respetar las distancias mínimas que protegen las vías públicas según lo definido en el Art. 54 del RUCyL.
d) Respetar la prohibición de realizar obras de urbanización según lo dispuesto en el Art. 55 del RUCyL.
e) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 59 a 65 del RUCyL para cada categoría de suelo rústico, así como las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

CAPITULO 2.6 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

2.6.1 DEFINICIÓN

Es el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del término municipal. El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede estar clasificado como Urbano, Urbanizable o Rústico.

En el Plano PO.1 y en la Serie de Planos PO.2 aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos en las Normas y que se describen a continuación. Todos ellos son sistemas generales existentes y no se considera necesaria la obtención de otros nuevos.
El resto de sistemas que no se identifican expresamente como “generales” tienen la consideración de “Sistemas Locales”.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
Se han incluido en el Sistema General de Equipamientos todos aquellos cuya titularidad corresponde al municipio y en los que se prestan servicios al conjunto de la población municipal. No se consideran sistemas generales aquellos edificios que, aun siendo de propiedad municipal, se destinan a sedes de asociaciones culturales particulares o están sin uso.

En los planos de ordenación, los inmuebles que constituyen el Sistema General de Equipamientos quedan identificados por las siglas SG/EQ.

Localización	***Sup. Parcela***
Deportivo:	
Campo de Fútbol en zona de vega	10.059,26 m^2
Deportivo:	
Polideportivo y pistas deportivas adyacentes	7.678,60 m^2

Al margen de los sistemas generales antes descritos, en el municipio se encuentran definidos como sistemas locales de equipamientos, el Ayuntamiento nuevo con 167,37 m2 y el Cementerio con 724,72 m2.

SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS:

Se han incluido en el Sistema General de Servicios Urbanos los elementos que constituyen las redes de prestación de servicios urbanos a nivel municipal, es decir:

a) Elementos del sistema de abastecimiento de agua: captaciones, depósitos y conducciones generales.
b) Elementos del sistema de saneamiento y depuración: fosas de decantación y emisarios.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

Constituido por las zonas verdes para recreo y esparcimiento de la población situadas en torno a la Iglesia y también por las existentes al oeste del núcleo

Localización	***Sup. Parcela***
En torno a la Iglesia:	7.433,81 m^2
Zona Oeste	8.261,63 m^2

Al margen de los sistemas generales antes descritos, en el municipio se encuentran definidos como sistemas locales de espacios libres públicos, la franja de zona verde paralela a la travesía de la carretera que ocupa 2.304, 50 m2.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS:

Son los constituidos por los terrenos que cumpliendo requisitos o estando clasificados como suelo rústico conforme a legislación sectorial sea conveniente obtener para uso público.

En los planos de ordenación, los inmuebles que constituyen el Sistema General de Espacios Protegidos quedan identificados por las siglas SG/EP.

Localización	***Sup. Parcela***
SUR- 3 Industrial:	
Yacimiento arqueológico Piedra Caída	3.619,47 m^2
SUR- 4 Industrial:	
Áreas de ladera	228.838,00 m^2

2.6.2 OBTENCIÓN

Todos los terrenos clasificados como Sistemas Generales están adscritos al dominio público y quedan afectados al uso o servicio que determinan las NUM. En suelo urbano, no se prevé la obtención de nuevos sistemas generales, ya que los existentes en la actualidad se consideran cuantitativamente suficientes para las necesidades de la población. En suelo urbanizable se obtendrán los sistemas generales descritos anteriormente que pasarán a titularidad pública.
En el caso del gran Sistema General que constituyen las Áreas de ladera y en orden a conseguir la necesaria integración paisajística y la continuidad de la zona con su entorno, el Plan Parcial que desarrolle el Sector incluirá de manera preceptiva una serie de condicionantes que garanticen estos objetivos. Dentro del ISA se incluyen algunas de las medidas necesarias para conseguir esta integración.

TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

CAPITULO 3.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE DE TÉRMINOS

3.1.2.1 DEFINICIONES DE LAS PARCELAS

3.1.2.1 Parcela
3.1.2.2 Solar
3.1.2.3 Parcela mínima edificable
3.1.2.4 Frente de parcela
3.1.2.5 Frente mínimo de parcela
3.1.2.6 Frente máximo de la edificación
3.1.2.7 Linderos
3.1.2.8 Alineación
3.1.2.9 Alineación interior
3.1.2.10 Rasantes oficiales
3.1.2.11 Rasante de la línea de edificación
3.1.2.12 Otros límites con espacios públicos y áreas peatonales
3.1.2.13 Fondo de parcela
3.1.2.14 Ancho de calle. Distancia entre alineaciones
3.1.2.15 Parcela fuera de alineación.

3.1.3 DEFINICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

3.1.3.1 Plano de fachada
3.1.3.2 Linea de fachada
3.1.3.3 Medianera
3.1.3.4 Retranqueo
3.1.3.5 Edificación
3.1.3.6 Edificación principal
3.1.3.7 Edificación secundaria
3.1.3.8 Edificación aislada
3.1.3.9 Edificación pareada
3.1.3.10 Edificación entre medianeras

3.1.4 DEFINICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

3.1.4.1 Área de movimiento

3.1.4.2 Fondo edificable
3.1.4.3 Ocupación máxima de parcela
3.1.4.4 Superficie ocupada
3.1.4.5 Superficie libre

3.1.5 DEFINICIONES SOBRE CONDICIONES VOLUMETRICAS DE LA EDIFICACIÓN

3.1.5.1 Altura de la edificación
3.1.5.2 Altura máxima de la edificación
3.1.5.3 Plantas de la edificación
3.1.5.4 Altura libre de plantas
3.1.5.5 Cubierta de la edificación
3.1.5.6 Altura máxima de cumbrera
3.1.5.7 Cuerpos volados

3.1.6 DEFINICIONES SOBRE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

3.1.6.1 Superficie edificable de parcela
3.1.6.2 Relación entre edificación o actividad y parcela
3.1.6.3 Superficie total edificada
3.1.6.4 Coeficiente de edificabilidad
3.1.6.5 Superficie máxima edificable, edificabilidad o intensidad de uso.

3.1.7 PATIOS

3.1.7.1 Patios cerrados
3.1.7.2 Patios abiertos
3.1.7.3 Cubierta y accesos en patios
3.1.7.4 Ocupación de patios

3.1.8 SALIENTES, VUELOS Y ANUNCIOS

3.1.8.1 Portadas, escaparates, vitrinas y rejas en planta baja
3.1.8.2 Marquesinas y toldos
3.1.8.3 Anuncios
3.1.8.4 Muestras
3.1.8.5 Banderines

CAPITULO 3.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las Ordenanzas y Condiciones específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

3.1.2 DEFINICIONES DE LAS PARCELAS

3.1.2.1 Parcela

Según se recoge en la Disposición Adicional Única letra b) del RUCyL, será "la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente".

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Urbanísticas.

3.1.2.2 Solar

Según establece el Art. 24 del RUCyL tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
- Ser transitable para vehículos automóviles.
- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones y rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Telecomunicaciones.

La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales, o en su defecto con las redes municipales, de vías públicas y servicios urbanos existentes, y para su ampliación o refuerzo, en caso necesario.

3.1.2.3 Parcela mínima edificable

Según se recoge en la Disposición Adicional Única letra b-4º del RUCyL, será "*la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico".*

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

V. Los mínimos dimensionales se fijan en cada Ordenanza, quedando exentas de su cumplimiento en Suelo Urbano, las parcelas que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre siempre que sean existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NUM y que la propiedad aporte Certificación del Registro de la Propiedad o, si no está inscrita en el Registro, Escritura Pública. En caso de carecer de esta documentación, la Corporación podrá admitir sustitutivamente:

   A. - Documentación catastral;

   B. - Contratos privados de antigüedad demostrable; o

   C. - Licencia de parcelación de fecha anterior.

   En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

VI. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

3.1.2.4 Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

3.1.2.5 Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones **.**

3.1.2.6 Frente máximo de edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.
A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada

3.1.2.7 Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras. Según su localización relativa respecto a la o las vías públicas que sirven de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la o las vías públicas. En parcelas con frente a dos o más calles, tendrán la condición de lindero frontal todos aquellos que separan la propiedad de las calles o espacios libres públicos.
- lindero posterior: linde o lindes opuestas al lindero frontal. En parcelas de esquina, se considera lindero posterior el que no sea contiguo con el lindero frontal. En caso de ser contiguo se considera lindero lateral.
- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

3.1.2.8 Alineación

Según se recoge en la Disposición Adicional Única letra b 3º, será “la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En la Serie de Planos PO.2 “Ordenación, Gestión y Catálogo” se grafía numéricamente el ancho de las vías públicas a ampliar o de nueva apertura. Esta dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en el plano. En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie PO.2 de Ordenación del Suelo

Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

3.1.2.9 Alineación interior.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

3.1.2.10 Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías públicas que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. Las rasantes actuales, si las NUM no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

3.1.2.11 Rasante de la línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

3.1.2.12 Otros límites con espacios libres públicos y áreas peatonales.

Señala el límite de la parcela con los espacios libres públicos y con otras áreas peatonales. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

- Acceso a garajes privados.
- Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.
- Accesos peatonales a las parcelas.

3.1.2.13 Fondo de Parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

3.1.2.14 Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida para cada edificación en el punto más desfavorable.

3.1.2.15 Parcela fuera de alineación

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

3.1.3 DEFINICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

3.1.3.1 Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros ni cuerpos salientes en fachada.

3.1.3.2 Línea de fachada

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

3.1.3.3 Línea de cornisa

Es la intersección del plano exterior de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal o línea virtual que lo represente, en el caso de que no se agote el número de plantas permitido por ordenanza.

3.1.3.4 Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

3.1.3.5 Retranqueo

Es la distancia mínima, medida en metros, a que debe situarse el plano de fachada respecto de la alineación oficial o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales a frente de parcela, retranqueos posteriores a testero y retranqueos laterales.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del plano de fachada.

El terreno correspondiente al retranqueo debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela por edificación bajo rasante siempre que quede en todos sus puntos bajo la rasante natural del terreno, por tanto los semisótanos no podrán ocupar el área de retranqueo, debiendo estar los sótanos bajo la cota de rasante.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Escalones y rampas de acceso a la planta baja de la edificación.
- Aleros de cubierta, ocupando un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido. (prohibido en retranqueos frontales)

3.1.3.6 Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

3.1.3.7. Edificación principal.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

3.1.3.8 Edificación secundaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

3.1.3.9 Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes.

3.1.3.9 Edificación pareada

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

3.1.3.10 Edificación entre medianeras

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con los linderos de parcelas adyacentes.

3.1.4 DEFINICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

3.1.4.1 Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

3.1.4.2 Fondo edificable

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o al plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal, que limita por su parte posterior la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su valor se establece para cada ordenanza. Cuando el solar diese frente a dos calles en lados opuestos el fondo se medirá desde cada uno de los linderos frontales, debiendo respetar en cualquier caso las condiciones de patios.

3.1.4.3 Ocupación máxima de parcela

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite, viene determinado en cada Ordenanza por todos o por alguno de los siguientes parámetros:

- la alineación oficial exterior, las condiciones de patios y el fondo edificable cuando se fije;
- por un porcentaje de ocupación respecto a la superficie total del solar edificable;
- por los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones, en su caso.

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela por edificación bajo rasante siempre que todos sus puntos se encuentren por debajo de la rasante natural del terreno.

3.1.4.4 Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los aleros de cubierta ni los cuerpos o elementos salientes. A estos efectos, la superficie ocupada por los porches cubiertos contabilizará al 100% de su valor.

3.1.4.5 Superficie libre.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

3.1.5 CONDICIONES VOLUMETRICAS DE LA EDIFICACION

3.1.5.1 Altura de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera en aquellas edificaciones en las que la línea de fachada coincida con la alineación oficial o desde la rasante natural del terreno de la parcela en contacto con la edificación (en caso de existir retranqueos), hasta la línea de intersección que forman el plano de fachada con el plano inferior del último forjado o tablero –horizontal o inclinado- que forma el faldón de cubierta.

También define el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.

En cualquier caso se respetarán ambos máximos y mínimos que se establezcan en cada zona de ordenanza como altura de la edificación.

3.1.5.2 Altura máxima de la edificación

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, permitida por las NUM en cada parcela.

La altura máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

1. En **edificación retranqueada de la alineación,** la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2. En **edificación sin retranqueos** (ver Figura 1) la medición de la altura se hará del siguiente modo:

2.1. En edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 2,00 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

b) Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 2,00 metros, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere

esta medida de 2,00 metros. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

c) Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

2.2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:

Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1 anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse la mayor de ella hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.

2.3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el Apartado 2.1.

Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 8,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza.

Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

3.1.5.3 Plantas de la edificación.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que el plano inferior del forjado de suelo queda a más de 1,20 metros sobre la rasante oficial o rasante natural del terreno.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos establecidos por la Ordenanza correspondiente.

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,70 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, equipamientos comunitarios, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en la ordenanza correspondiente.

En todos los casos será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que regule las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III. SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se define como sótano aquella planta situada debajo de la planta baja en la que la altura del plano inferior del forjado de techo es en todos sus puntos es igual o menor a 1,20 m. o menor que la dimensión fijada por cada ordenanza, sobre la rasante oficial o natural del terreno en contacto con la edificación.

Los usos en sótano no podrán disponer de habitaciones o locales vivideros, destinándose exclusivamente a almacén, instalaciones, garaje y aseos. En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en nuevos edificios será 2,20 m.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa exclusivamente en una planta baja que no sea de uso residencial y siempre que el resto de las condiciones de volumen de la ordenanza lo permitan y constituye una unidad registral y de uso con la misma. No computará a los efectos del número máximo de plantas permitido.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,10 metros (2,50 metros si se destina a la estancia permanente de trabajadores o de público).

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:
Si un local con entreplanta se subdivide en diferentes locales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias.

El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

V. PLANTA BAJO- CUBIERTA

Es la planta situada entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara inferior del tablero o forjado que forma la cubierta. Se permiten con carácter general, los mismos usos que en plantas de piso, regulados en la Ordenanza.

En la planta bajo-cubierta destinada a vivienda, las condiciones de altura libre mínima se regulan en el epígrafe de condiciones de habitabilidad del uso residencial.

3.1.5.4. Altura libre de plantas

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el techo terminado de la misma planta, o el falso techo si lo hubiese y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza o de uso, la altura libre de planta será igual o mayor a la siguientes:

I. PLANTA BAJA

Mínimo: 2,70 m

Máximo 4,00 m

II. PLANTA DE PISO:

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios será de 2,50 metros en el caso de usos diferentes al de vivienda. Para este uso, la altura libre mínima se regula en las condiciones de habitabilidad del uso residencial.

En todos los casos será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que regule las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificadas como públicos y, en particular, la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas

III. SOTANOS Y SEMISOTANOS

Mínimo: 2,20 m

3.1.5.5. Cubierta de la edificación.

Los faldones serán continuos, sin resaltos, de inclinación uniforme y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores, quedando prohibido cualquier retranqueo o alteración volumétrica, a excepción de las terrazas y buhardas reguladas en la presente normativa. El arranque de los faldones de cubierta se efectuará obligatoriamente desde la línea de cornisa, no pudiendo elevarse con petos u otros elementos.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta. A excepción de los huecos de iluminación, todos los elementos deberán inscritos dentro de un plano de 45º definido desde la línea de cornisa.

3.1.5.6. Altura máxima de cumbrera.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta. Esta dimensión no podrá exceder de 3,50 m.

3.1.5.7. Cuerpos volados

Quedan regulados en las Condiciones Generales Estéticas y en las Ordenanzas particulares. En ningún caso se permitirán cuerpos volados que reduzcan el ancho libre de la calle a menos de 7 metros.

I. CUERPOS VOLADOS CERRADOS

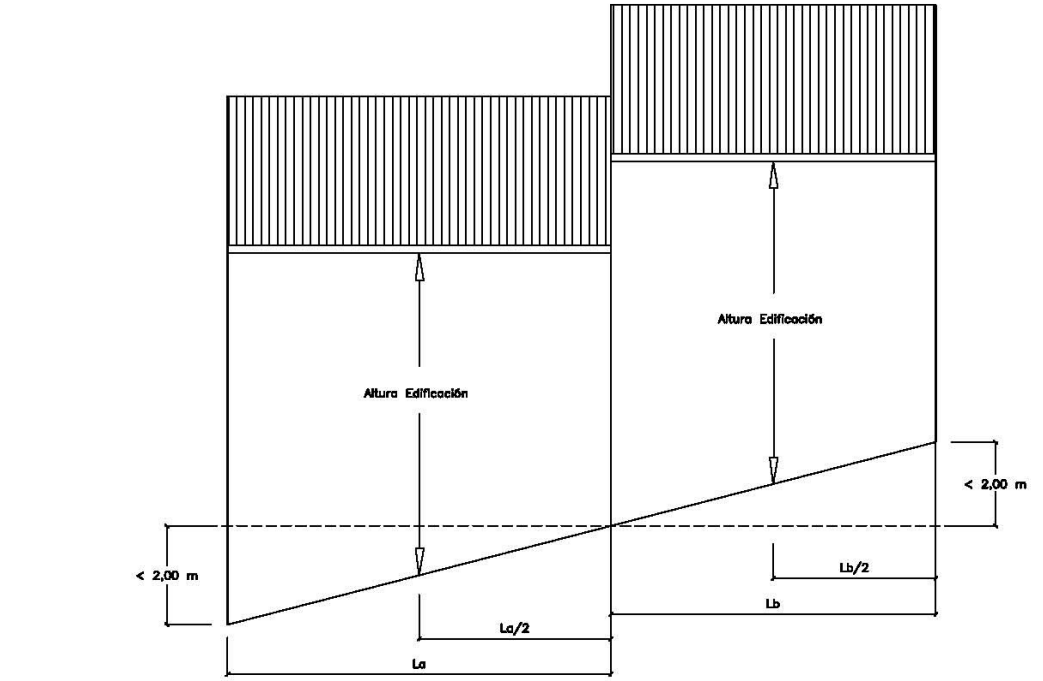
Son elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones exteriores y/o interiores al prolongarse los forjados sobre el espacio público o sobre el espacio libre de parcela.

II. CUERPOS VOLADOS ABIERTOS: BALCONES Y TERRAZAS

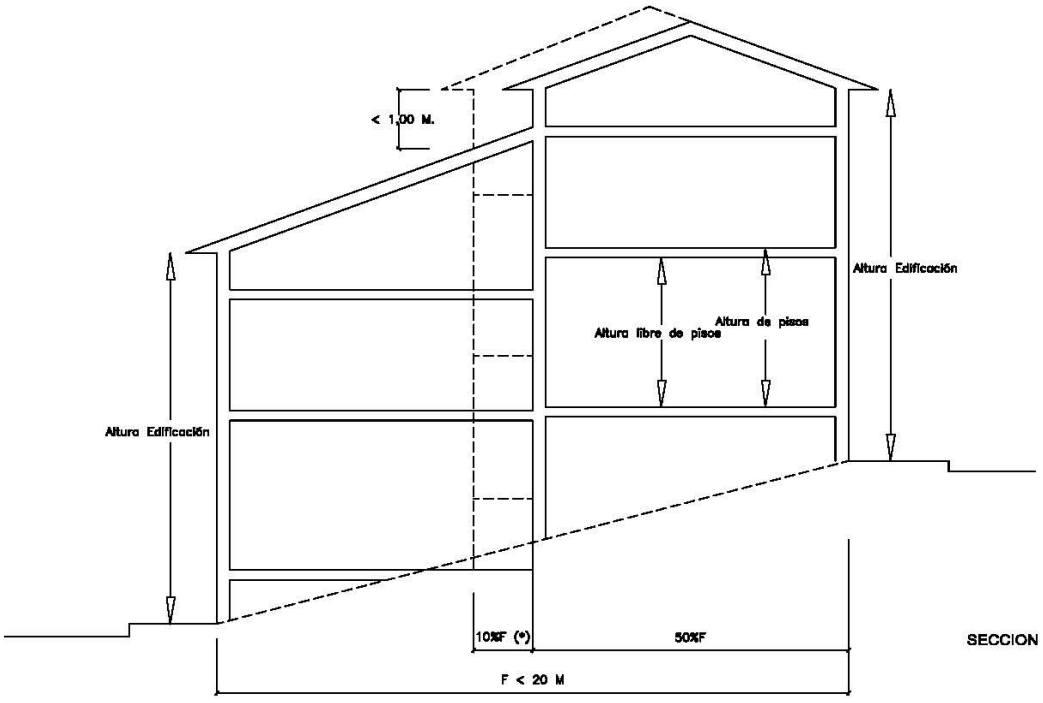
Se entiende por balcón a las elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan las alineaciones exteriores y/o interiores al prolongarse los forjados

sobre el espacio público o sobre el espacio libre de parcela. Como elemento de seguridad dispondrán únicamente de barandillas. Las terrazas además podrán alojarse parcialmente en el interior del plano de fachada.

FIG 1: MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA



ALZADO



SECCION

(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

3.1.6 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

3.1.6.1 Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos, así como las superficies de retranqueos obligatorios.

3.1.6.2. Relación entre edificación o actividad y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

3.1.6.3. Superficie total Edificada

Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, sobre y bajo rasante. Se considera superficie edificada la limitada por los planos exteriores de las fachadas en cada planta con un uso posible y medida a la altura del pavimento.

Sin embargo, el sótano no computará como superficie edificada cuando se utilice como:

a) Almacenes afectos al uso predominante del edificio.
b) Garajes.
c) Trasteros de las viviendas del edificio.
d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.

La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como Superficie Total Edificada. Se exceptúan de este cómputo las plazas de aparcamiento obligatorias por ordenanza, en cuyo caso no se contabilizarán los primeros 25 m2 construidos y 22 m2 útiles.

Los patios interiores, abiertos o cerrados, no computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, excepto los patios cubiertos, que computan al 100%.

La superficie en planta de los cuerpos volados abiertos computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Los cuerpos volados cerrados computarán al 100%.

La superficie en planta de los porches y soportales computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada en un 50% de su superficie, excepto en planta bajo-cubierta que no computan. Su medición se efectuará desde el plano exterior hasta el plano interior de fachada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta con altura libre superior a 1,50 metros, cualquiera que sea su uso, computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

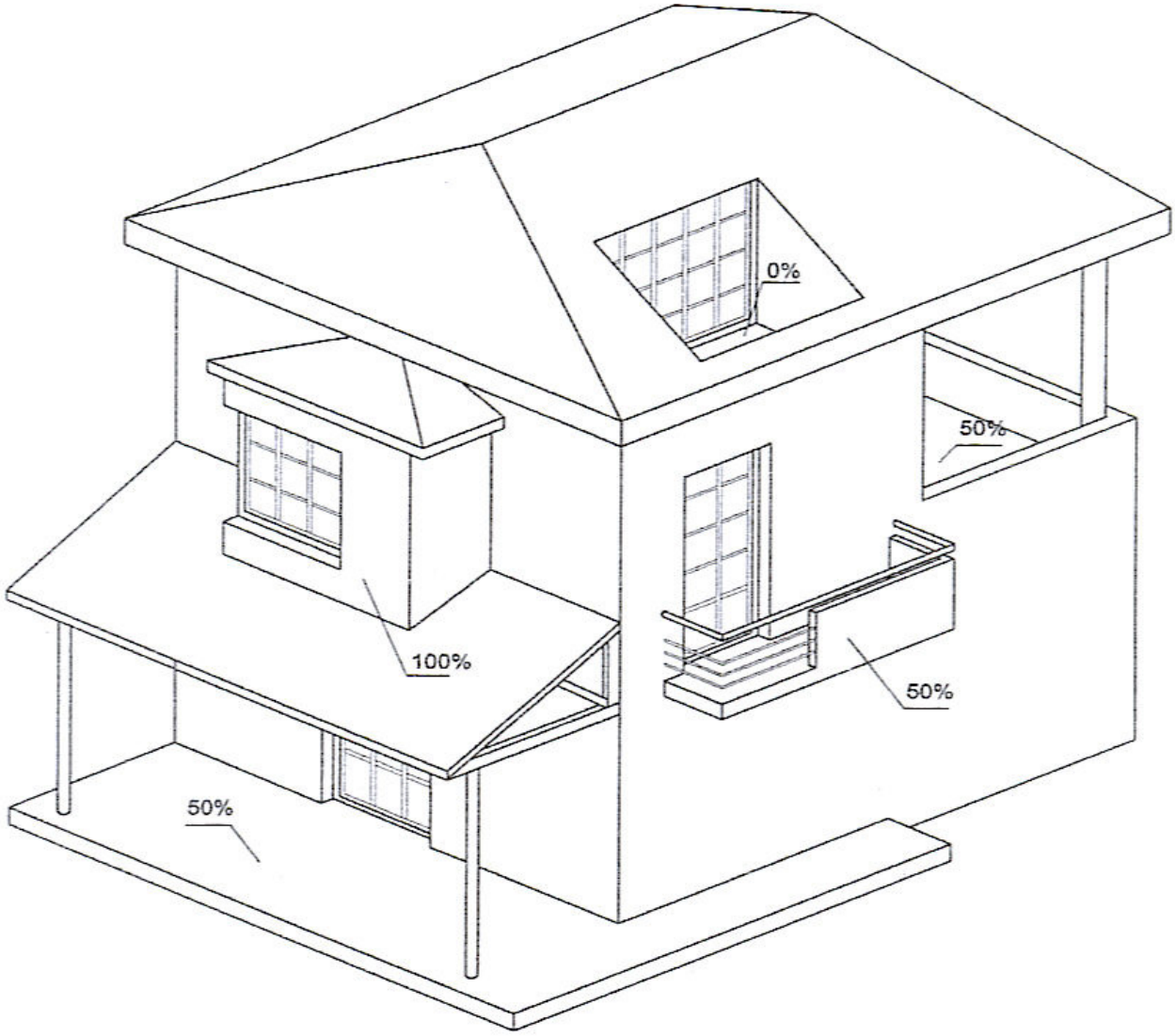
3.1.6.4 Coeficiente de Edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada a una parcela, entre la superficie de la misma. La edificabilidad podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas de origen o a las parcelas resultantes que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

3.1.6.5. Superficie Máxima Edificable, edificabilidad o intensidad de uso del suelo.

Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado

COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA DE: CUERPOS VOLADOS, ENTRANTES Y PORCHES.



PATIOS CUBIERTOS 100%

PLANTA BAJO CUBIERTA CON ALTURA LIBRE SUPERIOR A 1,50 M. 100%

3.1.7 PATIOS

3.1.7.1 . Patios Cerrados.

Son aquellos limitados en todos sus lados por paramentos verticales de la edificación.

Las dimensiones de los patios cerrados deben cumplir las limitaciones establecidas por el CTE, y al menos, en función de los huecos que abran a ellos las luces rectas de los locales serán como mínimo:

- 3,00 metros en el caso de abrir huecos de baños o aseos, cocinas, escaleras u otras habitaciones no vivideras

- 1/3 de la altura del paramento más alto que limite el patio si, además de los huecos anteriores abren huecos de otras habitaciones vivideras

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, sin que pueda reducirse con galerías, terrazas, voladizos ni salientes de ningún tipo.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo.

Cada uno de los patios situados entre medianerías de dos edificios colindantes cumplirán las condiciones anteriores respecto al lindero medianero, excepto si lo hacen mancomunadamente, en cuyo caso las distancias se medirán respecto al plano de fachada interior del otro edificio. Para ello, deberán realizarse las escrituras públicas constitutivas del derecho real sobre ambas fincas, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentarán en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

3.1.7.2. . Patios Abiertos.

Son aquellos que al menos en uno de sus lados abren a calle, espacio libre público o patio de manzana o parcela.

Si la Ordenanza de aplicación permite patios abiertos a fachada y/o al interior de la manzana, tendrán un ancho mínimo igual a un cuarto de su altura, no inferior a 3,00 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

3.1.7.3. . Cubierta y accesos en Patios.

La solución de cubierta de patio deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias cuyos huecos abran a él.

Todos los patios deberán tener acceso que permita su mantenimiento y limpieza.

3.1.7.4 . Ocupación de Patios.

Se autoriza la ocupación de los patios en planta baja siempre que la cubierta sea transitable y esté pavimentada o ajardinada en más del 80% de su superficie. La superficie cubierta computará el 100% a efectos de superficie edificada y de ocupación de la parcela.

3.1.8 SALIENTES, VUELOS Y ANUNCIOS

3.1.8.1 Portadas, escaparates, vitrinas y rejas en planta baja

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal y rejas de planta baja, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,10 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 0,10 metros.

3.1.8.2 Marquesinas y Toldos

Para ambos elementos la altura mínima sobre la rasante, la acera o el terreno, medida en cualquier punto, será de 2,25 metros. No obstante, podrán admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,00 metros.

Su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos 30 cm., y nunca superior a 1,50 metros, respetando en todo caso el arbolado existente. En ningún caso podrán reducir el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

En el ámbito de la ordenanza de Casco Consolidado se prohíbe la colocación de marquesinas y toldos fijados a las fachadas visibles desde la vía pública.

3.1.8.3. Anuncios

Cualquier actuación publicitaria deberá realizarse de forma que su impacto visual y ambiental sea mínimo, por lo que no se autorizará cuando exija podas o talas de arbolado, desplazamiento de tierras o escombros, modificación de elementos arquitectónicos, etc.

No se autorizarán, en ningún caso, actuaciones publicitarias que produzcan distorsiones perjudiciales para el paisaje urbano o natural ni las que por su ubicación o diseño puedan perjudicar o comprometer la adecuada visibilidad de los viandantes, del tráfico rodado y de su señalización.

Cuando por los servicios técnicos municipales se considere necesario para lograr la debida integración de la actuación publicitaria en el ambiente urbano, se podrá exigir, previa justificación, la utilización de materiales, técnicas o diseños específicos.
En el ámbito de la ordenanza de Casco Consolidado los anuncios se realizarán en forma de logotipo, marca o texto compuesto por letras sueltas, empleando materiales y colores integrados en la imagen tradicional del casco. En el caso de anuncios iluminados deberán serlo mediante focos o bien letras sueltas, caladas sobre superficie opaca, con iluminación interior. La superficie opaca será como mínimo del sesenta por cien (60%) de la superficie total del soporte.

Según lo establecido en el art. 24.1 de la Ley de Carreteras, y en el art. 88 del Reglamento General de Carreteras, se prohíbe la realización de publicidad en cualquier zona visible desde la zona de dominio público de la carretera, fuera de los tramos urbanos.

3.1.8.4. Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo respecto a la alineación exterior es de 0,10 metros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En todas las plantas deberán situarse sobre el dintel de los huecos o en su interior, sin superar la anchura del hueco, con una altura máxima del anuncio de 0,60 cm., un saliente máximo de 10 cm. y a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno medida en cualquier punto de la fachada de 2,25 m. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

c) En los edificios exclusivos no catalogados, con uso de espectáculos, comercial o industrial, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni descompongan la ordenación de la fachada.

d) Se prohíbe la colocación de anuncios sobre la cubierta de los edificios dentro del suelo urbano residencial.

e) Las muestras luminosas y focos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno y tendrán un saliente máximo de 15 cm.

f) En los muros linderos que queden al descubierto podrán instalarse muestras, siempre que a juicio de los servicios técnicos no influya negativamente en la percepción del entorno.

3.1.8.5 Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será, medida en cualquier punto, de 2,50 metros. Su saliente máximo no superará 1/10 del ancho de la calle, ni el 90% del ancho de la acera, ni 60 cm. En ningún caso podrán reducir el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

CAPITULO 3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ÍNDICE DE TÉRMINOS

3.2.1 REGULACIÓN DE LOS USOS

3.2.2 TIPOS DE USOS

3.2.2.1 Uso predominante
3.2.2.2 Uso compatible
3.2.2.3 Uso prohibido
3.2.2.4 Uso provisional

3.2.3 ESTÁNDARES FUNCIONALES

3.2.4 SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS

3.2.4.1 Accesibilidad de las edificaciones
3.2.4.2 Cerramientos, vallados y protección de pozos, depósitos y conducciones abiertas.

3.2.5. CONSTRUCCIONES Y USOS PROVISIONALES

CAPITULO 3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

3.2.1. REGULACIÓN DE LOS USOS

Las NUM regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano u Suelo Urbanizable a través del uso predominante establecido para cada Ordenanza y de las condiciones de uso asociadas al mismo.

En el Suelo Rústico se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

3.2.2 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso predominante, uso compatible o uso prohibido.

3.2.2.1 Uso Predominante

Es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo, salvo que se establezcan usos compatibles sin limitaciones, en cuyo caso la edificación puede destinarse a dichos usos en cualquier porcentaje. En el Capítulo 6.1 de las Condiciones Particulares, “Condiciones de Uso”, se establecen y definen los usos predominantes de aplicación en el Suelo Urbano.

3.2.2.2 Uso Compatible

Es aquél que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación pueda obligar a una cierta restricción de la intensidad relativa del mismo respecto del uso predominante.

3.2.2.3 Uso Prohibido

Es aquél incompatible con el uso predominante y que, debe quedar excluido del ámbito de que se trate. En suelo rústico, es todo uso incompatible con su régimen de protección.

3.2.2.4 Uso Provisional

Es aquél para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

3.2.3 ESTÁNDARES FUNCIONALES

Todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

3.2.4. SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro. Deberán cumplirse las determinaciones del CTE DB-SI o normativa vigente relativa a Condiciones de Protección contra Incendios.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 0,10 metros.

Con carácter general y para cualquier tipo de edificio se atenderá a lo dispuesto en el RD 314/2006 en su Art. 11 y en el RD 2267/2004 sobre seguridad en caso de incendios sobre las distancias de las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales y sus franjas de protección.

3.2.4.1. Accesibilidad de las edificaciones

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado de la misma propiedad. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes en una longitud mínima de tres metros y con accesibilidad entre los 2 planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

En Suelo Urbano no se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través de otras parcelas privadas, siendo obligatorio que cada parcela cuente con acceso directo a calle o espacio libre público.

3.2.4.2 Cerramientos, vallados y protección de pozos, depósitos y conducciones abiertas.

CERRAMIENTOS PROVISIONALES

a) Solares:

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares no edificados así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo para revestir o de bloque de hormigón en su color gris deberá ser enfoscado y pintado de forma que armonice con el entorno.

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la ampliación y/o la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo, en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de ejecución del derribo.

b) Locales Comerciales:

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que impida arrojar objetos al interior y cuyo tratamiento armonice con la fachada. Deberá ser opaco hasta una altura mínima de 2,50 metros, permitiendo por encima de este nivel un aparejo alternado o en celosía.

CERRAMIENTOS DEFINITIVOS

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, dependiendo de la clase de suelo en que se encuentren, las siguientes condiciones:

- En Suelo Urbano:

Los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 0, 50 m. de altura mínima y de 1,00 metro de altura máxima, medido sobre cada punto de la rasante del terreno, que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse un metro más con elementos diáfanos y/o vegetales.

Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.

- En suelo urbanizable y Suelo Rústico:

En donde esté especialmente permitido, los cerramientos de fincas en suelo rústico serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, un informe técnico favorable y será obligatorio utilizar materiales tradicionales. Se prohíben expresamente los cerramientos de ladrillo y bloque de hormigón.

Es obligatorio disponer sistemas de protección tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc. en pozos, depósitos y conducciones abiertas, con dimensiones, resistencia y sistema de cierre tales que impidan el acceso de personal no autorizado.

En suelo urbanizable solamente se autorizarán cerramientos provisionales, sin que éstos generen coste por indemnización cuando se ejecute el planeamiento de desarrollo correspondiente.

3.2.5. CONSTRUCCIONES y USOS PROVISIONALES

En los suelos urbanizables sin ordenación detallada solo podrán autorizarse usos excepcionales de carácter provisional, si bien tanto la licencia como en la previa autorización del uso debe advertirse su carácter provisional. Cuando se apruebe la ordenación detallada, los usos excepcionales previamente autorizados deberán cesar, sin indemnización alguna, si resultaran incompatibles con la misma. El cese implica la demolición de las obras vinculadas a dichos usos.

Las construcciones provisionales deberán acreditar, además del carácter de provisionalidad, el cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables al terreno donde vaya a implantarse, no autorizándose licencias para actividades turísticas, de acampada o de segunda residencia (viviendas prefabricadas) por el mero hecho de acogerse a este carácter de provisionalidad.

CAPITULO 3.3 CONDICIONES GENERALES HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

ÍNDICE DE TÉRMINOS

3.3.1. CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

3.3.1.1 Habitación exterior
3.3.1.2 Habitación interior
3.3.1.3 Habitación en segundas luces
3.3.1.4 Habitación vividera
3.3.1.5 Habitación no vividera
3.3.1.6. Local

3.3.2 ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN E INSTALACIONES

3.3.2.1 Iluminación, ventilación e instalaciones
3.3.2.2 Evacuación de humos
3.3.2.3 Aparatos de aire acondicionado
3.3.2.4 Instalaciones de energía solar

3.3.3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN ZONAS INUNDABLES.

3.3.4 NORMATIVA TÉCNICA

CAPITULO 3.3 CONDICIONES GENERALES HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

3.3.1 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

3.3.1.1 Habitación exterior

Es aquella que dispone de ventilación e iluminación directa al exterior por medio de huecos. La superficie de huecos no será inferior a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie de ventilación se determinará conforme a lo establecido por el CTE. Los huecos cumplirán alguna de las siguientes condiciones:

a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público; o

b) dar a un patio de parcela o de manzana de carácter privado que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para cada tipo de habitación.

3.3.1.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior. En ningún caso será vividera.

3.3.1.3 Habitación en segundas luces

Es la que, siendo interior, está incorporada espacialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, siempre que el fondo total medido en perpendicular entre el plano exterior del hueco de fachada y el fondo medio de la habitación en segundas luces, no supere los 8,00 metros. En este caso, la superficie de iluminación deberá ser como mínimo 1/6 de la superficie útil de ambas estancias (la exterior y la de segundas luces) y la superficie de ventilación podrá reducirse hasta el 50% de la de iluminación.

3.3.1.4 Habitación vividera

Es toda aquella habitación en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas. Deberá ser exterior. Se exime del cumplimiento de esta obligación exclusivamente en casos de rehabilitación sin demolición de forjados, donde se justifique plenamente la imposibilidad de cumplir la condición de vivienda exterior.

3.3.1.5.Habitación no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, escaleras, despensas, vestidores y armarios, así como las cocinas, los aseos y cuartos de baño.

.3.3.1.6 Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

3.3.2. ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN E INSTALACIONES

3.3.2.1.1. Iluminación, ventilación e instalaciones

Deben cumplirse las exigencias establecidas por el CTE en sus documentos DB-SUA y DB-HS. Para el uso residencial, las habitaciones vivideras deben contar con huecos de iluminación de superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la estancia.

Se prohíben las conducciones de cables en fachada, que deben quedar enterrados o empotrados cumpliendo las prescripciones técnicas vigentes.

3.3.2.2 Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas para evitar la salida de grasas y olores, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros sobre la rasante.

3.3.3.2. Aparatos de Aire Acondicionado

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. Si con esta condición la instalación fuese técnicamente inviable, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado de la solución propuesta en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o integrados en la composición de fachada, sin provocar molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos 2,50 metros por encima de la rasante.

3.3.2.4. Instalaciones de energía solar

Las placas solares situadas en el plano de cubierta deberán retranquearse como mínimo 1,00 metro respecto del perímetro de los faldones. Se procurará la integración de las instalaciones en la imagen urbana.

3.3.3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN ZONAS INUNDABLES

Los usos situados en zonas afectadas por las avenidas han de cumplir los siguientes criterios:

.- 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. Se recomienda ubicar la cota de urbanización 50 cm por encima de esta última línea de avenida.

.- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, 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 impermeabilizadotas hasta el nivel de dicha avenida.

.- Además no se admitirá la adopción de medidas estructurales tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares que eviten la inundabilidad respecto a la avenida de periodo de retorno de 100 años, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, e incluso podrían producirse eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

.- En las zonas con riesgo de inundaciones se estudiará la posibilidad de utilizar pavimentos filtrantes, así como destinar una superficie adecuada a espacios libres no pavimentados (zonas verdes, equipamientos deportivos, etc.), para disminuir la capacidad del suelo para infiltrar aguas de lluvia.

3.3.4. NORMATIVA TÉCNICA

Toda construcción deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y al resto de la normativa técnica vigente.

TITULO 4. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y/O FUERA DE ORDENACIÓN

CAPITULO 4.1 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NUM

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NUM que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas NUM.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NUM y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

CAPITULO 4.2 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que cuentan con licencia y han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NUM, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas.

4.2.1. GRADOS DE LA CALIFICACIÓN DE "DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO"

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.

- Grado 2: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de los retranqueos mínimos o de la altura máxima de alero exigidos por la ordenanza correspondiente.

- Grado 3: edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con el planeamiento.

- Grado 4: locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de estas NUM para el uso al que están destinados.

4.2.2. NORMA TRANSITORIA PARA USOS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, serán admisibles en los edificios, locales o instalaciones fuera de ordenación, y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de las NUM:

a) En todos los casos se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene y salubridad.

b) En los edificios "disconformes" en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).

c) En los edificios "disconformes" en Grado 2 se admitirán todo tipo de obras, incluyendo las de ampliación, siempre que las mismas respeten los retranqueos mínimos y altura máxima de alero establecidos en la ordenanza correspondiente.

d) En los edificios "disconformes" en Grado 3:

d.1) En caso de que el uso existente tenga la consideración de prohibido, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los considerados como predominantes o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

d.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

e)En los locales e instalaciones "disconformes" en Grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren de forma peligrosa la normativa aplicable de seguridad, higiene o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.

CAPITULO 4.3 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NUM que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes y la integridad del dominio público y las actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de salubridad e higiene, en concreto las relativas a eliminación y tratamiento de vertidos.

CAPITULO 4.4 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran como "fuera de ordenación" aquellos usos, construcciones o instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NUM, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación:

En suelo urbano consolidado y no consolidado los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza o en la ficha correspondiente del sector y las construcciones o instalaciones emplazados en terrenos que según el planeamiento deban ser objeto de cesión o expropiación y, en concreto, en suelo urbano consolidado aquellos edificios que superen las alineaciones oficiales señaladas en los Planos de Ordenación.
En suelo urbanizable, los usos los usos señalados como prohibidos para cada ordenanza en la ficha correspondiente del sector, los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona deban ser objeto de cesión o expropiación
y construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de la alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.

En suelo rústico, los señalados como prohibidos para cada clase de suelo, los emplazados en terrenos que conforme a la normativa deban ser objeto de cesión o expropiación y las construcciones o instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Según el Art. 185 del RUCyL, en los edificios declarados "fuera de ordenación" no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto estas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cualesquiera otras obras diferentes a las señaladas en el párrafo anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de la expropiación.

TITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 5.1 GENERALIDADES

5.1.1 FINALIDAD

La finalidad de estas Normas Técnicas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y la recomendación de una serie de estándares y características orientativos de los mismos.

5.1.2. GRADO DE URBANIZACIÓN

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

CAPITULO 5.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

5.2.1 CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, estas Normas Urbanísticas establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del Municipio:

5.2.1.1. Carreteras, travesías y variantes.

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación. Se señalan en los planos del documento de información y de ordenación con los códigos identificativos de cada carretera. Las presentes Normas Técnicas no vinculan los proyectos que, dentro del ejercicio de sus competencias, redacten los organismos estatales, autonómicos y provinciales en el ámbito de las carreteras dependientes de ellos. A continuación se hace mención a distancias legalmente establecidas de las afecciones de las distintas infraestructuras viarias:

Autovía A-1

- Dominio Público = 8m desde la arista exterior de la explanación
- Zona de Servidumbre = 25 m desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección = 100 m desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación de la autovía = 50 m desde la arista exterior de la calzada más próxima (línea blanca de la autovía)

Aparcamiento de Vialidad Invernal anexo a la A-1

- Dominio Público = 3 m. desde la arista exterior de la explanación.

Carreteras autonómicas, provinciales y locales en suelo no urbano.

- Dominio Público = 3 m. desde la arista exterior de la explanación
- Zona de Servidumbre = 8 m desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de Afección = 30 m desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación en suelo rústico = 18 m desde la arista exterior de la calzada más próxima. En suelo urbano se autorizarán razonadamente distancias menores.

B) Vías primarias o principales.

Son los ejes estructurales de los núcleos que funcionan como distribuidores generales del tráfico interno del municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase A) anterior. Incluyen las principales calles locales.

C) Vías secundarias o locales.

Son las vías cuya función básica es permitir el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes, así como al resto de las calles locales de su entorno inmediato.

5.2.2 CONDICIONES DE TRAZADO

5.2.2.1 Trazado

El trazado de las vías se ajustará: en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1000 de las Normas Urbanísticas (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle). En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de usos predominantemente residencial e industrial.

En el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta las disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas por la Ley 3/98 de 24 de junio y el D. 217/01 de 30 de agosto.

El ancho de calzada (espacio reservado al tráfico de vehículos) se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Para nuevos desarrollos y cuando exista suficiente espacio en el casco consolidado, se considerarán las siguientes anchuras de calzada, acera y aparcamiento, prevaleciendo siempre las que figuran escritas en la Serie de Planos PO.2 de Ordenación, Gestión y Catálogo, a escala 1:1.000, de estas NUM.

ANCHO DE CALZADA

(Zona para tráfico de vehículos en calles de nueva sección)

CLASE DE VIA	ANCHO MINIMO SUELO URBANO (m)	ANCHO RECOMENDADO SUELO URBANO (m)
A: Carreteras, travesías y variantes	6,00	7,00
B: Calles principales	5,50	6,00
C: Calles secundarias de acceso a viviendas unifam.	4,50	5,50

Además del ancho de calzada señalado, deberá reservarse como mínimo en un lado, una banda para acera con el ancho señalado en el siguiente cuadro. Se recomienda, así mismo, prever al menos una banda de aparcamiento en línea.

ANCHO DE ACERAS Y APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA

Cuando se prevea **aparcamiento** lateral, los anchos anteriores deberán aumentarse en 2,20 metros por cada banda de aparcamiento en línea y 4,50 metros por cada banda de aparcamiento en batería.
El ancho mínimo de **acera será** de 1,20 metros (recomendándose 1,50 metros).

5.2.2.2 Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 % en las vías de Clase A y B, y del 8 % en las calles locales (Clase C). En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66 % (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

5.2.2.3. Sección transversal

En general, la pendiente transversal mínima de la calzada para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será el 2 %. En pavimentos bituminosos el mínimo exigible será del 1,5 % y en pavimentos de hormigón, del 1 %.

5.2.2.4 Tráfico compartido

En las calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5.2.2.5 Fondos de saco

Quedan prohibidas las soluciones en fondo de saco para calles de nuevo trazado-

5.2.3. PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

Los pavimentos permitidos en calzada serán: continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos. Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón sobre base de material granular. La capa de rodadura se formará bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón "in situ". La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 y un mínimo de 12 centímetros, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras y de las soluciones de pavimentación al mismo nivel en zona peatonal y rodada dentro del casco tradicional.

El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón "in situ", grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.

Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.

CAPITULO 5.3 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.3.1. DOTACIÓN

En Suelo Urbano todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, estimada en 200 litros/habitante y día, con punta de 1,7, en áreas residenciales y 0,5 litros/segundo y hectárea neta del sector, con punta de 2,4, en áreas industriales. Además, deberá garantizarse una presión mínima en todos los puntos de la red equivalente a la altura máxima de la edificación más 7,0 metros de columna de agua.

En Suelo Rústico se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En el caso de abastecimiento por pozos, el máximo caudal explotable de éstos deberá garantizar la reserva y regeneración de los acuíferos, debiendo contar en todo caso con la adecuada autorización administrativa. Cuando las actuaciones urbanísticas impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberá justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos por la Junta de Castilla y León.

5.3.2 DISTRIBUCIÓN

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares de su mantenimiento.

5.3.3. HIDRANTES

En toda actuación urbanística en Suelo Urbano para más de 20 viviendas se dispondrán hidrantes contra incendios homologados, a distancias que no superen los 200 metros.

CAPITULO 5.4 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

5.4.1. CONDICIONES GENERALES.

En el Suelo Urbano todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero. Por tanto, para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia, realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración adecuado y se deberá obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido.

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para dicha regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red municipal de saneamiento municipal será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Vertidos.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas residenciales de edificación predominantemente aislada en las que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo, puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas se viertan directamente a los arroyos naturales, de acuerdo con la legislación vigente, mediante el oportuno aliviadero de crecidas. En estos casos será necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento 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 la Confederación Hidrográfica del Duero autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.

En el Suelo Urbano sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Sí se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el Suelo Rústico, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las actuaciones aisladas en Suelo Rústico asegurarán una pureza de efluentes igual a la que exija la normativa técnica en vigor para la depuración de las aguas residuales del Suelo Urbano.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Ayuntamiento, que es el organismo responsable de controlar los vertidos a dicha red.

Para la reutilización de las aguas residuales una vez depuradas, se deberá contar con la correspondiente autorización o concesión de reutilización que establezca las condiciones y controles que se deberán seguir en dicha reutilización. Esta concesión debe ser tramitada ante la Confederación Hidrográfica.

Dado que en la actualidad no se está realizando un tratamiento adecuado a las aguas residuales generadas en el municipio, el Ayuntamiento deberá, en el menor plazo de tiempo posible, ejecutar las instalaciones necesarias de saneamiento y depuración para que el vertido de las aguas al cauce receptor cumpla con los condicionantes otorgados en su día por el Organismo de Cuenca el 7 de julio de 2010.

El Ayuntamiento a fin de mejorar el control elaborará y aprobará una **Ordenanza de Vertidos** que especifique los métodos y valores máximos en los que se habrán de realizar estos tomando como base los límites especificados en el punto 5.8.2 de estas normas, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

5.4.2. DISEÑO DE REDES SUBTERRÁNEAS

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

Tanto en la red como en las acometidas particulares podrán emplearse tubos de hormigón centrifugado con enchufe de campana y junta de goma, de PVC, o de cualquier otro material aceptado en la normativa técnica específica y con autorización previa municipal.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de parcela a 15 cm y en las acometidas individuales de imbornal a 10 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25 %.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 50 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 6 a 1 (seis partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximos como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Las conducciones deberán situarse bajo las aceras y jardines. Si técnicamente se justifica su colocación bajo calzada con tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado serán de fundición.

Además de lo anterior, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial a la que se hace referencia detallada en el Anexo I, apartado de *"Cauces públicos y acuíferos",* de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO 5.5 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

5.5.1 REDES AÉREAS EXISTENTES.

En Suelo Urbano el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de transporte y suministro de energía eléctrica se regulará en una Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la compañía titular de la red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

5.5.2. REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO.

En Suelo Urbano todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas. Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En Suelo Rústico podrían admitirse los nuevos tendidos aéreos tanto de baja como de media tensión, previa justificación a aportar por la empresa suministradora.

En el Suelo Urbano quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión. En Suelo Rústico, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

5.5.2.1 Centros de Transformación

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica, y su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta de la Administración o del Solicitante de la modificación el traslado del centro de transformación las obras necesarias que aconseje la dinámica urbana.

5.5.2.2. Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en el reglamento electrotécnico y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la

normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones del Art. 45 del RD 1955/00, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-00).

CAPITULO 5.6 ALUMBRADO PÚBLICO

5.6.1. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS

Los niveles mínimos de iluminancia media (lux) en calzada serán, según la clase de vía los fijados por el Reglamento de Eficiencia Energética de Alumbrado exterior RD 1890/2008.

5.6.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ

Las alturas mínimas recomendadas de los puntos de luz serán, según la clase de vía, las siguientes:

Calles de clase A	8,00 metros
Calles de clases B	7,00 metros
Calles locales (Clase C), itinerarios peatonales y espacios libres públicos	2,50 metros,

En cualquier caso su disposición y altura vendrá definida por el correspondiente estudio lumínico.

Otros tipos de iluminaciones especiales deberán obtener autorización municipal previa.

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda, con carácter general, la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En la zona más tradicional del núcleo se recomienda el empleo de brazos murales, autorizándose su empleo en el resto del municipio.

En las calles locales de zonas residenciales de baja densidad (tipología unifamiliar aislada o pareada), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de fundición de hierro o aluminio, de acero galvanizado pintado o, excepcionalmente, de hormigón armado, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico, y contarán con su correspondiente arqueta de derivación.

5.6.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

En función de las exigencias de Conservación de la Urbanización, cuando ésta corra a cargo de los propietarios de una zona integrados en una Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento, los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa (o "tarifa nocturna").

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) y hormigonado en los cruces de calle.

En el casco tradicional, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público oculto bajo canaleta decorativa, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles de manera subterránea.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y normas de la Diputación Provincial. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones del Art. 45 del RD 1955/00, de 1 de diciembre (BOE 27-12-00) y el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

5.6.4. CONDICIONES PARTICULARES.

La iluminación de las carreteras se hará conforme a la normativa sectorial aplicable y, en concreto, la de las carreteras autonómicas y provinciales.

CAPITULO 5.7 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

En Suelo Urbano los nuevos tramos de las redes de telecomunicaciones serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales. Sólo se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquellas acometidas individuales que discurran por zonas no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la ejecución del planeamiento.

En los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar servicio, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto- Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones, según establece la citada disposición general. Será también obligatorio instalar conductos y redes de telecomunicación en el interior de los edificios.

Si bien no existe en la fecha de aprobación de las presentes Normas una legislación específica que regule las *características de las redes de comunicaciones electrónicas situadas fuera de los edificios*, se usarán como referencia las siguientes normas UNE:

- UNE 133100-1: 2002
    - Infraestructuras para redes de telecomunicaciones / Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2: 2002
    - Infraestructuras para redes de telecomunicaciones / Parte 2: Arquetas y cámaras de registro
- UNE 133100-3 2002
    - Infraestructuras para redes de telecomunicaciones / Parte 3: Tamos interurbanos
- UNE 133100-4: 2002
    - Infraestructuras para redes de telecomunicaciones / Parte 4: Líneas aéreas
- UNE 133100-5: 2002
    - Infraestructuras para redes de telecomunicaciones / Parte 5: Instalación en fachada

En cuanto a las *infraestructuras de telecomunicación en el interior de los edificios* se regulan por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo que aprueba su Reglamento y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

En cuanto a la *tramitación administrativa* para el despliegue de infraestructuras de servicios de comunicaciones electrónicas, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. La Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación ha aprobado un procedimiento de referencia con objeto de facilitar y agilizar la citada tramitación administrativa.

Además, en materia de telecomunicaciones se tendrá en cuenta la siguiente legislación enumerada con carácter no exhaustivo:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las radiaciones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, y la protección de los usuarios.

.

CAPITULO 5.8 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE URBANO Y NATURAL

5.8.1. RESIDUOS SÓLIDOS Y GASEOSOS

Se estará a lo dispuesto en la Normativa estatal y autonómica en materia de residuos, destacando sin carácter excluyente las siguientes normativas:

- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y sus sucesivas modificaciones.
- Decreto 90/1990, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Plan Director Regional de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Castilla y León y sus modificaciones posteriores.
- Decreto 18/2005**,** de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010. (Suplementeo del BOCyL 23-02-2005)
- Decreto 74/2002**,** de 30 de mayo, por el que se aprueba la Estrategia Regional de Residuos de la Comunidad de Castilla y León 2001-2010. (BOCyL 05-06-02)

5.8.2 PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS

Queda prohibido el vertido a los ríos o arroyos sin previa depuración de aguas residuales capaces de contaminar, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, las aguas profundas o superficiales. Se prohíbe asimismo el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, sin que exista depuración previa.

Cualquier actuación que afecte a los acuíferos y cauces públicos está regulada por el RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su modificación por RD 4/2007, de 13 de abril, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008, el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio, y la Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA)

Las aguas de origen industrial deben realizar un pretratamiento de depuración según el Art. 8 del RD 509/1996

El Ayuntamiento, (órgano competente sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales según lo establecido en la letra l del artículo 25.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local), podrá solicitar cuantos informes estime oportuno pudiendo denegar, en base a los mismos, la correspondiente licencia de actividad.

El Ayuntamiento a fin de mejorar el control redactará una **Ordenanza de Vertidos** que especifique los métodos y valores máximos en los que se habrán de realizar estos. Hasta ese momento las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que estos tendrán eficacia cuando en el momento de su vertido las aguas que reúnan simultáneamente las condiciones siguientes:

a) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro;
b) La Demanda Bioquímica de Oxígeno (D.B.O.), expresada en miligramos por litro, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18 ºC;
c) La cantidad de Nitrógeno, expresado en N y NH4, no será superior a 10 y 15 mg por litro, respectivamente;
d) El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad establecidos por la reglamentación supramunicipal aplicable y, en cualquier caso, no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido;
e) El efluente no tendrá, en ningún caso, temperatura superior a 30 ºC, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite;
f) El efluente deberá tener un Ph comprendido entre 5,5 y 8,5, salvo en aquellos casos en que la neutralización se haga mediante cal, en los que el Ph podrá alcanzar un valor de 9,5.
g) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como los de gasolina, bencina, nafta, fuel-oil o cualquier líquido, sólido o gas explosivo o combustible. Los vertidos de grasas, aceites o ceras serán inferiores a 0,5 gramos por litro.

En todo caso, las actividades clasificadas requieran licencia ambiental por ser susceptibles de ocasionar molestias considerables, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo de la inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red municipal de alcantarillado. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan condiciones exigibles para su vertido directo, será obligación del titular de la actividad correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistemas adecuados a las características de los residuos a evacuar.

5.8.3. PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (Ley 5/2009 de Ruido CyL)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 7 de la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León se incorporan a continuación la definición y evaluación de las fuentes de ruido en Villariezo pasándose posteriormente a zonificar el territorio acústicamente, con sus zonas de servidumbre acústica, e incorporando las medidas minimizadoras del impacto producido por el ruido.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables en el ámbito. En el caso de que se superasen los umbrales recomendados de acuerdo a la normativa vigente se establecerán limitaciones a la edificabilidad o se dispondrán los medios necesarios de protección acústica.

5.8.3.1 Fuentes de ruido

El término municipal de Villariezo cuenta con unas características acústicas dispares debido a la fuerte diferencia de actividades que en él se concentran:

- Al este del término se sitúan las grandes infraestructuras de transporte. (la autovía A-1 y el eje ferroviario Madrid-Burgos)
- Al norte área industrial (polígono Industrial " El Clavijo")
- Al oeste la zona urbana residencial.
- En el centro y sur se concentran las áreas rurales agrícolas, con algunas manchas boscosas y hábitats naturales.

En este marco general, la zonas del término Municipal situadas al norte (área industrial) y al este (área de infraestructuras de transporte) son fuertemente generadoras de ruido, siendo el resto del territorio (Sur, Centro y Oeste) zonas a proteger acústicamente tanto por su carácter residencial como por sus valores ecológicos.

La principal fuente de ruido del municipio es la Autovía A-1, para la cual el Ministerio de Fomento ha generado su mapa de ruido, un extracto del cual se adjunta en el Anexo correspondiente. Este documento define la intensidad de tráfico en la carretera que alcanza según este documento en vehículos ligeros, los 1.538 vehículos/hora por el día, 1.859 veh/hora por la tarde y 361 veh/hora por la noche. En cuanto a los vehículos pesados sus intensidades de circulación son de 325 veh/hora de día, 376 veh/hora por la tarde y 145 veh/hora por la noche. Estos valores confieren a este tramo una de las densidades más elevadas de toda la autovía.

Estas intensidades generan una zona de afección de un ancho total medio de unos 1,25 km, que engloba todo el término al este de la A-1 y unos 600 m al oeste. En este ámbito el nivel sonoro LDEN es superior a los 55 Db(A), con picos superiores a los 75 Db(A) aunque en zonas sin edificaciones.

De los otros dos principales focos de ruido, la línea férrea y el polígono industrial no existen mapas de ruido o mediciones que nos puedan dar una idea clara del ámbito de su afección y de su intensidad.

En el casco urbano, ante la inexistencia de zonas de servicios-comerciales o recreativas, hace que no se consideren este tipo de usos como potenciales focos de ruido. De igual modo la carretera BU-V-1002, posee una intensidad tan reducida que tampoco se considera como un elemento acústicamente reseñable.

5.8.3.2. Evaluación del ruido del término municipal

El mapa del ruido de la A-1 define unas zonas de afección de la autovía y unos mapas de niveles sonoros que permiten excluir claramente al casco urbano residencial de Villariezo del mismo, no ocurriendo lo mismo con los núcleos de Sarracín y Ventas de Saldaña justo anexos al borde sureste de nuestro término. En esta zona el talud del tren es, curiosamente, el que evita que la afección acústica de la carretera llegue a la zona de vega del Ausines contenida en el municipio.

Las zonas afectadas son por tanto fundamentalmente ámbitos industriales o rústicos sin protección, salvo una pequeña zona de escarpes al este de la carretera, donde existen naves aisladas con niveles sonoros Ldía entre los 60 y 65 Db(A)..

En el caso del ferrocarril la propia topografía juega a favor de la protección acústica, ya que en los puntos más cercanos al núcleo urbano residencial (siempre a más de 600 m), la vía discurre semienterrada. En su trayecto por el término discurre delimitando el nuevo sector industrial, zonas rústicas de cultivo de secano y la protección natural de los escarpes y cantiles, ámbitos con una sensibilidad acústica baja.

El polígono industrial “El Clavillo”, y en especial las pequeñas industrias aisladas en el eje de la autovía, se encuentran fundamentalmente afectadas por la A-1. Sin embargo, y como focos de emisión que son también condicionan los usos limítrofes. En cualquier caso la ordenación prevista en torno al polígono tanto en el término municipal como en el cercano Villagonzalo-Pedernales es la de usos industriales alejados de zonas residenciales.

En el otro extremo de la sensibilidad acústica se encuentran las zonas definidas como hábitats naturales cuya distancia a los focos de ruido anteriormente citados permiten sean preservados sin tener que realizar medidas minimizadores.

5.8.3.3. Zonificación acústica

Según lo anteriormente expuesto y siguiendo la clasificación que propone el Art. 8 sobre áreas acústicas de la Ley 5/2009, se propone la siguiente zonificación acústica del término:

.- Tipo 1. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muya alta contra el ruido. En ella incluimos todo el suelo rústico a excepción de las franjas de éste contempladas en las servidumbres acústicas de la A-1 y del ferrocarril convenientemente definidas por sus organismos responsables. Además se incluyen dentro del casco urbano, los usos dotacional sanitario, docente, educativo, asistencial o cultural.

.- Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella incluimos el resto del casco urbano residencial.

.- Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas de uso comercial, y deportivo.

.- Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen los sectores industriales no incluidos dentro del Tipo 5.

.- Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas. En este ámbito se incluyen las zonas de afección acústica de la A-1, y del ferrocarril.

Las condiciones y niveles de ruido emitidos y recibidos serán los marcados por la citada Ley 5/2009 y su reglamento de desarrollo.

5.8.3.4. Medidas minimizadoras del impacto acústico

Todas las industrias, actividades, instalaciones, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actividad susceptible de generar niveles sonoros o de vibraciones, que puedan ser causa de molestia a las personas o de riesgos para la salud o el bienestar de las mismas, deben cumplir las determinaciones de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

El Plan de Carreteras 2009-2020 de la Comunidad de Castilla y León fija entre sus objetivos básicos *"la Protección de la calidad ambiental de los espacios de interés natural afectados por las propuestas de actuación, con especial atención a aquellas zonas más sensibles, tales como Parques Regionales y/o espacios protegidos y/o catalogados. El objetivo es colaborar con la protección del medio ambiente, manteniendo un nivel funcional adecuado de las carreteras, minimizando el impacto sobre el medio físico.*

Dicho Plan Sectorial de Carreteras indica que las actuaciones deben considerar aspectos medioambientales tales como:

• Los Proyectos incluirán en cada caso las exigencias derivadas del Dictamen Medioambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio correspondiente a este Plan.

• Los proyectos de modernización de la red que no deban someterse al trámite de Declaración de Impacto Ambiental incorporarán un Anejo de "Ordenación ecológica, estética y paisajística" que definirá las medidas medioambientales a incluir en el Proyecto.

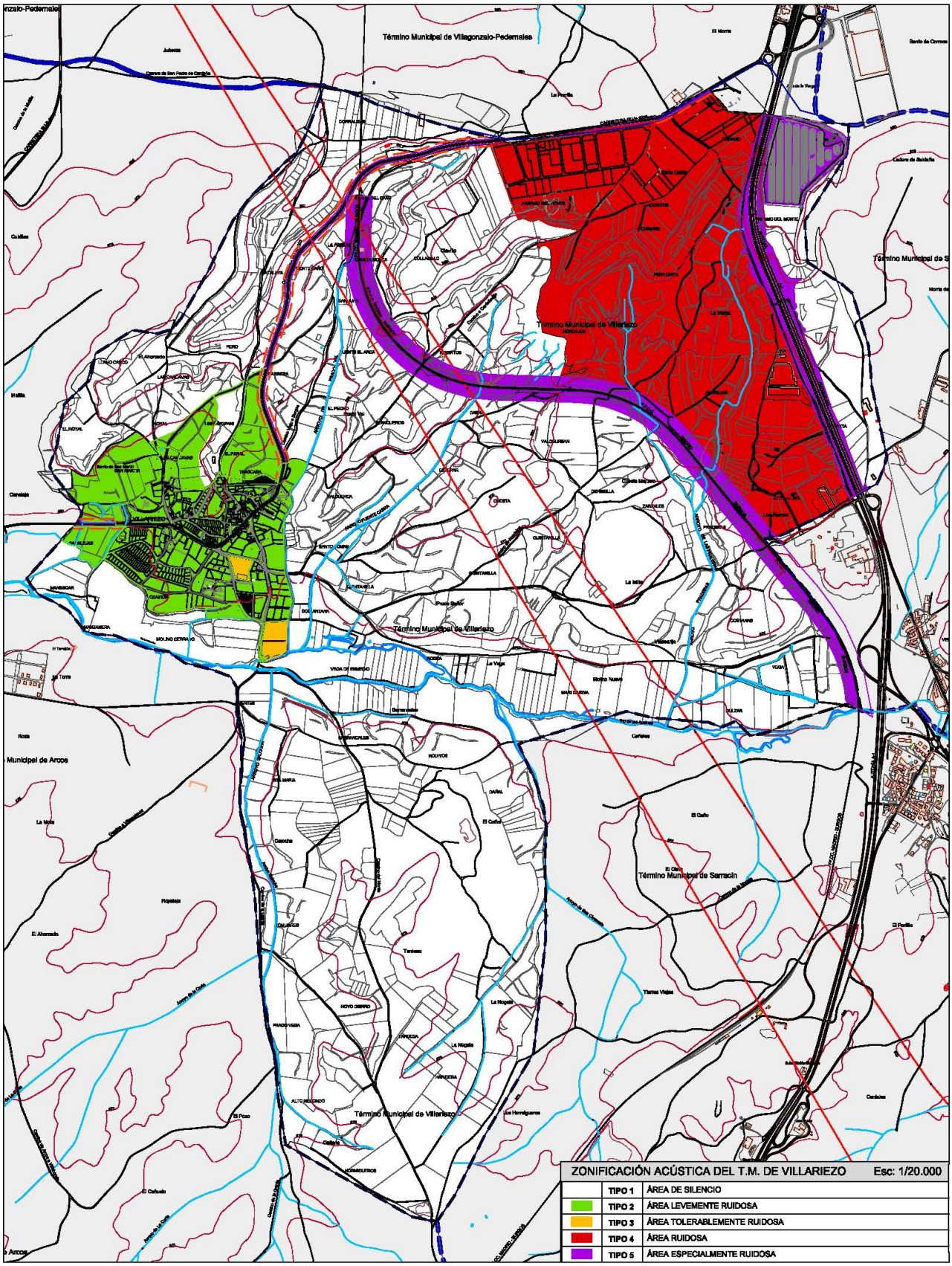
La Memoria Ambiental del Plan Sectorial de Carreteras recoge aspectos relativos a la prevención de la contaminación acústica, incluyendo dentro de sus Principios Ambientales de Integración la "Protección de la Atmósfera":

Es preciso proteger la atmósfera reduciendo y eliminando la emisión de contaminantes relacionados con el cambio climático, la contaminación fotoquímica, la destrucción de la capa de ozono y la acidificación.
Directiva 96/62/CE – Aire
Directiva 96/61/CE – IPPC
Ley 34/2007 – Calidad aire y protección atmósfera
Ley 16/2002 – IPPC
Ley 37/2003 – Ruido
Real Decreto 1513/2005 – Ruido ambiental

Entre las medidas correctoras respecto a la Salud y Calidad del Hábitat Humano hace las siguientes:

Salud y calidad del hábitat humano	Aumento de los niveles de ruido en áreas habitadas, en continuidad o de forma puntual	Aislamiento acústico de ventanas en viviendas afectadas Colocación de pantallas antirruido

El posible incremento de tráfico sobre las carreteras o la implantación de actividades que generen emisiones acústicas deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación específica en materia de ruido.


Término Municipal de Villagonzalo-Pedernales
Término Municipal de Villariezo
Término Municipal de Sarracín
Municipal de Arcos
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL T.M. DE VILLARIEZO
Esc: 1/20.000
TIPO 1 ÁREA DE SILENCIO
TIPO 2 ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA
TIPO 3 ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA
TIPO 4 ÁREA RUIDOSA
TIPO 5 ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

TITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

El Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas (NUM) de Villariezo, delimitado en los Planos de Ordenación a escala 1:2000 y 1:1.000, se rige para su desarrollo por tres tipos de determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes:

Condiciones de uso	(capítulo 6.1)
Ordenanzas	(capítulo 6.2)
Condiciones estéticas	(capítulo 6.3)

CAPITULO 6.1 CONDICIONES DE LOS USOS

De manera previa a la determinación de las condiciones de los usos, se hace constar que:

En cualquier caso, para la realización de cualquier obra dentro de la zona de policía de cauces públicos se requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca, independientemente de su clasificación urbanística.

En todo caso y en virtud del RD 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas todas las actuaciones que requieran licencia o autorización urbanística dentro del Término Municipal de Villariezo deberán ser evaluadas previamente por AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) al encontrarse dentro del ámbito de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de burgos. Estas autorizaciones serán solicitadas directamente por el Ayuntamiento en favor del interesado que solicite realizar construcciones, instalaciones o plantaciones.

En las zonas de dominio público y de protección de las líneas de ferrocarril, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del ADIF, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.

A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF, según la legislación sectorial vigente.

6.1.1 USOS PREDOMINANTES

A continuación, se establecen siete clases de usos predominantes en Suelo Urbano, cada uno de los cuales se subdivide en un número variable de categorías.

1. Residencial
- A) Unifamiliar
- B) Alojamiento comunitario

2. Terciario
- A) Comercial
- B) Hotelero
- C) Hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)

D) Oficinas

3. Industrial y almacenaje
- A) Talleres artesanos
- B) Almacenes
- C) Industria
- D) Nave agrícola

4. Dotacional
- A) Educativo
- B) Deportivo
- C) Público-Administrativo
- D) Recreativo-Sociocultural
- E) Religioso
- F) Asistencial
- G) Tanatorios y Servicios Funerarios

5. Espacios libres y Zonas verdes

6. Servicios urbanos e Infraestructuras

7. Aparcamiento

Por su parte en los Planos de Ordenación a escala 1:2000 y 1:1.000 se asigna a cada manzana o zona de la misma una Ordenanza de aplicación con un Uso Predominante y Tipología Característica.

6.1.2 REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

A continuación se establece la regulación de los usos compatibles y prohibidos correspondientes a cada uno de los usos predominantes asignados por las NUM a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano.

1. Uso RESIDENCIAL

Se entiende por Uso Residencial aquél destinado a la habitación de personas, siempre que los espacios que lo constituyen garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad y seguridad exigidas por esta normativa y por las otras disposiciones vigentes. Se distinguen las siguientes categorías:

1.1. Clasificación

A. **Categoría 1º: Residencial Unifamiliar,** aquel uso en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. **Establece una única vivienda por parcela**. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

   Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

   - Acceso directo desde viario público a cada una de las parcelas privativas.
   - la imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- la superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda. En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza.

I USOS COMPATIBLES:

.- Alojamiento Comunitario
.- Uso Terciario:
.- Oficinas
.- Comercial minorista, en planta baja.
.- Hotelero: Requieren licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio; el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.
.-Hostelería (bar, cafetería y restaurante), en planta baja y primera (siempre asociado a la planta baja).
.- Dotacional.- equipamiento:
.-Educativo siempre con acceso directo desde el espacio público .
.-Deportivo
.-Publico administrativo
.-Recreativo –socio cultural
.-Sanitario en categoría 1º) en planta baja
.-Asistencial
.-Religioso
.- Espacios Libres y Zonas Verdes
.- Uso de Servicios urbanos e infraestructuras, a excepción de aquellas que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial
.- Industrial categoría 1º
.- Industrial categoría 4º (excepto en ordenanza EI)
.- Uso aparcamiento en categoría 1º.

II USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente

B. **Categoría 2º, alojamiento comunitario**, es aquel de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a alojamiento comunitario son las mismas que para el uso residencial cuando la superficie no rebase los 500 m2 construidos, en cuyo caso les serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales con uso Hotelero.

I USOS COMPATIBLES:

.- Residencial unifamiliar, una única vivienda exclusivamente para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento
.- Uso Terciario:
.- Oficinas
.- Comercial minorista, en planta baja.
.- Hotelero: Requieren licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio; el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.
.-Hostelería (bar, cafetería y restaurante), en planta baja
.- Dotacional.- equipamiento:
.-Educativo en categorías 1º y 2º en planta baja o primera de la edificación siempre con acceso directo desde el espacio público
.-Deportivo
.-Publico administrativo
.-Recreativo –socio cultural
.-Asistencial
.-Religioso
.- Espacios Libres y Zonas Verdes
.- Uso de Servicios urbanos e infraestructuras, a excepción de aquellas que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial
.- Uso aparcamiento en categoría 1º.
.- Industrial en categoría 1º

II USOS PROHIBIDOS
.- Todos los usos no permitidos expresamente

1.2 Condiciones de habitabilidad para el Uso Residencial

I. VIVIENDA Y APARTAMENTO

Toda vivienda se compondrá de comedor, dormitorio, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m2.

Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m2 y menor de 50 m2.

II. ALTURA LIBRE

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2,10 metros únicamente en estancias no vivideras (pasillos, aseos , trasteros, etc.)

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, sin que se haya producido demolición de forjados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,30 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, con las mismas limitaciones que en el párrafo anterior.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirá además hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,20 y 2.10 metros.

III. PLANTA BAJO CUBIERTA

La superficie computable del espacio bajo cubierta destinado a uso residencial no podrá exceder de un 40 % de la superficie total de la última planta.

IV. SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y OBLIGATORIEDAD DE VIVIENDA EXTERIOR

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

No se permiten viviendas interiores. A estos efectos, al menos la sala de estar debe abrir huecos a:

- calle, plaza o espacio libre público
- a un patio de parcela de carácter privado en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la altura del paramento más alto que limite el patio y siempre mayor que 3 m.

V. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS

Los edificios residenciales con más de una vivienda cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad prescritas por el DB-SUA del CTE.

VI. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN Y ACCESIBILIDAD EN LAS VIVIENDAS

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina, excepto en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros si su longitud no supera los tres metros y de 0,90 en caso contrario.

2. Uso TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas.

2.1. Condiciones Generales del Uso Terciario

Se cumplirá toda la normativa y legislación sectorial que sea de aplicación dada la naturaleza y el uso de la instalación.

La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100 m2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- Si la superficie del local es superior a 100 m2 e inferior a 300 m2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie del local es superior a 300 m2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m2 o fracción.
- En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

2.2. Clasificación

Incluye las siguientes categorías (algunas con limitaciones particulares):

A. **Comercial mediante venta o prestar servicios a particulares. Se clasifica en las siguientes** categorías:

- **Categoría 1º: Comercio minorista**, actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente con una superficie neta de venta al público inferior a 500 m2

- **Categoría 2º: Gran comercio,** actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente o colectivo con una superficie neta de venta al público superior a 500 m2

I CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO COMERCIAL

- Deberán tener acceso directo desde un espacio público y con escaleras, accesos y ascensores independientes a otros usos que puedan existir en el mismo edificio.
- En categoría 1º se permite la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, de forma no segregable de la planta baja.
- Las escaleras de unión entre plantas tendrán como mínimo un ancho de 1,30 m
- La altura mínima de las plantas destinadas a este uso será de 2,70 m.
- Los niveles de ruidos y vibraciones tendrán las mismas limitaciones que los talleres, estando dotados de las medidas correctoras necesarias.
- En la categoría 2º se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2.

B. **Hotelero:** actividades terciarias destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso se remite a las Normas vigentes en esta materia.

C. **Hostelería** (bar, cafetería, restaurante y discoteca): Servicios destinados a la venta de comidas y/o bebidas para consumo en el local con o sin espectáculo.
Se clasifica en las siguientes categorías:
   - **Categoría 1º):** sin espectáculo
   - **Categoría 2º**): con espectáculo.

I CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO DE HOSTELERIA

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial. En el caso de la categoría 2ª deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

Se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

D. **Oficinas:** actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración. Se clasifica en las siguientes categorías:

   - **Categoría 1º**): Despachos profesionales y oficinas sin atención al público.
   - **Categoría 2º):** Oficinas con servicio de atención al público asimilables al uso comercial como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares

I CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO DE OFICINAS

- En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda y éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja, a excepción los despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular.
- La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
- Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

2.3. Régimen de los usos compatibles y prohibidos

I. USOS COMPATIBLES

- .- Dotacional.- equipamiento:
- .-Educativo en categorías 1º y 2º en planta baja o primera de la edificación siempre con acceso directo desde el espacio público
- .-Deportivo
- .-Publico administrativo
- .-Recreativo –socio cultural
- .-Sanitario

- .-Asistencial
- .-Religioso
- .- Espacios Libres y Zonas Verdes
- .- Uso de Servicios urbanos e infraestructuras, a excepción de aquellas que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial
- .- Uso aparcamiento en categoría 1º.

II. USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente

3. Uso INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

3.1. Clasificación

Incluye las siguientes categorías:

a) **Categoría 1ª)** talleres artesanos, o almacenes destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m^2 construidos.
Serán actividades "limpias" que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.

b) **Categoría 2ª)** almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final), para depósito y distribución de productos, siempre que se cumpla la Ley Prevención Ambiental de Castilla y León.

c) **Categoría 3º)** industria (actividades productivas no englobadas en lo anterior) de tipo naves, pabellones y naves nido.

d) **Categoría 4º)** almacén o nave agrícola comprendiendo los espacios y edificaciones destinadas a almacenar productos agropecuarios y maquinaria agrícola.

3.2. Condiciones particulares del uso industrial

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación con la actividad a desarrollar, asó como las de la presente normativa, y en particular a la Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Las aguas residuales cumplirán las condiciones de Vertidos de Aguas Residuales, según la normativa vigente
- Las actividades industriales contarán con las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:
- Deberán contar con una superficie mínima de 4 m2 y 20 m3 de volumen por trabajador.
- La superficie de huecos será superior a 1/8 de la superficie de estancia, en caso contrario deberán de aportar un estudio lumínico (proyecto de iluminación) debidamente justificado.
- Contará con aseos independientes para los dos sexos, con al menos un lavabo, un inodoro y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez o por cada 1.000 m2 o fracción superior a 500 m2

- En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

3.3. Régimen de los usos compatibles y prohibidos

I. USOS COMPATIBLES

.- Uso Terciario en las siguientes categorías:
- Comercio en categorías 1ª y 2ª, siempre ligado a la actividad industrial o de almacenaje.
- Oficinas limitadas al 40% de la edificabilidad total y siempre ligada a la actividad industrial o de almacenaje
- Hostelería (bar, cafetería y restaurante), en planta baja y primera (siempre asociado a la planta baja) o en edificio exclusivo.

.- Dotacional- equipamiento:
- Deportivo
- Sanitario en categoría 1º) para servicio de la actividad industrial
- Tanatorios y servicios funerarios

.- Espacios Libres y Zonas Verdes.

.- Servicios urbanos e infraestructuras.

.- Aparcamiento en todas sus categorías.

II. USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente.

4. Uso DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso y de dominio público y privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

4.1. Condiciones particulares del uso

- Se cumplirá toda la normativa y legislación sectorial que sea de aplicación dada la naturaleza y el uso de la instalación, en particular las actividades y construcciones destinadas al uso de espectáculos incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

- La dotación mínima de aseos será:
  - Si la superficie del local es inferior a 100 m2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
  - Si la superficie del local es superior a 100 m2 e inferior a 300 m2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
  - Si la superficie del local es superior a 300 m2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m2 o fracción.

  - En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, para los que será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).
- Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.
- los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.
- Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:
  - En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
  - En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
  - En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.
  - Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

4.2. Clasificación

Incluye las siguientes clases:

a) educativo Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades

- **Categoría 1ª:** Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos
- **Categoría 2ª**: Guarderías infantiles.
- **Categoría 3ª**: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

b) **deportivo** Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes

c) público- administrativo Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas

d) **recreativo-sociocultural**. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

e) Religioso Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

f) Asistencial– Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- **Categoría 1ª**: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias.
- **Categoría 2ª**: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.

g) Tanatorios y servicios funerarios.

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

Solamente está permitida su ubicación en suelo urbano en las zonas de ordenanza donde se señale expresamente.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

4.3. Régimen de usos compatibles y prohibidos

I. USOS COMPATIBLES

Espacios Libres y Zonas Verdes;
Terciario
Oficinas: Relacionadas con el uso dotacional desarrollado
Hostelería: Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, al servicio de la instalación.
.- Servicios urbanos e infraestructuras.
.- Aparcamiento en todas sus categorías.

II. USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente.

5. Uso ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

5.1. Régimen de usos compatibles y prohibidos

I. USOS COMPATIBLES

Terciario

.- Hostelería: Cafetería, quiosco de bebidas

.- Comercial: Únicamente quioscos de prensa.

.- Cultural: Elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (quioscos de música, escenarios abiertos, etc)

.- Deportivo en instalaciones al aire libre

.- Aparcamiento en todas sus categorías.

Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras

II. USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente.

6. Uso SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicio urbanos de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, defensa y justicia, instalaciones de infraestructuras públicas, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera, etc, recintos feriales, servicios funerarios, e instalaciones de suministro de combustible para vehículos

Con carácter general, el uso de INFRAESTRUCTURAS tendrá la consideración de uso compatible sin limitaciones respecto a cualquier uso predominante, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial específica, siempre que se garanticen las necesarias condiciones de seguridad, ornato y en ningún caso supongan peligro o molestias para los vecinos.

Instalaciones de suministro de combustible para vehículos (gasolineras):

Se autorizarán únicamente en parcelas que disten más de 300 metros de parcelas con uso residencial asignado, y previa autorización administrativa correspondiente. En tal caso, se admite el Uso Terciario, en la categoría de Comercio Minorista, con ocupación máxima de 100 m2 y el Uso Productivo de Talleres para reparación de automóviles, sin limitación de superficie.

6.1. Régimen de usos compatibles y prohibidos

I. USOS COMPATIBLES

Terciario

.- Hostelería: Cafetería para el servicio vinculado al uso predominante

.- Comercial: Únicamente para el servicio vinculado al uso predominante sólo en planta baja y con un máximo de 60 m2 por parcela.

.- Aparcamiento en todas sus categorías.

II. USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente.

7. Uso APARCAMIENTO

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

7.1. Clasificación

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados.

7.2. Condiciones particulares del uso de aparcamiento

- La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m2 por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m2 por vehículo.

- En garajes con más de tres plazas, se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

- El nivel de iluminación y la ventilación cumplirán las exigencias establecidas por el CTE-DB SI.

- La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

- El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto tendrán un ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados. Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

- El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:
    - En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
    - En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

7.3. Régimen de usos compatibles y prohibidos

I. USOS COMPATIBLES

Uso de Servicios Urbanos e infraestructuras
Uso de Espacios libres y zonas verdes

II. USOS PROHIBIDOS

.- Todos los usos no permitidos expresamente.

CAPITULO 6.2 ORDENANZAS

En la Serie de Planos PO.2 de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1.000 y 1:2.000 las NUM asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de aplicación que regula las Condiciones de Uso y Volumen de los terrenos afectados.

ORDENANZA Nº 1 CASCO CONSOLIDADO **CC**

AMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CC y CC*
USO Y TIPOLOGIA	Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos.
USO PREDOMINANTE	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para cada uso predominante
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para cada uso predominante

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	100 m2
FRENTE MINIMO	6,00 m
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACION MAXIMA	La resultante de aplicar las condiciones de fondo máximo y retranqueos. 100% en parcelas con fondo inferior a 12 metros.	
FONDO MAXIMO	Planta baja: No se fija para usos distintos del residencial	Otras Plantas : 12 m
EDIFICABILIDAD	(a + b) (1)	
ALTURA MAXIMA	7,00 m.	
NUMERO MÁX DE PLANTAS	2 plantas	
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	4,00 m. a excepción de naves agrícolas	
SEMISOTANOS	< = 0,80 altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera o en cualquier punto de la rasante.	
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% (14º) y el 60% (31º). Se prohíbe expresamente la cubierta plana. Deberá emplearse teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocres.	
APROVECH. BAJO CUBIERTA	Permitido según condiciones de los epígrafes 3.1.5.4., 3.1.5.5 y de las condiciones de habitabilidad de la planta bajo cubierta del uso residencial	

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	Sin retranqueos
RETRANQUEOS LATERALES	Sin retranqueos. Obligatorio el adosamiento lateral.
RETRANQUEO POSTERIOR	>= 3,00 m
PATIOS	Según condiciones de patios epígrafe 3.1.7.

OBSERVACIONES .

1) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m
Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m2 construidos.
En promociones conjuntas, no se permite la ejecución de edificaciones repetidas.

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACIÓN EN EL AMBITO CC

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de rehabilitación, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

VOLUMETRIA

Se adoptarán preferiblemente composiciones basadas en volúmenes sencillos y fachadas planas. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales.

FACHADA

MATERIALES

Obligatorios: Sillería, mampostería y aplacados en aparejo tradicional. Se permiten enfoscados o revocos en colores ocres o terrosos.

Prohibidos: Ladrillo cara vista. Aplacados, excepto de piedra similar en tipo y aparejo al tradicional. Chapas metálicas.

COLORES

Obligatorios: Ocres y terrosos.

Prohibidos: Blanco y otros colores no integrados en la gama de ocres o tierras. Acabados irisados o brillantes.

HUECOS

Material: Madera, aluminio, hierro o plástico. Blanco o colores oscuros y mates. Prohibidas persianas con cajón visible.

Ratio: Proporción vertical (tipo balcón) excepto en planta baja para uso comercial y aparcamiento. Longitud total menor de 75% del frente de fachada.

VUELOS

Permitidos: Balcones. Solo se permiten en calles con anchura > 7,00 metros y en fachadas laterales y posteriores.

Vuelo de balcones < 0,90 metros <1/10 del ancho de la calle <90% del ancho de acera. Canto de la losa en su extremo visto <15cm

Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante >=3,50 m.

Ancho máximo de balcones 1,20m

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro, madera o vidrio sin carpinterías, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balaustradas de hormigón así como los petos de fábrica y de materiales translúcidos.

Prohibidos: Vuelos cerrados y miradores. Terrazas y cuerpos entrantes en fachada.

CUBIERTA

HUECOS

Abuhardillados y planos" tipo velux" con un retranqueo plano de fachada > 1,20 m

Separación a hastiales >1,00 m. (2) (3)

Longitud total suma de huecos < 50% longitud línea de alero para la suma total de huecos (buhardillas y velux)

Superficie total suma de huecos < 50% superficie del faldón

Ancho máximo de cada buhardilla < 1,20 m.

Altura máxima frontal de buhardilla < 1,20 m.

Separación mínima entre buhardillas > 1,20m.

Prohibidas las terrazas

ALERO MATERIAL

Canecillos (de madera, piedra o imitaciones), vuelos (de teja o ladrillo) y molduras (de piedra o imitación).(canto < 15 cm)

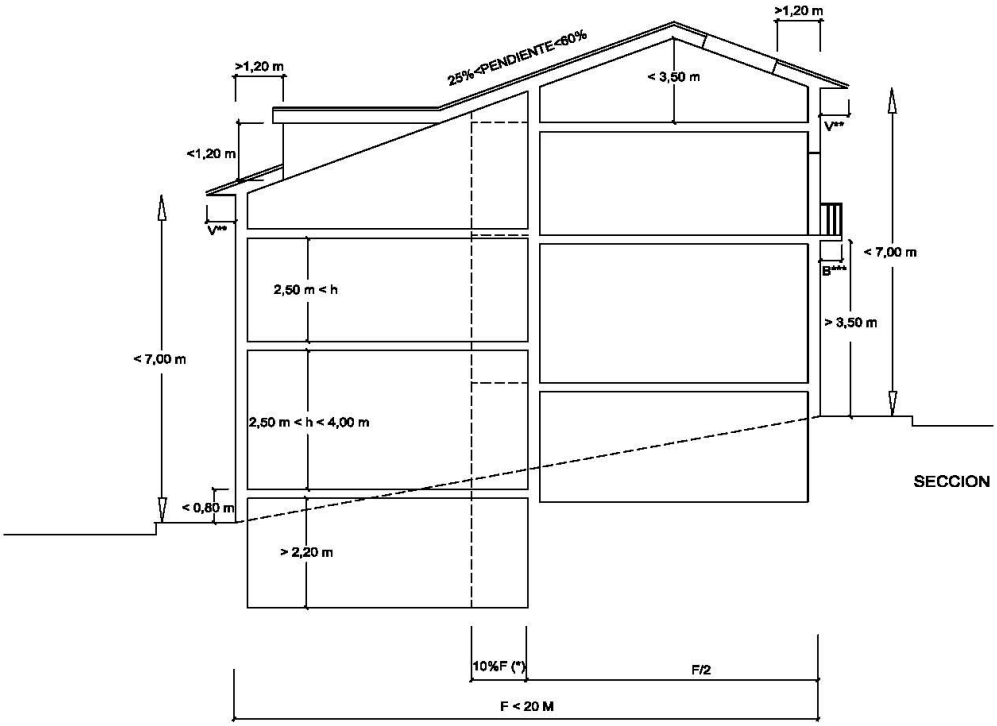
VUELO MÁX. ALERO: 0,60 m

VUELO MÍN. ALERO:0,30 m

CERRAMIENTO DE PARCELA

Los cerramientos permanentes serán tipo "tapia tradicional", de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos.

CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZA CC

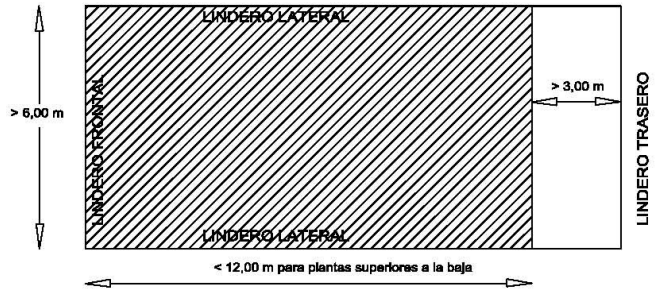


(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

(**) V = VUELO DEL ALERO (0,30 m < V < 0,60 m) con canto de la losa en su extremo visto < 0,15 m

(***) B = VUELO DE BALCONES Y MIRADORES (< 0,90 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle) (solo se autoriza en calles de ancho > 7,00 m y en fachadas laterales y posterior)

CONDICIONES NUEVAS SEGREGACIONES SUP. PARCELA > 100 m2



*CONDICIONES DE APLICACIÓN EN EL AMBITO CC**

A fin de preservar la imagen general del conjunto, en las edificaciones señaladas con el código CC* se les asigna un grado de protección ambiental. En ellas podrá plantearse la sustitución completa de la fachada y por tanto del edificio, cuando se demuestre que la nueva solución conserva las características del entorno y mejora las condiciones tanto al exterior como al interior de la existente. Dichas soluciones deberán al menos contemplar y cumplir las siguientes condiciones:

- *Recuperación de características morfológicas:* Serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Será obligatoria por tanto, la recuperación de esas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.
- *Eliminación de impactos negativos:* Cualquier tipo de obra autorizada excepto las de conservación y consolidación quedará condicionada a la supresión de de los impactos negativos existentes en el edificio.

Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto por los parámetros urbanísticos de la ordenanza de Casco Consolidado y las condiciones estéticas que le son de aplicación.

ORDENANZA Nº 2 UNIFAMILIAR INTENSIVA **UI**

AMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código UI asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada o pareada.
USO PREDOMINANTE	Residencial Unifamiliar.
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para el uso predominante.
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para el uso predominante

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	200 m2
FRENTE MINIMO	8,00 m
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	50% (incluidas las edificaciones auxiliares)
EDIFICABILIDAD	0,6 m2/m2 (No se computarán a efectos de edificabilidad hasta 25 m2 construidos los garajes obligatorios)
FONDO MAXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueo.
ALTURA MAXIMA	7,00 m
NUMERO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	3,50 m excepto para naves agrícolas.
SOTANOS/ SEMISOTANOS	SI (Según condiciones generales de la edificación)
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrá ser plana o inclinada. La cubierta inclinada estará comprendida entre 25% (14º) y 60 %(31º).
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI con la condiciones del epígrafe 3.1.5.4. y de las condiciones de habitabilidad del uso residencial

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	$\geq$ 3,00 m *
LINDEROS LATERALES	Adosado ó $\geq$ 3,00 m
LINDERO POSTERIOR	$\geq$ 3,00 m
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.7.

OBSERVACIONES.

Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m2º construidos.
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del epígrafe 3.1.5.4. de la Normativa Urbanística.
*Se permite una edificación auxiliar no vividera de 16 m2 de superficie y 1 planta (PB) 3 m de altura a cumbrera, en el área de retranqueo frontal alineada al frente de fachada con una longitud máxima de 4 metros. Únicamente podrá estar destinada a cobertizo o garaje.

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO

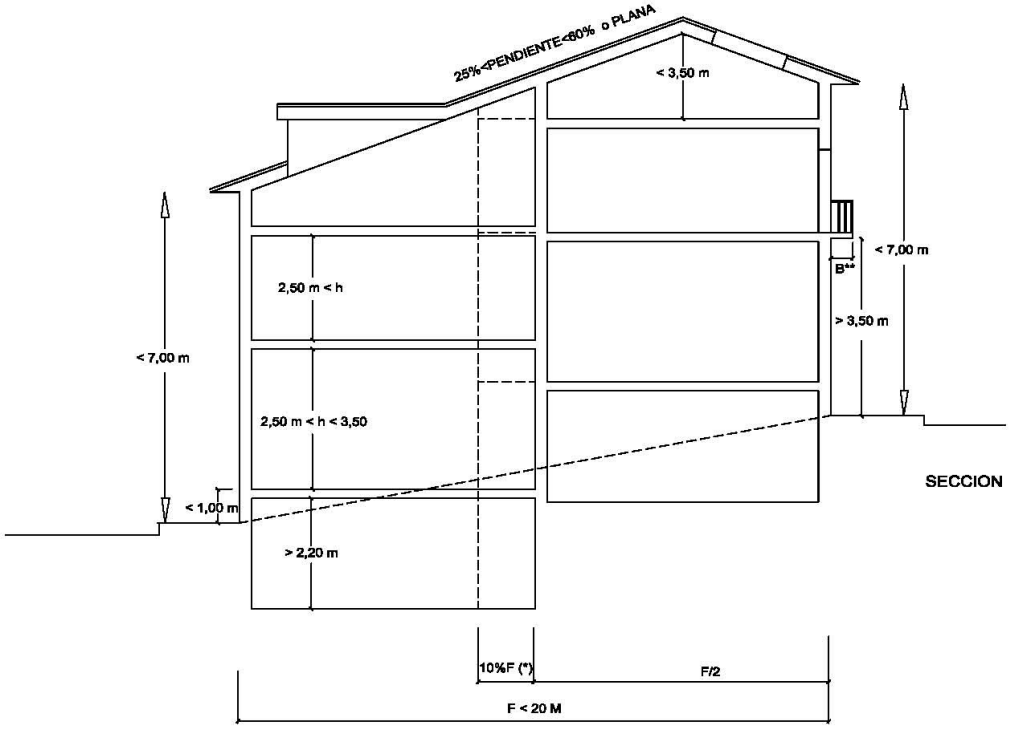
Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.

CUBIERTA

Los materiales de cubierta serán preferentemente teja cerámica de colores rojizos y terrosos.
Se admiten buhardas o buhardillas y huecos tipo velux con la siguientes condiciones:

- La superficie y longitud serán inferiores al 50% de alero o el faldón donde estén ubicadas.
- La distancia al alero medida en verdadera magnitud será como mínimo de 1,20 m.
- La distancia mínima entre ellas será del 5 m medido entre sus ejes y deberán separarse de los hastiales medianeros como mínimo 1,50.
- La cubierta de la buhardilla tendrá la misma inclinación y los mismos materiales que el resto de la cubierta, pudiendo ser a dos o tres aguas.

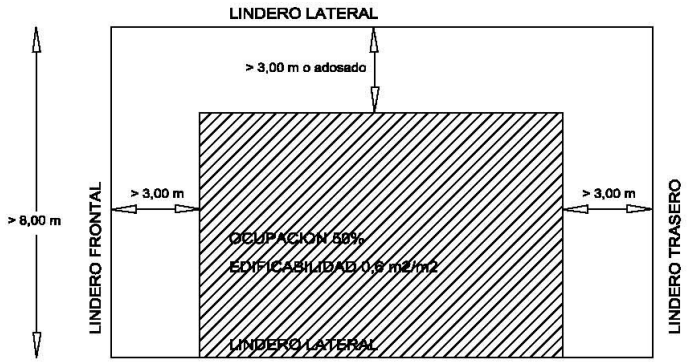
CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZAS UI



(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

(**) B = VUELO DE BALCONES Y MIRADORES (< 0,90 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle) (solo se autoriza en calles de ancho > 7,00 m y en fachadas laterales y posterior)

CONDICIONES NUEVAS SEGREGACIONES SUP. PARCELA > 200 m2



ORDENANZA Nº 3 UNIFAMILIAR EXTENSIVA **UE**

AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código UE asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar aislada.
USO PREDOMINANTE	Residencial Unifamiliar.
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para el uso predominante
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para el uso predominante

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	400 m2
FRENTE MINIMO	10,00 m
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	35% (incluidas las edificaciones auxiliares)
EDIFICABILIDAD	0,45 M2/M2 (No se computarán a efectos de edificabilidad hasta 25 m2 construidos garajes obligatorios)
FONDO MAXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos
ALTURA MAXIMA	7,00 m
NUMERO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	3,50 m excepto para naves agrícolas
SOTANOS/SEMISOTANOS	SI (Según condiciones generales de la edificación)
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrá ser plana o inclinada. La cubierta inclinada estará comprendida entre 25% (14º) y 60 %(31º).
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI (Según las condiciones generales de la edificación)

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	$\geq$ 3,00 m
LINDEROS LATERALES	> 3,00 m
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m
PATIOS DE LUCES	Regulado según condiciones del epígrafe 3.1.7.

OBSERVACIONES.

Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m2º construidos.

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO

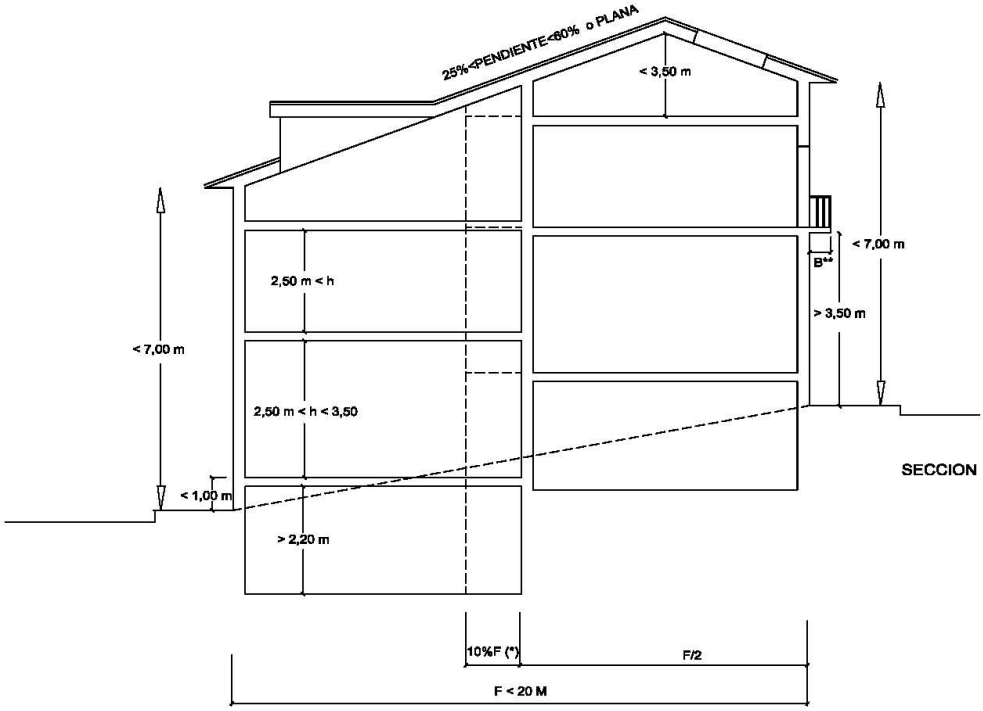
Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.

CUBIERTA

Los materiales de cubierta serán preferentemente teja cerámica de colores rojizos y terrosos .
Se admiten buhardas o buhardillas y huecos tipo velux con la siguientes condiciones:

- La superficie y longitud serán inferiores al 50% de alero o el faldón donde estén ubicadas.
- La distancia al alero medida en verdadera magnitud será como mínimo de 1,20 m.
- La distancia mínima entre ellas será del 5 m medido entre sus ejes y deberán separarse de los hastiales medianeros como mínimo 1,50.
- La cubierta de la buhardilla tendrá la misma inclinación y los mismos materiales que el resto de la cubierta, pudiendo ser a dos o tres aguas.

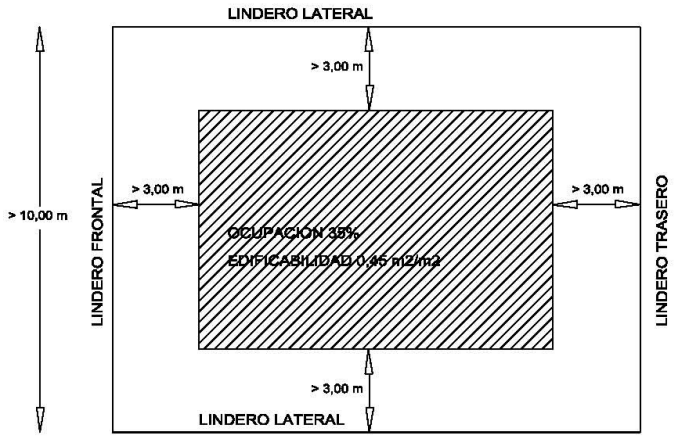
CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZAS UE



(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

(**) B = VUELO DE BALCONES Y MIRADORES (< 0,90 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle) (solo se autoriza en calles de ancho > 7,00 m y en fachadas laterales y posterior)

CONDICIONES NUEVAS SEGREGACIONES SUP. PARCELA > 400 m2



ORDENANZA Nº 4 ENTORNO DE LA IGLESIA **EI**

AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código EI asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar aislada.
USO PREDOMINANTE	Residencial Unifamiliar. .
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para el uso predominante
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para el uso predominante

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	250 m2
FRENTE MINIMO	8,00 m
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	50% (incluidas las edificaciones auxiliares)
EDIFICABILIDAD	0,60 M2/M2 (No se computarán a efectos de edificabilidad hasta 25 m2 construidos garajes obligatorios)
ALTURA MAXIMA	4,50 m
NUMERO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	-
SOTANOS/SEMISOTANOS	< = 0,80 altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera o en cualquier punto de la rasante
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% (14º) y el 60% (31º). Se prohíbe expresamente la cubierta plana. Deberá emplearse teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocres.
APROVECH. BAJO CUBIERTA	NO

.

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	≥ 3,00 m
FONDO MAXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES	≥ 3,00 m
LINDERO POSTERIOR	≥ 3,00 m
PATIOS DE LUCES	Regulado según condiciones generales de la edificación

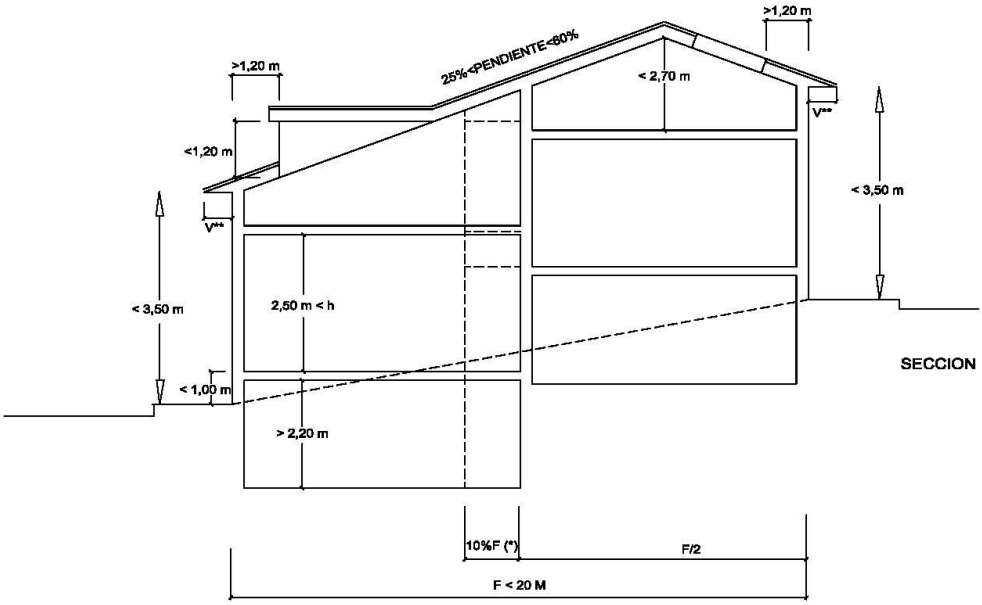
OBSERVACIONES.
Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m2 construidos. :

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO EI

Deberán cumplirse las Condiciones Generales Estéticas definidas en el Capítulo 6.3 del presente volumen, complementadas para el ámbito de la presente ordenanza con las mismas condiciones estéticas de aplicación de la ordenanza Casco Consolidado (CC) con el fin de preservar las zonas del entorno de la iglesia y las protección visual del cerro y de la iglesia.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de rehabilitación, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZA EI

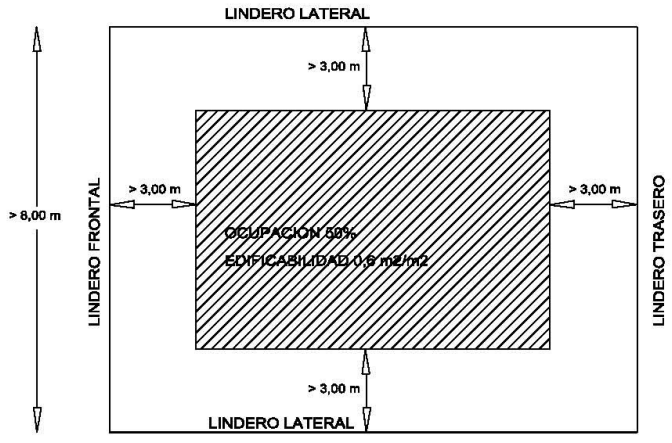


(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

(**) V = VUELO DEL ALERO (0,30 m < V < 0,60 m) con canto de la losa en su extremo visto < 0,15 m

(***) B = VUELO DE BALCONES Y MIRADORES (< 0,90 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle) (solo se autoriza en calles de ancho > 7,00 m y en fachadas laterales y posterior)

CONDICIONES NUEVAS SEGREGACIONES SUP. PARCELA > 250 m2



ORDENANZA Nº 5 INDUSTRIAL "EL CLAVILLO" **IN**

AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código IN asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Naves, pabellones y naves nido para uso industrial
USO PREDOMINANTE	Industrial.
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para el uso predominante
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para el uso predominante

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	500 m2
FRENTE MINIMO	15,00 m
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	70%
EDIFICABILIDAD	0,7689 m2/m2
FONDO MAXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos
ALTURA MAXIMA	12 m (1)
NUMERO DE PLANTAS	---
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	---
SOTANOS	SI (Según condiciones generales de la edificación)
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrás ser plana o inclinada. La pendiente máxima de los faldones será del 60% (31º).
APROVECH. BAJO CUBIERTA	NO

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	Los grafiados en el plano de ordenación ó 8 m.
LINDEROS LATERALES	Adosado ó 5 m
LINDERO POSTERIOR	5 m
PATIOS	Regulado según condiciones del epígrafe 3.1.7.

OBSERVACIONES.

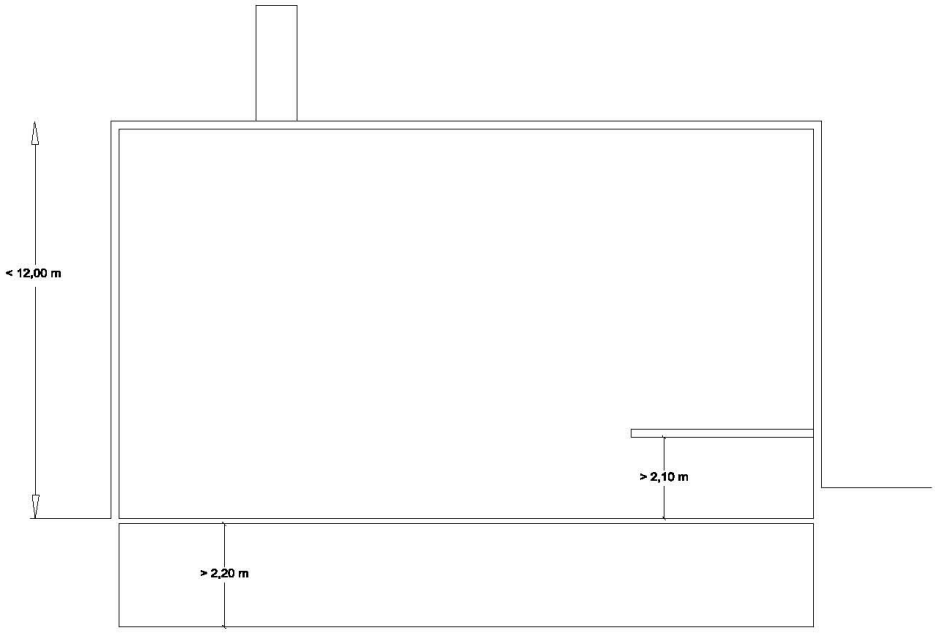
(1) Se permite superar la altura máxima de 12 metros. previa justificación y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

Deberá preverse tres plazas de aparcamiento por cada 200 m2 construidos. Se aumentarán proporcionalmente a la superficie, aplicándose redondeo tomando el entero mayor cuando pase de la mitad y el entero inferior cuando no llegue.

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO

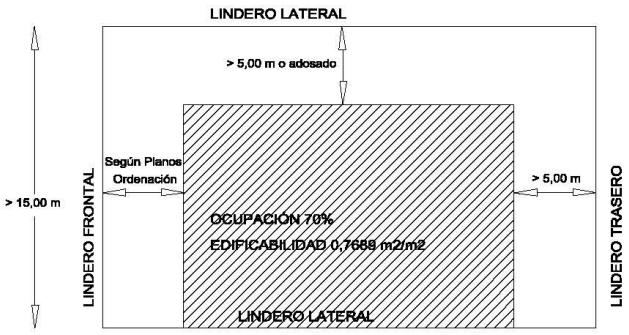
Se prohíbe el acabado de cubiertas en fibrocemento en su color.
El cerramiento de las parcelas no es obligatorio. En caso de realizarse deberá diseñarse de forma conjunta para cada manzana completa de forma que se garantice el uso público de las plazas de aparcamiento obligatorias en el interior de la parcela. Se tratarán adecuadamente los linderos de las parcelas en las alineaciones, prohibiéndose los cerramientos de las mismas con elementos ciegos de fábrica que superen los 0,90 metros. A partir de esa altura deberá ser un cierre calado de material ligero o vegetal, hasta una altura máxima de 2,20 m..

CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZA IN



(*) LA SUPERFICIE DE ENTREPLANTAS NO PODRÁ OCUPAR MÁS DEL 50 % DE LA SUPERFICIE DE LA PLANTA Y SE UBICARÁ SÓLO EN PLANTAS BAJAS DE EDIFICIOS CON USO TERCIARIO, INDUSTRIAL O NAVES.

CONDICIONES NUEVAS SEGREGACIONES SUP. PARCELA > 500 m2



ORDENANZA Nº 6 EQUIPAMIENTOS **EQ**

AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código EQ asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Libre. Según la parcela
USO PREDOMINANTE	Dotacional, público o privado. .
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para el uso predominante
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para el uso predominante

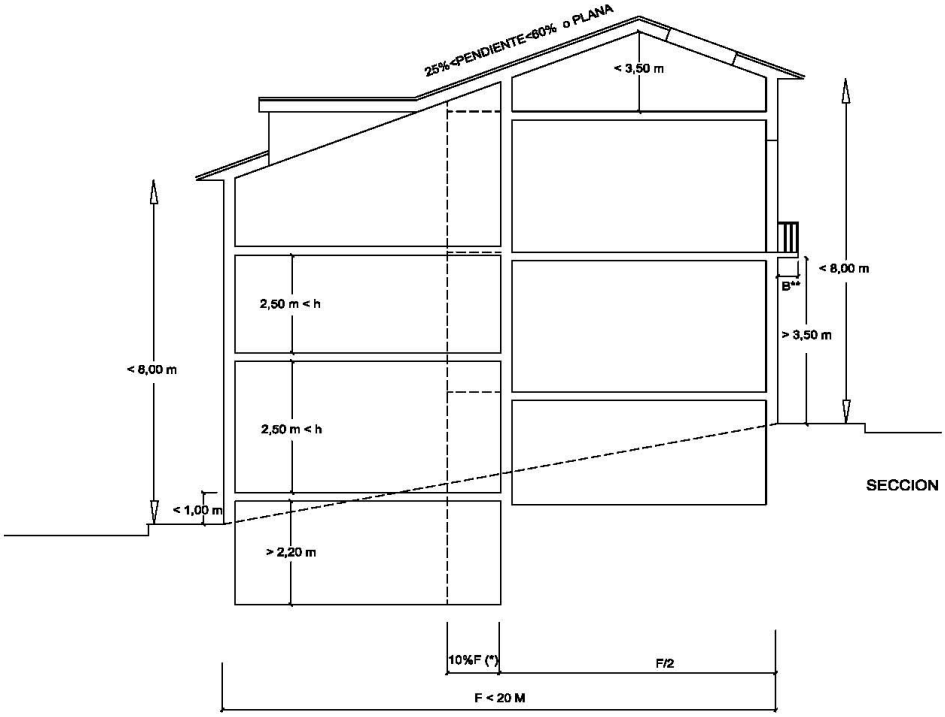
CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	No se fija
FRENTE MINIMO	No se fija
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	75%
EDIFICABILIDAD	1,50 M2/M2
FONDO MAXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos
ALTURA MAXIMA	8,00 m
NUMERO DE PLANTAS	2 plantas
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	-
SOTANOS/ SEMISOTANOS	SI (Según condiciones generales de la edificación)
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrás ser plana o inclinada. La pendiente máxima de los faldones será del 60% (31º).
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI (Según las condiciones generales de edificación)

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	No se fija
LINDEROS LATERALES	No se fija
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m
PATIOS DE LUCES	Regulado según condiciones del epígrafe 3.1.7.

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO
Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.

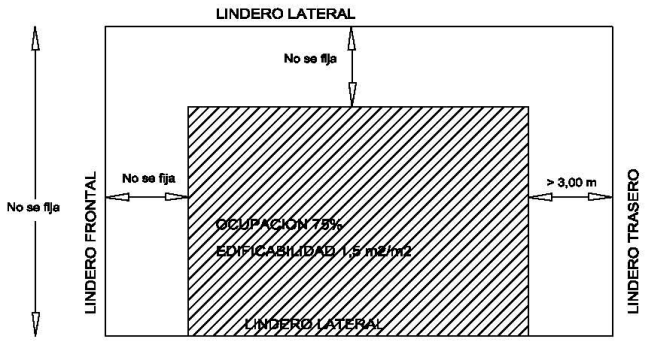
CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZAS EQ



(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

(**) B = VUELO DE BALCONES Y MIRADORES (< 0,90 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle)
(solo se autoriza en calles de ancho > 7,00 m y en fachadas laterales y posterior)

CONDICIONES NUEVAS SEGREGACIONES SUP. PARCELA: NO SE FIJA



ORDENANZA Nº 7 ZONAS VERDES ZV

AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código ZV asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Espacios libres y zonas verdes
USO PREDOMINANTE	Áreas de esparcimiento y recreo..
USOS COMPATIBLES	Según el régimen de usos definido para el uso predominante
USOS PROHIBIDOS	Según el régimen de usos definido para el uso predominante

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	No se fija
FRENTE MINIMO	No se fija
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	5%
EDIFICABILIDAD	0,05 M2/M2
FONDO MAXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos
ALTURA MAXIMA	3 m
NUMERO DE PLANTAS	1
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	-
SOTANOS/SEMISOTANOS	NO
ORGANIZACIÓN VOLUMETRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrás ser plana o inclinada. La pendiente máxima de los faldones será del 60% (31º).
APROVECH. BAJO CUBIERTA	NO

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	> 3 m
LINDEROS LATERALES	> 3 m
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m
PATIOS DE LUCES	-

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO
Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.

CAPITULO 6.3 CONDICIONES ESTETICAS. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL.

La responsabilidad del tratamiento estético de las actuaciones en el término municipal de Villariezo corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan los organismos autonómicos correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que pueda afectar negativamente al conjunto estético del municipio deberá someterse al criterio municipal, que se acomodará a lo establecido en el artículo 17 del RUCyL.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función del conjunto edificado del municipio o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales propuestos, al modo en que se utilicen o a su calidad, textura y color.

6.3.1. ACTUACIÓN SINGULAR

A través de un Estudio de Detalle los particulares o la Administración podrán proponer actuaciones no sujetas a las determinaciones de las Condiciones Estéticas establecidas, acogiéndose a la calificación de Actuación Singular, entendiendo como tal, aquella actuación que al estar dotada de una gran calidad arquitectónica incorpora soluciones propias al proceso de mejora ambiental del núcleo no contempladas en las Condiciones Estéticas previstas en estas NUM.

Las Actuaciones Singulares deberán justificar en el Estudio de Detalle, gráficamente y por escrito, los criterios de adecuación a la estética del núcleo que se utilicen en sustitución, desarrollo o complementación de estas Condiciones Estéticas.

Como documentación gráfica, el Estudio de Detalle planteará, a escala 1:200 para la edificación ó 1:500 para las actuaciones urbanísticas, la organización o esquema general en planta, alzados y volumetría de la actuación propuesta, resaltando particularmente su relación con el entorno inmediato, que se podrá reconstruir fotográficamente o mediante un dibujo detallado.

6.3.2. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN GENERALES

El objeto de estas Condiciones Estéticas y de Protección Generales es la conservación del patrimonio edificado así como el mantenimiento del carácter propio del municipio en todas aquellas actuaciones de reforma, sustitución o nueva construcción.

1. *Ámbito de aplicación general.*

En todo el término municipal deberá respetarse la prescripción estética de adecuar las dimensiones, materiales y colores de las construcciones a las de los elementos incluidos en el Catálogo cuando éstos fuesen inmediatos o colindantes con la nueva construcción; y cumplir con el artículo 17 del RUCyL sobre adaptación, en lo básico, al entorno tradicional en que estuvieran situadas, cuidando especialmente de no provocar un impacto negativo o excesivamente destacado en la visión general del conjunto edificado.

Estas condiciones estéticas son aplicables a todas las clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico) en tanto no contradigan las específicas establecidas, en su caso, por las Normas.

Con carácter general todas las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las plantas bajas totalmente diáfanas. Se prohíben los porches dentro del ámbito de las ordenanzas *CC y EI*.
- Todos los paramentos, incluso los medianeros que vayan a quedar descubiertos temporalmente, sean o no visibles desde la vía pública, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad armonicen con el resto de las fachadas (al menos enfoscados y pintados). La misma condición se aplicará a los cuerpos que sobresalgan por encima de los faldones de cubierta (cajas de escaleras y ascensores, cuartos de instalaciones, chimeneas, etc.).
  Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante, sin que se prevea su construcción en un plazo inferior a tres meses, el propietario de la finca demolida deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería. En caso de no ejecutarse las obras referidas, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo.

. Acabados exteriores:

*Materiales obligados (*excepto para las Ordenanzas CC y EI que se regulan por sus condiciones estéticas específicas):

. Fachadas y medianeras: la piedra en mampostería, sillería o aplacado similar al aparejo tradicional; los revocos tradicionales y los enfoscados pintados. Se permite el ladrillo de tejar. En las naves se permiten bloques de hormigón en acabado “piedra”.

. Cubiertas: la teja curva o mixta. En naves se permiten otros materiales.

Materiales prohibidos:

- El ladrillo cara vista (excepto de tejar).
- Los aplacados cerámicos y vítreos;
- En ningún caso se permite dejar visto el ladrillo para revestir, ni los bloques de hormigón ni el enfoscado en su color gris natural.
- El resalte de las llagas entre piezas de piedra;
- La chapa metálica en su color ni galvanizada en fachadas, puertas, portones y cubierta, debiendo emplear materiales y acabados que armonicen con el entorno;
- La uralita en su color y los acabados bituminosos y brillantes como materiales de cubrición.

Colores obligados:

. Fachadas y medianeras: cremas, ocres, tostados, terrosos o rojizos, pudiendo emplear puntualmente el blanco y el gris en zócalos, molduras, recercados, cornisas, aleros

. Cubiertas: colores rojizos o terrosos.

En los edificios de nueva planta y en rehabilitaciones se obligará a eliminar los tendidos aéreos, así como los que discurran sobre las fachadas, debiendo colocarse empotrados o bien revestidos por una canaleta que se integre en la composición de la fachada.

2. *Ámbito de la Ordenanza de Casco Consolidado y Entorno de la Iglesia remitido a aplicación de condiciones estéticas específicas*.

En el ámbito de la ordenanza CC y CC* (*Casco consolidado*),y en la ordenanza EI (Entorno de la Iglesia) se establecen unas condiciones estéticas específicas y de obligado cumplimiento recogidas dentro de propia Ordenanza con el objeto de proteger el carácter tradicional del núcleo rural y el entorno urbano de los principales hitos arquitectónicos (iglesias, ermitas, etc.).

Estas normas respetan en su ordenación la trama urbana consolidada y la escala tradicional entre el espacio público y la edificación. Las modificaciones de alineaciones son excepcionales, y se han mantenido las dos plantas con bajo cubierta como altura máxima de la edificación. Las limitaciones sobre la parcela mínima y el uso predominante residencial pretenden controlar los posibles procesos de transformación morfológica de las manzanas y proteger la actual estructura de la propiedad como elemento primario de la estructura urbana.

3. *Condiciones Estéticas Específicas aplicables a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos y a las fincas colindantes.*

Las Normas identifican los edificios y conjuntos destacados de la imagen urbana de Villariezo que por sus características arquitectónicas o históricas constituyen un testigo excepcional de la memoria histórica incluyéndolos en el Catálogo. Las Condiciones establecidas en las fichas del Catálogo primarán sobre la aplicación de las Condiciones Estéticas Generales. Estas últimas sólo serán de aplicación para elementos y conjuntos del Catálogo cuando éste no contenga determinación que las sustituya.

La edificación de los terrenos colindantes con elementos catalogados se proyectará con composición, tonalidades y aspecto de materiales que armonicen y no distorsionen la percepción del elemento catalogado. Se tendrá especial cuidado al situar las farolas, señales, vallas y letreros de publicidad para no interferir la visión de los elementos catalogados ni la imagen del conjunto urbano tradicional.

Aunque no estén catalogados individualmente, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español para escudos, rollos, elementos heráldicos y otros elementos singulares.

4. Protección del Patrimonio Arqueológico.
El Catálogo de las presentes Normas se complementa con el Catálogo Arqueológico que incluyen la normativa de obligado cumplimiento para las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y su entorno.

CAPITULO 6.4 CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En la Serie de Planos PO.2 a escala 1:1.000, se recoge la delimitación de once sectores en suelo urbano no consolidado cuya ordenación detallada y la posterior gestión se desarrollará mediante actuaciones integradas en las correspondientes Unidades de Actuación

El uso predominante es residencial unifamiliar con el régimen de compatibilidad señalado en el Capítulo 6.1 de estas Normas.

El plazo de desarrollo de estos sectores será 8 años (Art. 122 del RUCyL).

La densidad propuesta está entre 10 y 30 viviendas por hectárea y se cumple el límite de 5.000 m^2 edificables en usos privados por hectárea (Art. 122 del RUCyL, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del art. 86.bis).

En cuanto a la reserva para viviendas de protección pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 122.2.e) del RUCyL.

La ordenación detallada de cada sector tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

- Reservas de suelo para los espacios libres públicos de al menos 10 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables, para los equipamientos públicos de 10 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables y al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m^2 edificables (Art. 128 del RUCyL). Todas las superficies se cederán completamente urbanizadas y serán de titularidad y uso público. Deben cumplir las reglas aplicables de los arts. 105 y 106, con posibilidad excepcional de destinar las superficies reservadas a otras dotaciones.

- El Aprovechamiento Medio de cada sector se obtendrá al establecer la ordenación detallada, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a lo dispuesto por el Art. 107.1 del RUCyL.

- El aprovechamiento del subsuelo en el ámbito del sector no superará el 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones (art. 103 del RUCyL)

- Está prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda (art.94.1.a) 1ª del RUCyL).

En el Anexo 2 se incluyen las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado (SU-NC), especificando sus parámetros urbanísticos básicos así como las condiciones que habrán de regir en su desarrollo.

En cuanto a las condiciones de ejecución destaca la necesidad de justificar previamente a su desarrollo la existencia y adecuación de la red de saneamiento y depuración previa al vertido en cauces naturales, debiendo aportarse informes favorables preceptivos del organismo competente de cuenca. Si las infraestructuras existentes no fueran suficientes, será necesario completarlas o ampliarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.

TITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 7.1 CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

En la Serie de Planos PO1 y PO.2 se delimitan cuatro sectores de suelo urbanizable, por aplicación de las determinaciones del Art. 27 del RUCyL. El SUR-1 y SUR-2 de uso predominante residencial unifamiliar y el SUR -·3 y SUR -4 de uso predominante industrial. El régimen de compatibilidad es el señalado en el Capítulo 6.1 de estas Normas.

El plazo de desarrollo de cada sector de suelo urbanizable será de 8 años (Art. 122 del RUCyL).

La densidad propuesta para los sectores residenciales está entre 10 y 30 viviendas por hectárea y se cumple el límite de 5.000 m^2 edificables en usos privados por hectárea (Art. 122 del RUCyL, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del art. 86.bis).

Se hará una reserva para viviendas de protección pública del 30% de la edificabilidad residencial total del sector residencial SUR-2, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.2.e) del RUCyL. Con respecto al SUR-1 las NUM se remiten a la Ordenación aprobada definitivamente de su Plan Parcial.

La ordenación detallada de cada sector tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

- Reservas de suelo para los espacios libres públicos de al menos 15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector; para los equipamientos públicos de 15 m^2 de suelo por cada 100 m^2 edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector; y al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m^2 edificables (Art. 128 del RUCyL). Todas las superficies se cederán completamente urbanizadas y serán de titularidad y uso público. Deben cumplir las reglas aplicables de los arts. 105 y 106, con posibilidad excepcional de destinar las superficies reservadas a otras dotaciones.

- El Aprovechamiento Medio de cada sector se obtendrá al establecer la ordenación detallada, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a lo dispuesto por el Art. 107.1 del RUCyL.

- El aprovechamiento del subsuelo en el ámbito del sector no superará el 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones (art. 103 del RUCyL).

- La altura de fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate (art. 103 RUCyL).

- Está prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda (art.94.1.a) 1ª del RUCyL).

En el Anexo 3 se incluyen las fichas de cada sector urbanizable, en la que se especifican sus parámetros urbanísticos básicos así como las condiciones que habrán de regir en su desarrollo.

Será necesario justificar previamente al desarrollo de cada sector y mediante informe de técnico competente, la existencia y adecuación de la red de saneamiento y depuración previas al vertido en los cauces naturales, debiendo aportarse los informes favorables preceptivos del organismo competente de cuenca. Si las infraestructuras existentes no fueran suficientes, será necesario completarlas o ampliarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.

En cualquier caso, para la realización de cualquier obra dentro de la zona de policía de cauces públicos se requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca, independientemente de su clasificación urbanística.

Por otra parte, y en virtud del RD 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas todas las actuaciones que requieran licencia o autorización urbanística dentro del Término Municipal de Villariezo deberán ser evaluadas previamente por AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) al encontrarse dentro del ámbito de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de burgos. Estas autorizaciones serán solicitadas directamente por el Ayuntamiento en favor del interesado que solicite realizar construcciones, instalaciones o plantaciones.

En las zonas de dominio público y de protección de las líneas de ferrocarril, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del ADIF, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.

A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF, según la legislación sectorial vigente.

TITULO 8. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

El Suelo Rústico de las NUM, delimitado en el Plano PO.1 "Clasificación del Suelo del Término Municipal", a escala 1:10.000, se rige en cuanto a las acciones permitidas en el mismo por tres tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada clase:

- condiciones de actuación (capítulo 8.2);
- condiciones de uso; (capítulo 8.3)
- condiciones de edificación (capítulo 8.4)

CAPITULO 8.1 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Con el objeto de adecuar la regulación y las limitaciones de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones a las características y valores medioambientales específicos de los distintos terrenos y a los ecosistemas que integran el Suelo Rústico, las Normas establecen las siguientes categorías.

Determinados terrenos se incluyen en varias categorías de suelo rústico cuando además de la protección vinculada a sus características físicas están remitidos a la aplicación de legislación sectorial, en cuyo caso sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquel que otorgue una mayor protección.

SR- C: Suelo Rústico Común *(según el Art. 31 del RUCyL).*
Los páramos, laderas de suave pendiente y fondos de valle que conforman la mayor parte del término habrán de preservarse del proceso de urbanización aún sin contar con destacados valores paisajísticos o naturales. Son terrenos destinados actualmente a uso agrícola y eriales.

SR-PA: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria *(según el Art. 34 del RUCyL).*
Los márgenes del río Ausines constituyen una amplia y fértil vega que merecen protección especial por el gran potencial agrícola de estos terrenos y por su influencia singular en la configuración del paisaje.

SR-PI: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras *(según el Art. 35 del RUCyL).*
Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las carreteras, autovías y aparcamientos de vialidad invernal y sus zonas de protección preservadas de la urbanización y edificación por la legislación sectorial. Además hay que incluir los terrenos ocupados por la vía del tren y los ocupados por las líneas eléctricas y sus ámbitos de protección.

SR-PC: Suelo Rústico con Protección Cultural *(según el Art. 36 del RUCyL).*
Se incluyen en esta categoría los terrenos sobre los que se hayan situados yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico.

SR-PN (cr): Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y Riberas *(según el Art. 37.b del RUCyL).*
El término municipal es atravesado de este a oeste por el Río Ausines en el que desembocan varios arroyos en ambas márgenes. Se establece esta protección sobre los cauces naturales integrantes del Domino Público Hidráulico, sobre sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes.

Concepto:
Conforme al art. 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su nueva redacción dada por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre y normativa en materia de Aguas se entenderá como recurso de agua:

"Los cauces de los ríos integrantes del Domino Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes, entendiendo por cauce, ribera y margen aquellos términos contenidos en los Arts. 4 y 6 de RD 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas" modificado por RD 4/2007, de 13 de abril.

Principios generales.
Se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como en la jurisdiccional. (Artª 3 LPEA)

SR-PN (vp): Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias *(según el Art. 37.c del RUCyL*
Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias que discurren por el municipio. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Concepto:
Se entiende por vías pecuarias (VP) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito del ganado. Asimismo las VP podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero (Art. 1 LVP).

Usos compatibles (Art. 16 LVP)
Son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero (por ejemplo las comunicaciones rurales)

Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el normal tránsito ganadero.

Usos complementarios (Art. 17 LVP)
Considerando como tales paseo, práctica del senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

Cierres:
Conforme al art. 24.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su nueva redacción dada por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3m. del límite exterior de vías pecuarias.

Ocupaciones:
Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios. No podrá exceder de 10 años (Art. 14 LVP)

Clasificación:
Villariezo cuenta con varios espacios adscritos a la red de Vías Pecuarias que se reflejan en el plano de información PI-1 "Afecciones Territoriales"

Vías Pecuarias a clasificar en el futuro:
Las Vías Pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrá el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las Vías Pecuarias ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

SR-PN (mf): Suelo Rústico con Protección Natural de Masas Forestales *(según el Art. 37.d del RUCyL).*
Destacan las zonas boscosas de quejigares que se han mantenido en algunas laderas y montes en las cercanías de la vega del Ausines. Estas áreas presentan un alto valor forestal y paisajístico que justifica su protección. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica (Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, y su modificación parcial por la Ley 10/2006, de 28 de abril).

Concepto:
Se entiende por monte (Art. 5 LM) todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

Tienen también la consideración de monte:
a. Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
b. Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
c. Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.
d. Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.
e. Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con la superficie mínima determinada por la Comunidad Autónoma.

No tienen la consideración de monte:
a. Los terrenos dedicados al cultivo agrícola.
b. Los terrenos urbanos y aquellos otros que excluya la comunidad autónoma en su normativa forestal y urbanística.

Principio de uso sostenible:
El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora (Art. 202 RM). 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.

SR-PN (en): Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales *(según el Art. 37.d del RUCyL).*
Corresponde a riscos y laderas de fuerte pendiente que son el soporte físico de numerosos hábitats naturales (brezales, matorrales, formaciones herbosas,…). Por sus características topográficas y geológicas no son aptos para otros usos y son, a su vez, elementos fuertemente caracterizadores del paisaje; así como las formaciones boscosas ya clasificadas como de protección natural de masas forestales.

CAPITULO 8.2 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

8.2.1 PREVENCIÓN DE LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA, PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y CONDICIONES DE VALLADO.

No se admiten parcelaciones, segregaciones ni reparcelaciones de suelo rústico que contravengan la condición de unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria.

8.2.1.1 **Prevención de la parcelación urbanística** (Art. 53 del RUCyL).
Una parcelación se considerará urbanística, y por tanto prohibida en Suelo Rústico, cuando tenga el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, entendiendo que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. A tal efecto, en los supuestos en que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedara subordinada al régimen establecido por la LUCyL 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.

8.2.1.2 **Protección del dominio público. Condiciones de vallado.**
Cuando la finca matriz de una parcelación, segregación o reparcelación rústica sea colindante con una vía pecuaria o monte declarado de utilidad pública, o con camino, carretera o cauce público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando en su caso el cerramiento.

En aplicación del art. 54 del RUCyL y sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros (3 m) desde el límite exterior de caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido deberán situarse a una distancia mínima de 4 metros desde el eje de las citadas vías.

Los cerramientos de otros materiales como malla o vallas metálicas, setos vegetales, opacos de altura inferior a un metro y medio, etc. deberán igualmente situarse a una distancia no inferior a un metro (1 m) del límite exterior de las vías -excepto en el caso de vías pecuarias donde debe respetarse el mínimo de 3 metros- y siempre que se mantenga una anchura libre de la vía entre cerramientos opuestos no inferior a 7 metros.

Según el Art. 39.2 del Reglamento del Sector Ferroviario en suelo no urbanizado el propietario deberá disponer a su costa de un cerramiento en las líneas férreas que lo atraviesen en caso de que no exista previamente.

En cualquier caso y dentro del ámbito marcado por la línea límite de edificación en carreteras provinciales se prohíbe cualquier tipo de obras, así como el resto de limitaciones establecidas en la legislación sectorial vigente (Ver Anexo I de Legislación Sectorial).

8.2.1.3 **Prohibición de obras de urbanización** (Art. 55 del RUCyL)**.**
En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en los proyectos para la implantación de los usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto anteriormente.

8.2.2. ACTUACIONES AISLADAS DE EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES

El Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. En consecuencia, ni la regulación de estas actuaciones aisladas que recogen las presentes NUM genera ningún tipo de sobrevalor añadido al valor inicial que posean los terrenos en función del rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva, ni las limitaciones específicas a las mismas según las categorías de suelo rústico, confieren derecho a indemnización o compensación alguna puesto que no constituyen vinculaciones singulares que originen disminuciones del valor inicial de los terrenos.

De hecho, las edificaciones e instalaciones permitidas en Suelo Rústico lo son en razón del fomento y protección de los usos que le son propios, y sus limitaciones relativas en función de las distintas categorías de Suelo Rústico se establecen para proteger sus valores medioambientales intrínsecos, sin que, en consecuencia, de estos dos tipos de determinaciones surja ninguna modificación exterior del régimen jurídico y de valoración específicos de las propiedades incluidas en el Suelo Rústico.

Las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico afectarán obligatoriamente a perímetros catastrales completos que deberán quedar vinculados registralmente a la actuación aprobada y se tramitarán como solicitudes de obra mayor siguiendo, en su caso, el procedimiento para la autorización de usos excepcionales establecido en el Art. 58 RUCyL.

En la documentación de solicitud y de Proyecto Técnico se señalará gráficamente, a escala mínima 1:5.000, el perímetro catastral completo al que se refiere la actuación.

8.2.2.1 Obras de infraestructuras complementarias asociadas a las actuaciones aisladas
En todos los casos deberán garantizarse las condiciones de salubridad, abastecimiento, accesibilidad y control de emisiones, ruidos, polvo y olores necesarias para el fin al que se destine el edificio o instalación y que resulten admisibles y compatibles con los ciclos naturales del agua, del suelo y de la flora de los terrenos circundantes, así como con los derechos de terceros.

A tal fin se presentará en todos los casos documentación suficiente sobre los sistemas previstos de abastecimiento, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, accesos y medidas correctoras, que permita al Ayuntamiento dictaminar sobre su aprobación. En ningún caso se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no aprobadas previamente por la Administración.

8.2.2.2 Defensa, protección y reserva de grandes infraestructuras y cauces naturales

Se tendrá en cuenta lo dispuesto por la normativa específica, sectorial y concurrente que, en cuanto a protección de las infraestructuras y cursos de agua y retranqueos de la edificación y las instalaciones respecto a las mismas, aplique cada organismo competente y que se recogen en el Anexo I.

A este respecto para la realización de cualquier obra dentro de la zona de policía de cauces públicos se requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca, independientemente de su clasificación urbanística.

En todo caso y en virtud del RD 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas todas las actuaciones que requieran licencia o autorización urbanística dentro del Término Municipal de Villariezo deberán ser evaluadas previamente por AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) al encontrarse dentro del ámbito de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de burgos. Estas autorizaciones serán solicitadas directamente por el Ayuntamiento en favor del interesado que solicite realizar construcciones, instalaciones o plantaciones.

En las zonas de dominio público y de protección de las líneas de ferrocarril, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del ADIF, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.

A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF, según la legislación sectorial vigente.

8.2.2.3. Extracción de áridos, tierras y minerales, y movimiento de tierras

Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales; las construcciones e instalaciones vinculadas a estas explotaciones y, en general, cualquier movimiento de tierras estarán sujetas a la preceptiva licencia municipal y a la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. No serán admisibles las naves de exposición o venta ni los almacenes de materiales de construcción, aun cuando éstos se instalen al aire libre, excepto las construcciones e instalaciones vinculadas a las Actividades Extractivas y su transformación, entre otras:

- Instalaciones de machaqueo, trituración, clasificación, lavado de áridos y balsas de decantación.
- Plantas de hormigón, grava, cemento, prefabricados y aglomerado en frío o caliente.
- Naves de almacenamiento, exposición, venta y mantenimiento.

A efectos de Evaluación de Impacto Ambiental se tendrá en cuenta la legislación específica en dicha materia.

CAPITULO 8.3 CONDICIONES DE LOS USOS

8.3.1 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

A efectos de regulación de las actuaciones de construcción de edificaciones e implantación de instalaciones en Suelo Rústico, las Normas Urbanísticas conforme al Art. 57 del RUCyL establecen los

siguientes usos excepcionales cuya instalación se permite en esta clase de suelo con las limitaciones establecidas más adelante:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria; naves de estabulación de ganado; depósitos y silos; naves e instalaciones dedicadas a la transformación de productos agropecuarios, forestales o cinegéticos que guarden relación directa con la utilización, naturaleza y extensión de la finca.

b) Actividades extractivas
Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento entre otras las descritas en 3.2.2.3.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e Instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

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

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para obtener los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

f) **Obras de rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) **Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público**:
- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 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 son los usos urbanos.

Todos estos usos tienen carácter excepcional en suelo rústico según el Art. 57 del RUCyL, regulándose el régimen de autorización de los mismos en función de cada categoría de suelo según los Art. 59 a 65.

8.3.2 SEPARACIÓN DE USOS GANADEROS INTENSIVOS

Además de las limitaciones de uso establecidas en el apartado anterior, las instalaciones ganaderas y distancia de las mismas a núcleos de población se regulará por lo dispuesto en la normativa exigible por

la Comisión de Actividades Clasificadas, excepto en cuanto a la distancia mínima desde cualquier tipo de estabulación hasta el perímetro de suelo urbano y urbanizable que no será inferior a 200 metros.

8.3.3 LIMITACIONES AL TRÁFICO RODADO.

En Suelo Rústico con Protección Natural se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en el ejercicio de sus funciones oficiales.

8.3.4 REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES.

En la tabla adjunta se regula el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos para cada una de las categorías del Suelo Rústico, con las siguientes precisiones conforme al Art. 58 del RUCyL:

. *Usos Permitidos*: son los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; no precisan una autorización de uso excepcional, siendo suficiente la licencia urbanística y, en su caso, las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

. *Usos sujetos a autorización,* que deben obtener una autorización del uso excepcional de la Comisión Territorial de Urbanismo *previa a la licencia urbanística* conforme al procedimiento de los Art. 306 y 307 del Reglamento, mediante el cual deben valorarse las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

. *Usos prohibidos*: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico.

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RUSTICO	**SR-C**	**SR-PA**	**SR-PI**	**SR-PC (3)(11)**	**SR-PN cr (4)**	**SR-PN vp (5)**	**SR-PN mf (6))**	**SR-PN en**
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.	PE	PE	AU(9)	AU	PR	PR	PR	PR
b) Actividades extractivas	PR	PR	AU(9)	PR	PR	PR	PR	PR
c) Obras públicas e infraestructuras en general.	PE(1) AU(2)	PE (1) AU (2)	PE(1) AU(2)	AU	PR	PR	PR	PR
d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.	AU	AU	PR	AU	PR	PR	PR	PR
e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada/merenderos	AU	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones o instalaciones existentes.	AU	AU	AU(9)	AU	PR	PR	PR	PR
g) Otros usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de otro tipo que puedan considerarse de interés público según Art.57 g RUCyL	AU	AU (7)	AU(10) PR (10)	AU(8) PR(8)	AU (8) PR(8)	AU(8) PR(8)	AU(8) PR(8)	AU(8) PR(8)

PE *Uso Permitido*

AU *Uso sujeto a autorización*

PR *Uso Prohibido*

(1) Cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

(2) Cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

(3) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León modificada por la Ley 8/2004, y en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

(4) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley 6/1992 Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA), Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas modificado por el RD 4/2007, de 13 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008 y Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988).

(5) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1995 y su Reglamento.

(6) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalado en la Ley 43/2003 de Montes y su Reglamento.

(7) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

(8) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

(9) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en las Leyes de carreteras estatal y autonómica y a la normativa sectorial de cada infraestructura.

(10) .Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

(11) Son autorizables los usos de las letras a, c, d y f salvo que manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

CAPITULO 8.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

8.4.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos previstos en el art. 53.c) del RUCyL, se define el Núcleo de Población en Suelo Rústico, según lo dispuesto en la Disposición Adicional a) del RUCyL, como "la 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."

A efectos de lo establecido en el Art. 308.d) relativo a la autorización del uso excepcional de vivienda unifamiliar aislada, se entenderá como núcleo de población toda agrupación que comprenda más de 2 viviendas (incluyendo a efectos del cómputo también los merenderos) en un círculo de radio 250 metros, con centro en la edificación para la cual se pide licencia. Para este cómputo se contabilizarán las viviendas no construidas que cuenten con licencia concedida y no caducada. No se computarán las viviendas que queden incluidas en dicho círculo y a la vez se localicen dentro del perímetro de Suelo Urbano delimitado por las Normas.

8.4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION SEGÚN CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS

8.4.2.1. **Condiciones Generales para todas las edificaciones permitidas en SR**

1. Retranqueos a linderos:

Todos los edificios e instalaciones (excepto los vinculados a Infraestructuras Territoriales) que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación de estas NUM tendrán el carácter de aislados. El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 5,00 metros y 3,00 metros al resto de los linderos, sin perjuicio de que otras disposiciones de rango superior señalen un retranqueo mayor. Excepcionalmente se permite reducir el retranqueo o adosar a los linderos laterales en los siguientes casos (siempre respetando las disposiciones relativas a servidumbres de luces y vistas del Código Civil):

- en parcelas con frente inferior a 15,00 metros;
- cuando exista acuerdo entre colindantes que deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad;
- cuando ya exista edificación medianera en la parcela colindante podrá adosarse a ella con objeto de evitar las medianeras vistas

2. Parcela mínima

A efectos de lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de Explotación Agraria, relativo a segregaciones de parcelas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo con el fin de edificar, no podrán segregarse parcelas de superficie inferior a las mínimas fijadas a continuación -excepto para instalaciones o construcciones vinculadas a Infraestructuras Territoriales o para agregación a fincas colindantes, en cuyo caso no se fija mínimo-, ni dar lugar a la implantación de servicios urbanos ni a la formación de nuevos núcleos de población.

A estos efectos, la parcela mínima en suelo rústico será de 5.000 m2 para instalaciones industriales, extractivas y vivienda y de 2.500 m^2 para el resto de los usos. Se admite como parcela mínima la catastral existente previamente a la aprobación de estas NUM.

3. Rasantes naturales y arbolado

Se respetarán los perfiles naturales del terreno y el arbolado existente.

4. Condiciones de composición general

Toda edificación o instalación deberá adecuar su volumetría, localización topográfica, texturas y color de materiales al entorno y a las soluciones constructivas y compositivas de los edificios tradicionales, cumpliendo las Condiciones Estéticas Generales de estas Normas.

Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, así como los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior.

5. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente inferior al 60% (31º) rematadas con alero en su encuentro con los paramentos verticales y teja en color rojizo o terroso. Sin embargo, en naves agropecuarias, almacenes y otras construcciones de gran volumen, serán admisibles soluciones con remates de peto perimetral y otros materiales de cubrición siempre que el color y la textura sean semejantes a los de las cubiertas tradicionales.

Los huecos en cubierta quedarán incluidos en los planos de los faldones, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas.

8.4.2.2 **Condiciones para la construcción de casetas para aperos.**

La edificación tendrá una superficie máxima de 20 m^2, con altura máxima de una planta y 2,50 metros al alero. No se permite la utilización del espacio bajo cubierta ni la apertura de huecos de iluminación en los faldones de cubierta. Se adaptarán a lo prescrito en las Condiciones Estéticas Generales de estas Normas en cuanto a materiales, colores, etc.

La composición de los huecos se asemejará a las construcciones tradicionales, con huecos de proporción marcadamente vertical y predominio del muro frente al vano. La suma de todos los huecos de una misma fachada no superará el 50% de la longitud de la misma.

Se permite una única instalación por cada parcela.

8.4.2.3 **Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar y de merenderos.**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y de 7,00 metros al alero. La altura máxima de cumbrera será 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. Se permite la utilización del espacio bajo-cubierta y de una única planta de sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante.

La composición y materiales deberán adecuarse al entorno rural, cumpliendo lo prescrito en las Condiciones Estéticas Generales de estas Normas en cuanto a materiales, colores, etc.

Se permite la construcción de una única vivienda por parcela sin superar el 20% de ocupación.

8.4.2.4 **Condiciones de la edificación destinada al resto de usos permitidos en Suelo Rústico**

La Ocupación Máxima de Parcela se establece en función de la superficie de parcela como la suma resultante de aplicar los siguientes límites de ocupación en cada intervalo de superficie:

- hasta 500 m^2	70%
- desde 501 a 1.000 m^2	50%
- a partir de 1.000 m^2	30%

Para construcciones de Utilidad Pública e Interés Social y las vinculadas a la ejecución, servicio y mantenimiento de las infraestructuras territoriales no se fija límite de ocupación.

Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 20% con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de acampada, zonas de estancia y recreo, etc.

La superficie máxima edificable será de 5.000 m^2.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas: 8,00 metros al alero y 10,50 metros a cumbrera. Sin embargo, se podrán autorizar mayores alturas siempre que los solicitantes lo justifiquen en base a razones técnicas (depósitos, silos, maquinaria o instalaciones especiales) o razones de interés público y beneficio social. La documentación presentada para solicitar la licencia deberá incluir obligatoriamente la composición gráfica y fotográfica suficiente para justificar que esta mayor altura no afecta negativamente a la percepción panorámica del territorio.

8.4.3 CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

En orden a conseguir una integración de las construcciones que se desarrollen en suelo rústico con el medio natural circundante y minimizar el impacto negativo sobre el paisaje de la zona, todas las edificaciones que se sitúen en este tipo de suelo independientemente de su uso o superficie cumplirán las siguientes condiciones de integración paisajística:

a. No se permitirán las construcciones que se ubiquen sobre elementos dominantes, cumbres o cortados salvo en el caso de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

b. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere ene l menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

c. Las nuevas construcciones se deben adaptar al ambiente en que se sitúan, no distorsionando el cromatismo ni la textura de éste. La proporción, el color, la arquitectura y las características volumétricas deben enlazar con las construcciones tradicionales de su entorno, sumándose de manera más armoniosa posible al paisaje. El color, el tamaño, la forma y la vegetación son los responsables de integrarlo en el paisaje donde se encuentra.

d. No podrán levantarse construcciones por interés particular en lugares próximos a vías pecuarias, montes de utilidad pública u otros bienes de dominio público, que puedan suponer una pérdida de naturalidad del entorno.

e. Las nuevas edificaciones deberán respetar al máximo el arbolado existente, así como los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, que se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad.

f. Las naves agrícolas podrán tener acabados en materiales prefabricados, a los que se deberá dar un tratamiento de color y textura posteriormente. Se deben rechazar materiales que desvalorizan el paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales de desecho, fibrocemento, plásticos, paramentos de acero brillante, etc.)

g. Respecto a los colores se prefiere el uso de tonos oscuros (excepto el negro). Se deben evitar volúmenes completamente monocromos y, en todo caso, la cubierta nunca puede ser de un color más claro que la fachada. Asimismo, no se deben utilizar colores saturados, discordantes y brillantes. El uso del color verde debe ser limitado, puesto que puede destacar por su artificiosidad y contrastar en relación con los tonos de la vegetación, ricos, complejos y cambiantes.

h. Deberá fomentarse la presencia de vegetación en torno a las edificaciones, evitando podas geométricas y setos tupidos lineales con especies no autóctonas, siendo más interesante la plantación de bosquetes de especies autóctonas.

8.4.4 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA Y VERTIDOS

Todas las edificaciones dispondrán a su costa de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y resolverán la depuración de sus vertidos.

Se prohíben expresamente los pozos negros. Para el vertido de las aguas residuales será de aplicación lo dispuesto en el epígrafe 5.4.1 de Condiciones Generales de los Vertidos.

TITULO 9. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 9.1 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

9.1.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. TRAMITACIÓN.

Los instrumentos de planeamiento a través de los que se pueden desarrollar las Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Estudios de Detalle.
- Planes Especiales, en concreto, Planes Especiales de Reforma Interior
- Planes Parciales

Además de los requisitos generales que en cuanto a contenido y tramitación establece la legislación aplicable para cada uno de estos instrumentos de desarrollo del planeamiento, en la aplicación de las NUM serán obligatorios los siguientes requisitos mínimos:

a) Estudios de Detalle

Se regulan en los artículos 131 a 136 del RUCyL Los Estudios de Detalle podrán en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien completarla ordenando los volúmenes edificables. En *suelo urbano no consolidado con ordenación detallada* podrán completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada, y en *suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada* podrán establecer las determinaciones de la misma.

b) Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior.

Se regulan en los artículos Art. 143 a 147 del RUCyL. Pueden afectar a cualquier clase de suelo y tienen por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general con las finalidades establecidas reglamentariamente.

No se establecen en estas Normas áreas remitidas a posterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior, ya que se consideran suficientes las determinaciones fijadas.

Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la obtención de dotaciones urbanísticas, regulación de las condiciones estéticas, mejora del medio ambiente o de las condiciones de habitabilidad y fomento de la rehabilitación se podrán formular y aprobar *Planes Especiales de Reforma Interior* en suelo urbano.

c) Planes Parciales.

Se regulan en los artículos Art. 137 a 142 del RUCyL y tienen como objeto en los sectores de suelo urbanizable establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera establecido el planeamiento general, en su caso.

d) Tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico se regula en el Capítulo V del RUCyL.

9.1.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: CLASES DE PROYECTOS Y TIPOS DE OBRAS

9.1.2.1. *Clases de proyectos técnicos*

La ejecución material de las determinaciones de las NUM y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De urbanización
- De obras ordinarias de urbanización
- De edificación
- Otras actuaciones urbanísticas: Parcelaciones y reparcelaciones
- De instalación de actividades

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NUM y demás disposiciones de aplicación.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondencia licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

9.1.2.2 *Proyectos de urbanización*

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto definir técnica y económicamente, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en las NUM para el suelo urbano no consolidado y para los sectores de suelo urbanizable y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyen todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

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 por separado, con un período de información pública de un mes. Cuando sean promovidos por particulares o por 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.

. Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea se regula en el Art. 214 del RUCyL. Deberán acometerse las obras de urbanización definidas en el Art. 198 del RUCyL.

a) Ejecución o regularización de las vías públicas.
b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos y, al menos, abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios previstos.
c) Ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento.

Tendrá también la consideración de urbanización básica exigible la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

. Contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización

La escala mínima de los Planos de Ordenación y Proyecto será 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

9.1.2.3 ***Proyectos de obras ordinarias de urbanización***

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

a) La ejecución de los sistemas generales.
b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
c) La adaptación de la vía publica.

9.1.2.4 ***Proyectos de edificación y tipos de obras***

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales, particulares y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de obras de edificación.

Para solicitar licencia será suficiente la presentación del *Proyecto Básico*, que deberá definir de modo preciso las características generales de la obra. Estará compuesto como mínimo de:

. Memoria justificativa y descriptiva de las obras
. Planos de situación (escala mínima 1:2.000 ó, en su defecto, 1:5.000), emplazamiento, urbanización en su caso, definición del edificio (acotados y a escala mínima 1/100), plantas de distribución y superficies, planta de cubiertas, alzados y secciones acotados, y planos de estado actual si se trata de obras de rehabilitación
- Presupuesto estimativo por capítulos con expresión del valor final de ejecución y de contrata.

Previo al inicio de las obras deberá presentarse el correspondiente *Proyecto de Ejecución* visado que especificará los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos que intervienen en la obra. Incluirá al menos la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras
- Todos los planos exigidos para el Proyecto Básico y además planos de cimentación, estructuras, instalaciones y sección constructiva a escala recomendada 1/20
- Mediciones desarrolladas por partidas y agrupadas en capítulos
- Presupuesto con aplicación de precios de mercado al estado de mediciones, resumen por capítulos y expresión del valor final de obra y de contrata
- Estudio de Seguridad y Salud

. Tipos de obras de edificación

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios
b) Obras de demolición
c) Obras de nueva edificación

a) OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afectan a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio esta constituido por todas sus fachadas y cubiertas.

Quedan incluidos, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

Obras de mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, confortabilidad y ornato, sin afectar a su estructura portante o a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características morfológicas o funcionales (usos existentes).

Se incluyen en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, la sustitución de solados o acabados interiores o exteriores.

Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, con objeto de mantener las condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución pero sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Obras de recuperación: Tienen por objeto la restitución del edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original deberá encontrarse suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

Obras de acondicionamiento parcial:
Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad o funcionalidad del edificio sin alterar las características morfológicas o funcionales básicas del edificio y que tengan carácter puntual, como la apertura de huecos en fachadas secundarias, la renovación puntual de las instalaciones del edificio, la incorporación de ascensores o montacargas, sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores tales como muestras, marquesinas y escaparates.

Obras de acondicionamiento general:
Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo, o a implantar nuevos usos, mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Obras de reestructuración: Son aquellas que excedan de los límites establecidos para los tipos anteriores. Tendrán esta denominación, entre otras actuaciones, aquellas que afecten a la estructura portante del edificio o a sus características morfológicas; cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical; modificación de la cota de los distintos forjados; construcción de entreplantas; apertura de patios o cubrición de éstos, siempre de acuerdo con la normativa aplicable; y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

b) OBRAS DE DEMOLICIÓN
Son aquellas cuyo fin es hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, pudiendo distinguirse:

Demolición total. Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

D*emolición parcial*: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

c) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN
Comprenden los siguientes tipos de obras:

***Obras de sustitución*:** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

Obras de nueva planta: Son aquellos mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

***Obras de ampliación*:** Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

9.1.2.5 ***Otras Actuaciones Urbanísticas: Parcelaciones y reparcelaciones***

. Parcelaciones

Conforme a la Disposición Adicional Única del RUCyL, se define como *parcelación* la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Se define como *parcelación urbanística* la realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas o que infrinja la legislación urbanística.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia municipal o, en su caso, a la aprobación del Proyecto de Actuación o de Reparcelación que la contenga. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien la no necesidad de la misma, debiendo quedar esta circunstancia recogida en el documento notarial.

. Parcelaciones en suelo urbano

Se podrán realizar parcelaciones con las condiciones expuestas anteriormente y siempre que se respete la parcela mínima establecida.

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

1) Aquellas cuya superficie sea igual o inferior a la determinada como mínima en las Normas, excepto si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie no inferior a la mínima.

2) Aquellas cuya superficie sea inferior al doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse de la manera descrita en el punto anterior.

3) Aquellas en que la construcción haya “consumido” toda la edificabilidad asignada a la superficie de la parcela, o si lo ha hecho respecto a una parte de la misma, la superficie restante sin edificabilidad consumida fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades de agregación anteriormente descritas.

4) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

. Parcelaciones en suelo rústico:

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Además, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, o cualquiera otra aplicable para la utilización racional de los recursos naturales.

. Reparcelaciones en suelo urbano

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, en su caso, para su nueva división y adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

Para las acciones de reparcelación será obligatoria la redacción y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Actuación o de Reparcelación. Se estará a lo dispuesto en los artículos 244 a 249 del RUCyL.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedará suspendida, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito

9.1.3. CONTROL Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

9.1.3.1 ***Licencias urbanísticas***

El Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo mediante la licencia urbanística, cuya regulación se define detalladamente en el Capítulo I del Título IV del RUCyL reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

9.1.3.1.1 Actos sujetos a licencia municipal

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el Art. 288 del RUCyL

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes, estarán igualmente sometidos a licencia, salvo regímenes especiales referidos en el Art. 290 del Reglamento. Será igualmente exigible cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La obligación de licencia municipal para la instalación de infraestructuras de telecomunicación, en virtud de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no será necesaria para las estaciones o instalaciones radioeléctricas que reúnan los siguientes requisitos:

- Que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público
- Que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 m2
- Que no tengan impacto en el patrimonio- histórico artístico

- Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público
- Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

La supresión de licencias en relación a la estaciones o infraestructuras radio

9.1.3.1.2 Competencia

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo a su legislación aplicable.

Independientemente de su clasificación urbanística para la realización de cualquier obra dentro de la zona de policía de **cauces públicos** se requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca. También deberán ser comunicados a la Confederación Hidrográfica los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento para analizar las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico.

Para el caso de la realización de obras colindantes con **carreteras** se estará a lo dispuesto en las normativas sectoriales vigentes en esta materia, y siempre respetando las líneas límite de edificación en cada caso según el Anexo 1 de este documento.

Para el caso de la realización de obras colindantes con **líneas férreas** se estará a lo dispuesto en las normativas sectoriales vigentes en esta materia referidas en el Anexo 1 de este documento. En particular se respetarán las líneas límite de edificación y las zonas de Dominio Público y de Protección, solicitándose Autorización previa a ADIF en caso de intervención en ellas.

En todo caso y en virtud del RD 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas todas las actuaciones que requieran licencia o autorización urbanística dentro del Término Municipal de Villariezo deberán ser evaluadas previamente por AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) al encontrarse dentro del ámbito de las **servidumbres aeronáuticas** del Aeropuerto de burgos. Estas autorizaciones serán solicitadas directamente por el Ayuntamiento en favor del interesado que solicite realizar construcciones, instalaciones o plantaciones

9.1.3.1.3 Procedimiento Ordinario de otorgamiento de licencias

El procedimiento es el establecido en el artículo 293 del RUCyL y en la Legislación de Régimen Local, en particular en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio de 1955 (BOE 15 de julio de 1955).

. Licencias en suelo urbano

Se ajustarán al trámite *ordinario* descrito y se concederán directamente si se cumplen las condiciones exigibles en el planeamiento y el terreno tiene la condición de solar, según la definición que consta en las presentes Normas.

La concesión de licencias para obras de nueva planta requerirá, previa o simultáneamente, el señalamiento de la alineación oficial por parte del Ayuntamiento. En su caso, el propietario deberá aportar compromiso de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento e inscripción de dicha cesión en el Registro de la Propiedad, de los terrenos necesarios para la apertura o ensanchamiento de calles, o destinados a dotaciones.

Para autorizar la urbanización y construcción simultáneas, se estará a lo dispuesto en los artículos 214 y 215 del Reglamento.

. Licencias en Suelo Rústico

Los Ayuntamientos podrán otorgar licencia en suelo rústico para los *usos directamente permitidos* por estas NUM.

La Comisión Territorial de Urbanismo deberá autorizar, con carácter previo a la licencia municipal, las construcciones e instalaciones vinculada a los *usos autorizables* en cada categoría de suelo rústico definidos por estas NUM.

En cuanto a los *usos prohibidos* en cada categoría de suelo rústico, el Ayuntamiento denegará la solicitud sin más trámite. No obstante, en los casos dudosos, podrá dar curso al expediente, a fin de que la Comisión Territorial se pronuncie sobre el asunto.

Cuando además de la autorización de uso se requiera licencia ambiental ambas deben ser objeto de resolución única, siendo la concesión de la licencia ambiental requisito previo para conceder la licencia urbanística, según establece el Art. 297 del Reglamento.

9.1.3.1.4 Plazos

Los plazos de resolución de licencias urbanísticas se regulan en el Art. 296 del Reglamento, transcurridos los cuales podrá entenderse otorgada la licencia por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, a Bienes de Interés Cultural declarados o al dominio público, en cuyo caso debe entenderse desestimada. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

9.1.3.1.5 Caducidad de las licencias

El plazo máximo para iniciar las obras contado a partir de la fecha de concesión de la licencia será de un año. La duración máxima de las obras una vez comenzadas será de dos años. Las obras no podrán interrumpirse por un plazo superior a un año. Estos plazos serán prorrogados por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido y siempre que permanezca vigente el planeamiento conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización por el mismo tiempo

Incumplidos los plazos anteriores se iniciará el expediente de caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos según se regula en el Art. 305 del RUCyL. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del expediente, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto no se conceda esta sólo se autorizan las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, o si dicha licencia fuera denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

9.1.3.1.6 Licencia de primera ocupación

Acabada la obra se solicitará al Ayuntamiento la comprobación final de la misma y la Licencia de Primera Ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del Certificado Final de Obra expedido por los técnicos directores de la misma, al que se acompañarán los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto, si estas fueran sustanciales, y la valoración final de las obras. Además se deberán aportar los correspondientes Boletines de las distintas instalaciones y los Protocolos de Pruebas de las mismas para garantizar su correcta ejecución conforme a la legislación sectorial vigente y en los casos que sea exigible, convenientemente sellados por el organismo oficial correspondiente.

El Ayuntamiento comprobará la adaptación de las obras ejecutadas a lo reflejado en el proyecto en base al que se concedió la licencia antes del otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Deberá solicitarse Licencia de Primera Ocupación previamente al uso de la edificación y como requisito previo a la conexión de los servicios urbanos de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, por lo que las Compañías suministradoras la exigirán antes de proceder a los tendidos y enganches correspondientes.

9.1.3.2 ***Protección de la Legalidad Urbanística***

El Ayuntamiento debe velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, cuya regulación se define detalladamente en el Capítulo III del Título IV del RUCyL, reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

9.1.3.2.1 Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.

Cuando *se estuviesen ejecutando obras sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden*, el Ayuntamiento según lo establecido en los art. 341 y 342 del RUCyL, dispondrá la paralización inmediata de las mismas y la tramitación del oportuno expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Estos acuerdos se notificarán al promotor y en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos. En un plazo máximo de cinco días desde la notificación del acuerdo, el promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá:

a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.
b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos.

9.1.3.2.2 Protección de la legalidad frente a actos concluidos.

Si hubiere concluido una edificación sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento según lo establecido en los art. 343 y 344 del RUCyL incoará expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor y en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos.

El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas graves y muy graves es de cuatro años, y para las infracciones leves de un año, según establece y detalla el Art. 351.

La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

9.1.3.2.3 Restauración de la legalidad.

Con independencia de las sanciones reguladas en la Sección 5ª del Capítulo III, Título IV, del RUCyL, el Ayuntamiento resolverá para restaurar la legalidad:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso se ajuste a la licencia concedida. La licencia deberá otorgarse si se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice la urbanización y, en su caso, las cesiones oportunas al Ayuntamiento.
b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición o reconstrucción, en su caso, a costa del promotor de la obra.

De incumplirse estas resoluciones, el Ayuntamiento actuará conforme al Art. 345 del RUCyL ordenando su ejecución subsidiaria a costa de los responsables o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas.

9.1.3.3 ***Suspensión de licencias y paralización de obras***

Según lo establecido en el Art. 361 del RUCyL el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave. Este acuerdo se trasladará al Órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

9.1.3.4 ***Responsabilidades***

La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan, detallándose en los Art. 349 y 350 del RUCyL en función del tipo de infracción cometida.

9.1.3.5 ***Ruina***

9.1.3.5.1 Declaración de ruina

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad conforme al Art. 19 del RUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en apartado 2 del mismo artículo.
b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Cuando alguna construcción o parte de la misma estuviera en estado ruinoso, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el Ayuntamiento podrá limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

El procedimiento para la declaración de ruina se regula en los Art. 325 y 326 del RUCyL.

La declaración de ruina establecerá las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado Monumento o de elementos catalogados, en cuyo caso procederán sólo obras de conservación y de rehabilitación.

Si el propietario no procediere a la demolición en los plazos acordados por el Ayuntamiento, éste podrá ejecutarlo a costa del obligado o resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa.

9.1.3.5.2 Ruina inminente

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

9.1.3.6 ***Consulta Urbanística***

Los interesados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno o ámbito concreto, en un plazo no superior a dos meses desde que lo soliciten mediante escrito presentado en el registro.

La solicitud estará debidamente documentada y compuesta al menos de lo siguiente: objeto de la solicitud y plano de situación sobre parcelario a escala mínima 1/500. La respuesta municipal, por escrito, tendrá carácter meramente informativo, sin que sustituya en ningún caso a la correspondiente licencia.

9.1.4. GESTION URBANISTICA

9.1.4.1. Actuaciones Aisladas

El artículo 210 del RUCyL define los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En **suelo urbano consolidado** pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- **Actuaciones Aisladas de Urbanización** (Art. 211 a 215 RUCyL), cuyo objeto es completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. También es objeto de las mismas edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

  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 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.

  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 o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

  Asimismo, pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal, promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística; ejecuta la actuación por sus propios medios, previa obtención de la licencia; financia la actuación por sus propios medios o bien con cargo al canon de urbanización que el Ayuntamiento imponga a los propietarios beneficiados por la actuación, en su caso, conforme al artículo 201.

  Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, asumiendo la condición de urbanizador una persona que la adquiera mediante venta o sustitución forzosa conforme a lo previsto en los artículos 329 a 334.

  Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones o instalaciones que permita el planeamiento, según los requisitos establecidos por los Art. 214 y 215 del RUCyL que establecen las garantías para asegurar la efectiva ejecución simultánea. En el caso de ejecución simultánea, el proyecto técnico a presentar con la solicitud de licencia debe programar la ejecución de las construcciones o instalaciones de forma coordinada con la urbanización.

- **Actuaciones Aisladas de Normalización** (Art. 216 a 221 RUCyL),, cuyo objeto es adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.

  Pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191 asume la condición de urbanizador, y como tal, promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo; financia la actuación completamente o bien, según los

casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo 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 y presentándolo al Ayuntamiento para su aprobación; ejecutan la actuación conforme al Proyecto aprobado; financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas.

- **Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización** (Art. 222 RUCyL), cuyo objeto es adaptar las parcelas las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

  Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los apartados anteriores y en el Art. 222 del RUCyL.

b) En **cualquier clase de suelo** pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- **Actuaciones Aisladas de Expropiación** (Art. 223 a 227 RUCyL). Las Administraciones Públicas pueden desarrollarlas con objeto de 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 Art. 225 del RUCyL.

  En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales u otras 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** (Art. 228 a 232 RUCyL). 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.

9.1.4.2. Actuaciones Integradas

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como **suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable,** a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos.

- Las **actuaciones integradas** se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

  Las unidades de actuación se delimitan, si procede, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, conforme al artículo 108. En defecto de delimitación se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.

  Las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.

  Asimismo las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación.

  En las actuaciones integradas el urbanizador debe, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:
  a) Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, y en particular en el Proyecto de Actuación.
  b) Elaborar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.
  c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
  d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.
  e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

9.1.4.3. Sistemas de Actuación

Los sistemas de actuación para la gestión urbanística de las actuaciones integradas se regulan en las secciones 1ª a 6ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL:

- Sistema de **concierto** (Arts. 255 a 258), actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.
b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:
1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos.
2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
4º. Constituyendo una Asociación de Propietarios.

- Sistema de **compensación** (Arts. 259 a 263), actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

- Sistema de **cooperación** (Arts. 264 a 268), actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. El Ayuntamiento puede delegar todas o algunas de las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador en una Asociación de Propietarios, así como encomendar su gestión a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, empresas públicas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

  Puede utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad.

- Sistema de **concurrencia** (Arts. 269 a 276), actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.

  Puede utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de un particular que cumpla los requisitos reglamentariamente establecidos.

- Sistema de **expropiación** (Arts. 277 a 283), actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales. La Administración pública expropiante puede encomendar las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo puede otorgar la concesión de la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica.

9.1.4.4. Proyectos de Actuación (Art. 240 a 252).

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector

Los Proyectos de Actuación deben incluir las siguientes determinaciones generales:

a) Sistema de actuación propuesto.
b) Urbanizador propuesto.
c) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.

d) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad.
e) Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación (situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, planeamiento urbanístico vigente).
f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202
g) Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.
h) Cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, los compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

Respecto de las determinaciones sobre urbanización y reparcelación los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir sus bases, debiendo después el urbanizador elaborar y presentar al Ayuntamiento los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse definitivamente ningún otro presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

Con las especialidades establecidas para cada sistema de actuación, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto, en los términos y con las obligaciones señalados en los artículos 191 y 235.

9.1.4.5. Ejecución, Garantía y Conservación de la Urbanización.

Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, incluyéndose todos los detallados en el Art. 198 del RUCyL. Su atribución se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 o 45 para cada clase de suelo, con las siguientes particularidades:

a) Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública.
b) Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se atribuyen conforme a las siguientes reglas:
   1ª. Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad prestadora de cada servicio, conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.

2ª. En defecto de legislación sectorial, los gastos corresponden íntegramente a la entidad prestadora.
3ª. La entidad prestadora de un servicio urbano puede repercutir los gastos sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.
4ª. Los gastos que, correspondiendo a la entidad prestadora de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben serles reintegrados por la entidad prestadora; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento.

Para financiar la ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un **canon de urbanización** (Art. 201 RUCyL) a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a la legislación sobre haciendas locales y a las siguientes reglas:

a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
b) 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.

La **garantía de urbanización** (Art. 202 RUCyL) tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación. Debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

El coste de la ejecución de la urbanización y en su caso de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias al efecto, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de **contribuciones especiales** (Art. 203 RUCyL), conforme a la legislación del Estado en materia de Haciendas Locales.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su **recepción** por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa, todo ello conforme al Art. 206 del RUCyL.

Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos, todo ello conforme al Art. 207 del RUCyL.

En cuanto a la **conservación de la urbanización**, se estará a lo dispuesto en el Art. 208 del RUCyL:

1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.

2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito.

TITULO 10. CATALOGO DE INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

La protección y revalorización del patrimonio edificado de Villariezo se articula en estas Normas a través de dos mecanismos:

1. Las Condiciones Estéticas Generales aplicables a todo el territorio municipal y completadas con unas Condiciones Estéticas específicas de la Ordenanza CC de Casco Consolidado y Ordenanza EI de Entorno de la Iglesia, establecen las condiciones que, en lo relativo a la envolvente exterior del edificio, habrán de satisfacer las obras de reforma o nueva construcción. El establecimiento de estas limitaciones al proceso constructivo persigue el mantenimiento del carácter del municipio y de sus características formales..

2. El Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos, en el que se establecen para cada uno de ellos las obras autorizables sobre los mismos y, en particular, las actuaciones más convenientes para su mejora y/o puesta en uso. Tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y lo regulado por la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se incluyen en el catálogo los elementos singulares (iglesia, ermitas, crucero, y yacimientos arqueológicos).

En cuanto a la arquitectura residencial y dada la específica realidad de Villariezo en este aspecto, se garantiza la conservación de la zona más antigua y mejor conservada del municipio a través de la propia ordenanza 1 de *Casco Consolidado* que restringe la demolición de las fachadas tradicionales de piedra de 2 de sus manzanas (marcadas con la etiqueta CC*) que, si bien no presentan valores singulares individualmente, forman conjuntos urbanos homogéneos de interés para el municipio.

Serán de plena aplicación las determinaciones contenidas en el Decreto de 22 de abril de 1.949, sobre protección de los castillos españoles, y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico-artístico.

La legislación sectorial de referencia es la ley 12/2002, de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (PCCL), y subsidiariamente, la ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (PHE).

Además de la protección del suelo en el que se instalan los elementos se exige la salvaguarda de su entorno inmediato. En el caso de Bienes de Interés Cultural asentadas en terreno rústico o urbano se establece un entorno de 8-10 m alrededor del perímetro exterior del edificio.

CAPITULO 10.1 OBJETIVOS DE LA CATALOGACIÓN

10.1.1 OBJETO DEL CATALOGO

El Catálogo de edificios inmuebles y elementos protegidos tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales,

ambientales u otros son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables según la legislación sectorial aplicable.

El Catálogo constituye un instrumento que habrá de contribuir a garantizar el seguimiento y la tutela de las futuras intervenciones por parte de los organismos que tienen confiada esa responsabilidad con los fines siguientes:

a) Detener el proceso de degradación y deterioro que generaría la demolición prematura e indiscriminada de elementos y edificios que por su calidad o singularidad configuran la esencia más valiosa de la estructura urbana.
b) Defender los usos que justifican funcionalmente la conservación del patrimonio urbano en que se ubican.
c) Defender la conservación de los elementos y edificios más singulares, desde el punto de vista formal o morfológico, del municipio, para mantener viva la memoria histórica colectiva.

10.1.2 NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.

Serán de plena aplicación las determinaciones contenidas en el Decreto de 22 de abril de 1.949, sobre protección de los castillos españoles, y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico-artístico.

La legislación sectorial de referencia es la ley 12/2002, de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (PCCL), y subsidiariamente, la ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (PHE).

Sobre las determinaciones a aplicar en estos elementos catalogados se toman las siguientes premisas:

. Autorización de obras que afecten a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos.

Se regula según el artículo 57 PCCL:

57.1. Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.

57.2. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiere en el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia."

. Declaración de ruina.

Se regula según el artículo 40 (PCCL):

40.1. *Si a pesar de lo establecido en los artículos 24 y 32 llegase a iniciarse un proceso de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura, estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.*

En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado en las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

40.2. *La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevarán la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.*

40.*3. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atendrán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.*

. Procedimiento de aprobación y modificaciones del planeamiento.

Se regula según el artículo 37 (PCCL):

37.1. La aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

37.2. Si en el procedimiento de aprobación del planeamiento se produjeran modificaciones en éste, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el apartado anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe, con los mismos efectos, de la consejería competente en materia de Cultura."

37.3. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si transcurrieran tres meses desde su petición y no se hubiesen emitido.

. Instrumentos de ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental.

Se regulan según el artículo 30 (PCCL).

30.1. *En la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental, y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a las que se refieren puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos. Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informes de la Consejería competente en materia de cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.*

30.2. En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a los bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las diferentes normativas, se aplicarán los criterios más favorables a la conservación del patrimonio protegido y mejora de la imagen urbana.

10.1.3 EFECTOS DE LA CATALOGACION

La inclusión de un edificio en régimen de catalogación supone la declaración de su utilidad pública y el compromiso de su conservación y mantenimiento.

La catalogación refuerza las garantías legales de las medidas que están al alcance de la competencia municipal en la defensa de la posible destrucción de los edificios, a través de los siguientes procedimientos:

a) Estableciendo la obligación de conservar edificios o algunos elementos de los mismos, en función de sus cualidades o contexto urbano en el que se ubican.

b) Estableciendo la obligación de emplear determinados sistemas de edificación (reglas compositivas, sistemas constructivos, materiales, etc.) que sean propios del estilo arquitectónico correspondiente al edificio que se pretende conservar o a su entorno.
c) Singularizando los edificios y elementos urbanos sobre los que debe recaer la ayuda pública para evitar su desaparición o degradación.

La actuación pública en defensa del patrimonio catalogado se realizará de tres formas:

a) Aplicación de normas restrictivas que determinen aquellas actuaciones que no puedan realizarse en un edificio o en un conjunto catalogado, además de las indicaciones pertinentes sobre actuaciones recomendadas o posibles.
b) Aplicando medidas económico-financieras relativas al costeamiento de las obras de conservación y mejora (Título VI de la Ley del Patrimonio Cultural de Castilla y León).
c) Protección mediante la expropiación del inmueble cuando exista incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación de los bienes declarados de interés cultural o inventariados (artículo 29.1 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

10.1.4 AYUDAS A LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS

El Ayuntamiento establecerá como destino preferente de las ayudas para conservación y rehabilitación de edificios, aquellos incluidos en este Catálogo. En particular propondrá anualmente los edificios que puedan beneficiarse de las subvenciones de la Junta de Castilla y León para rehabilitación de bienes inmuebles.

Los edificios catalogados que presenten un interés especial y cuyo mantenimiento obligue a un esfuerzo extraordinario gozarán de una exención total o parcial de impuestos municipales, que deberá ser regulada en el primer año de vigencia de estas NUM.

CAPITULO 10.2 GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y NORMAS DE PROTECCIÓN

Según las determinaciones del estudio arqueológico se establecen **tres niveles de protección a aplicar a los Bienes incluidos en el Catálogo de yacimientos arqueológicos.** Para el caso de las edificaciones incluidas en el **Catálogo de edificaciones se establecen dos niveles de protección, integral y parcial.**

10.2.1. GRADOS DE PROTECCIÓN SOBRE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En el ámbito de los yacimientos localizados en el término municipal (Fichas nº 1 a nº 7), el estudio detallado de estas áreas y la regulación de intervenciones en ellas se remite al Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L, el cuál establece tres tipos de protección y describe el procedimiento de actuación en cada una.

Tipo A: Protección de intensidad alta

En este ámbito de protección se incluyen aquellos elementos de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia exacta de restos arqueológicos relevantes.

La medida a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados, **será la conservación incondicional** de restos en el subsuelo y/o de restos constructivos en superficie, permitiendo únicamente aquellas obras encaminadas a la conservación, consolidación de restos, restauración o puesta en valor de los bienes arqueológicos. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de este último tipo de trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica para su aprobación por el órgano competente en materia de Cultura (en la actualidad la CTPC, la CPCCyL o la DGPC), pudiendo permitir la realización de sondeos arqueológicos y/o proponer una lectura de paramentos en caso de conservar estructuras murarias.

Por otra parte, este nivel de protección se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente protegidos con niveles inferiores y en los cuales las medidas aplicadas avalen la presencia de restos destacados.

- Tipo B: Protección de intensidad media

Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, a pesar de las evidencias arqueológicas documentadas en superficie, es necesaria una verificación a fin de conocer su alcance, tanto en términos cuantitativos –alcance espacial- como cualitativos –valor científico y/o cultural-.

En este caso, se establece la necesidad, ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, de realizar una **excavación de sondeos arqueológicos** previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos.

El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos. En las fichas de elemento que se ha creído conveniente, se ha propuesto un porcentaje específico de sondeos a realizar. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos a nivel superficial o de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura (en la actualidad la CTPC, la CPCCyL o la DGPC) así lo autoriza. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por el órgano competente en materia de Cultura.

Cualquiera de los órganos competentes citados, si lo estima conveniente podrá solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, geológicos, dataciones, lectura de paramentos etc. Análisis que en algunos casos y dependiendo de las circunstancias particulares de cada enclave, contribuyan a tomar la decisión más correcta de cara a la correcta protección y/o documentación de un bien arqueológico.

En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.

El Nivel de Protección B afecta a la mayoría de los elementos inventariados en el catálogo, puesto que, pese a ser conscientes de las altas posibilidades de que se conserven restos arqueológicos en

el subsuelo, se desconoce el grado de conservación en el que se encuentran y el nivel de información que pueden llegar a proporcionar. Tras el análisis de los resultados de los sondeos realizados se dispondrá de los datos necesarios para hacer una valoración objetiva y poder adoptar la solución más conveniente:

.- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico muy destacado, su posible excepcionalidad y/o su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el yacimiento pasará a obtener la calificación de Tipo A, procediéndose por tanto a la custodia de los restos hallados.

.- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.

.- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un Control Arqueológico de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-.

.- Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.

Tal y como establece el art. 120 del RPPCCyL, la solución (medida correctora) más conveniente a adoptar en cada caso será propuesta por el/los arqueólogo/os director/es de la intervención tras la finalización de los sondeos arqueológicos y quedará recogida en el informe técnico a redactar, para su valoración por el órgano competente en materia de Cultura, el cual pudiera establecer una solución diferente que garantice una mejor conservación o documentación de un enclave Patrimonial.

- Tipo C: Protección de intensidad baja

Los elementos con nivel de protección C son aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aún siendo probable, no está garantizada.

La medida correctora en estos casos será la de efectuar una labor de control arqueológico[3] durante la remoción de tierras de la obra a llevar a cabo, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-.

Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo). Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el citado técnico –arqueólogo-, para su aprobación por el órgano competente en materia de Cultura (en la actualidad CTPC, CPCCyL o la DGPC).

Este tipo de protección se reserva para aquellos sectores o elementos rústicos y/o urbanos donde, ya sea por trabajos previos de prospección o por el estudio de la documentación histórica, existen indicios de que pudieran aparecer restos arqueológicos, pese a no poder asegurarlo, no poder ubicarlos con exactitud o no poder garantizar un mínimo nivel de conservación de los mismos. En este grupo se incluyen, por lo tanto, aquellos enclaves arqueológicos documentados en el Inventario Arqueológico Provincial, cuya naturaleza en superficie se muestra esquiva y espacios en cuyo subsuelo podrían detectarse vestigios ya desaparecidos y cuya localización no es segura, así como aquellos solares urbanos en los que es bastante probable la desaparición de los restos a causa de la construcción de nuevas viviendas/construcciones.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos que pudieran detectarse durante las labores de control, las resoluciones a seguir son:

- Si los vestigios documentados muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite llevar a cabo un diagnóstico crono-cultural mediante el análisis de los restos recuperados, se plantearía la excavación integral del espacio afectado por las obras.

- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se considerará finalizada.

Tal y como establece el art. 120 del RPPCCyL, la solución más conveniente a adoptar en cada caso será propuesta por el/los arqueólogo/os director/es de la intervención tras la finalización del control arqueológico y quedará recogida en el informe técnico a redactar, para su valoración por el órgano competente en materia de Cultura, el cual pudiera establecer una solución diferente que garantice una mejor conservación o documentación de un enclave Patrimonial.

En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por estas medidas, implicará la ampliación de los límites de yacimiento hasta su total documentación.

10.2.2. GRADO DE PROTECCIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN: INTEGRAL

Este nivel de protección es aplicable a los elementos del patrimonio edificado con valor arquitectónico, histórico o artístico singular. Es el caso del edificio denominado "El Palacio", la Iglesia Parroquial de San Pedro Cátedra, el crucero (B.I.C.), el Puente sobre el Río Ausines y la alcantarilla en el Caz del Molino del Río Ausines, que forman parte de la memoria colectiva e histórica del lugar y sobre los que sólo se permitirán las actuaciones encaminadas a su conservación y puesta en valor.

Además de la protección del suelo en el que se instalan los elementos con protección integral se exige la salvaguarda de su entorno inmediato estableciendo tanto en terreno rústico como en urbano un entorno de 10 m alrededor del perímetro exterior del elemento.

El elemento catalogado habrá de albergar el uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. Deberá garantizarse el mantenimiento de la envolvente del volumen edificado (fachadas y cubiertas), la organización espacial y las características tipológicas, los elementos estructurales y la configuración funcional.

En consecuencia, sobre los bienes así catalogados solamente se permitirán las obras cuyo fin sea la restauración, considerando entre éstas las de:

· Mantenimiento;
· Consolidación;

· Recuperación;
· Acondicionamiento parcial con carácter excepcional, cuando la permanencia del edificio implicara necesariamente una adaptación o cambio de uso y el nuevo así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de la Junta de Castilla y León competente en materia de Patrimonio Arquitectónico (Comisión de Patrimonio).

También tendrán carácter excepcional aquellas intervenciones que, dentro de una de las obras permitidas en este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales y que dieran lugar a cambios de colores o texturas. Esta excepcionalidad implicará la necesidad de describir y justificar los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, además de contar con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

Las obras de consolidación, recuperación o acondicionamiento parcial, deberán documentarse y diferenciarse de la obra original, a efectos de investigación, quedando la documentación incorporada al expediente de la solicitud del permiso de obras. La solicitud de permiso para estas obras vendrá acompañada, además de la documentación requerida en el régimen general de licencias, de la siguiente:

- Levantamiento de planos a escala mínima 1/200 del edificio catalogado o, en su caso, de las zonas de intervención.
- Descripción textual del elemento catalogado, características originales, evolución y estado actual.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado y, en particular, de la zona de intervención.
- Descripción del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que señalen los puntos, zonas o instalaciones objeto de la intervención.
- Descripción y justificación de las técnicas y materiales a emplear.

Si las obras hicieran necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados así como sus efectos sobre el elemento y su entorno, de manera que permita la comparación con las soluciones originales.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación; señalización de tráfico; báculos de alumbrado; rótulos publicitarios; toldos, etc. que sean extraños o no necesarios para el uso admitido en el edificio o conjunto. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue; los de alumbrado de sus inmediaciones; y los rótulos y toldos propios del uso admitido para el edificio o conjunto, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Las condiciones anteriormente expuestas no eximen del cumplimiento de las determinaciones derivadas de la inclusión de algunas de estas construcciones (Iglesia) en el Catálogo arqueológico o de lo dispuesto por otros órganos competentes en materia de protección como consecuencia de su declaración como B.I.C (crucero).

10.2.3. GRADO DE PROTECCIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN: PARCIAL

Se incluye en este nivel de protección las edificaciones que conservan algunos elementos representativos de la arquitectura tradicional o poseen una serie de invariantes tipológicas que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

Este nivel protege integralmente ciertos elementos puntuales de los edificios (columnas, escudos, arcos, pórticos, muros, etc.) que vendrán definidos en su ficha correspondiente y cuya protección se regulará del mismo modo que las construcciones con protección integral del epígrafe anterior al que nos remitimos.

Para el resto de construcciones o elementos no protegidos expresamente en la ficha correspondiente se permiten las obras de reestructuración general, reconfiguración, acondicionamiento y ampliación siempre que no afecten o desvirtúen a los elementos protegidos y simultáneamente a todos los trabajos de restauración que necesiten los mismos.

CAPITULO 10.3. FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS

En las páginas siguientes se incluyen fichas individualizadas para los inmuebles edificados y a continuación un listado resumen asignándoles la numeración con la que se localizan en las Series de Planos PO.1 y PO.2.

Las características básicas según el Estudio Arqueológico anexo a las presentes NUM, serían las siguientes para los elementos pertenecientes al **Catálogo Arqueológico:**

Tipo de bien/elemento:

Bien Inmueble (B.I.);

A su vez estos son subclasificados en:

Yacimiento arqueológico (Yac.),

Elemento arquitectónico (E.a).

Clasificación: clasificación del tipo de suelo en que se ubica el bien patrimonial:

Suelo Urbano (S.U.) - Suelo Urbanizable (S.UR) - Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.)

Nivel de Protección: en función de los tres niveles propuestos previamente:

Tipo A , Tipo B, Tipo C

Nº	DENOMINACIÓN	TIPO DE BIEN ELEMENTO	CLASIFICACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
1	LA CASONA	B.I./Yac.	S.U.	B y C
2	SANTA MARIA	B.I./Yac.	S.R.P.C.	B
3	VILLATRUEDO	B.I./Yac.	S.R.P.C.	B
4	SANTO TOMAS	B.I./Yac.	S.R.P.C.	B
5	PALACIO	B.I./Yac.	S.U.	A y C
6	PEÑA CAIDA	B.I./Yac.	SUR. (SS.GG)	A
7	IGLESIA DE SAN PEDRO	B.I./E.a	S.U.	B

Las características básicas para los elementos pertenecientes al **Catálogo de edificaciones:**

Nº	DENOMINACIÓN	TIPO DE BIEN ELEMENTO	CLASIFICACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
5	PALACIO		S.U.	INTEGRAL
7	IGLESIA DE SAN PEDRO		S.U.	INTEGRAL
8	CRUCERO	B.I.C.	S.U.	INTEGRAL
9	PUENTE SOBRE EL AUSINES		S.R.P.N cr	INTEGRAL
10	ALCANTARILLA		S.R.P.N. cr	INTEGRAL

CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 1*

Denominación		*Grado de Protección*
LA CASONA		***Tipo B y C***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 439.640 Y: 4.680.054	*Manzana 97025 Parc: 02, 03 y 04*	**VILLARIEZO**

Descripción:

Se trata de los restos de una casa-palacio o casona, situados al NE del núcleo urbano, tras un edificio de reciente construcción al N de la carretera de acceso. Se documentan parte de los lienzos que formaban parte del ángulo NE y SO del edifico, realizados con fábrica de mampuesto, sillarejo y sillería en esquinas y vanos, ya que se conserva una pequeña ventana rectangular en el ángulo SO.

Según información oral, tenia puerta de acceso al O, un arco con gran escudo encima, recordándose arruinada.

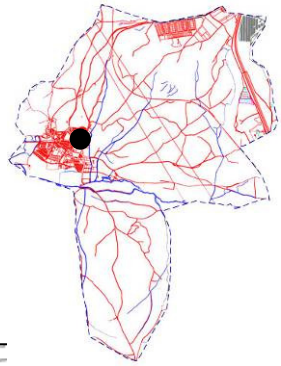
Su estructura está arruinada y se ha construido en parte de su solar, estando los escasos restos que quedan en proceso de ruina por abandono, acumulándose escombros en su entorno.

Tiene una extensión de 602 m2 y se le atribuye al período Moderno.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS: se proponen dos tipos de prospección:

- Tipo B: ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en el área en que desarrolla este elemento se propone la realización de sondeos arqueológicos. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos, pudiendo oscilar entre un 2-15 % del espacio afectado. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura así lo autoriza, lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención arqueológica.

- Tipo C: ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en el área donde se presume la existencia de restos asociados a la casona, se propone la realización de un control arqueológico de las obras de remoción de terreno. Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo) lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención presentada ante el órgano competente en materia de Cultura.



ANEXO GRÁFICO

LA CASONA

(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C





Arriba, vista desde el O/SO.
Abajo, vista desde el E.



CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 2*

Denominación		*Grado de Protección*
SANTA MARÍA		***Tipo B***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 440.123 Y: 4.678.869	*Pol: 500 Parc: 10.017*	**VILLARIEZO**

Descripción:

Situado al S/SE del núcleo urbano, en la paramera al S del río de los Ausines, entre los arroyos Galocha y San Clemente. Se trata de los restos de la ermita de Santa María, identificándose un amontonamiento de sillarejo calizo cubierto de zarzas y maleza de forma rectangular (unos 18 x 14 m) dispuesto E-O, alrededor del cual se documentan fragmentos de tejas curvas.

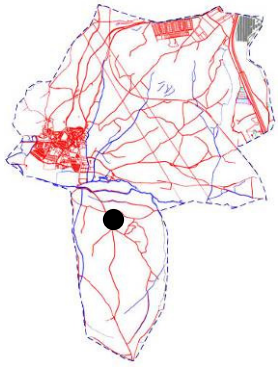
Según la bibliografía era el templo del poblado de Vulpejar o Santa María de Vulpejar, citado en varios documentos de los siglos XI y XII. Según información oral, no se han registrado evidencias en su entorno que indiquen la existencia un poblado.

Su estructura está arruinada probablemente con la cimentación intacta, y el entorno afectado por el laboreo agrícola.

Tiene una extensión de 0,20 ha y se le atribuye al período Pleno-bajo medieval y al Moderno.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS:

- Tipo B: ante cualquier remoción de tierra, a excepción del laboreo agrícola, llevada a cabo en el área en que se documentan los restos arqueológicos y siempre y cuando la obra a acometer se ajuste a lo dispuesto en el art 64 del RUCyL, se propone la realización de sondeos arqueológicos. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos, pudiendo oscilar entre un 10-15 % del espacio afectado. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura así lo autoriza, lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención arqueológica. Si el órgano competente lo estima conveniente, podría solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, dataciones, etc.



ANEXO GRÁFICO

SANTA MARÍA

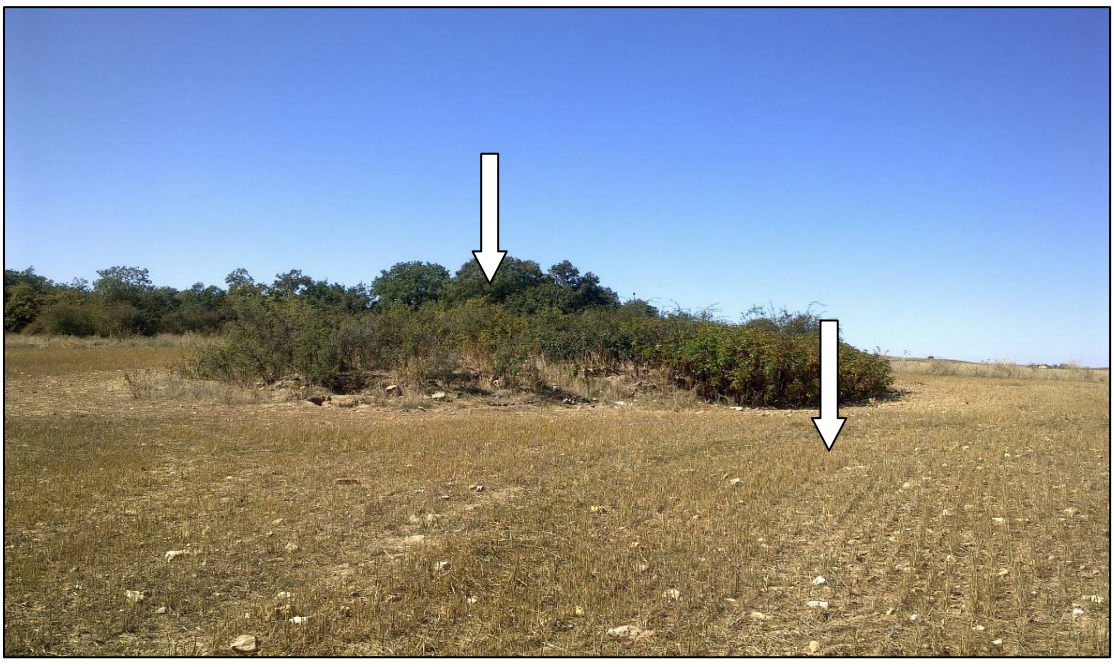
(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C





CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 3*

Denominación		*Grado de Protección*
VILLATRUEDO		***Tipo B***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 441.723 Y: 4.679.663	*Pol: 504 Parc: 8,10, 9008, 9035, 10.009 10.013, 20.009 y 20.014*	**VILLARIEZO**

Descripción:

Situado al E del núcleo urbano en un relieve residual de la paramera que delimita el río Ausines por su margen derecha. Se identifica por la presencia de grandes lajas y bloques de caliza que configuran varias tumbas, observándose parcialmente algunas con fragmentos óseos, así como restos de tejas curvas y bloques de piedra en el entorno.

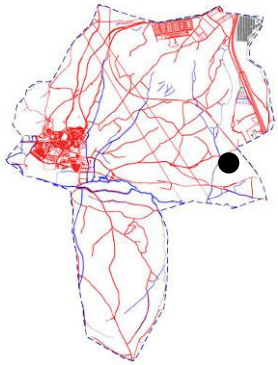
El yacimiento es citado en documentos de 964 y 1178 como Villatruedo y San Martín de Villatruedo, se mantiene su recuerdo hasta el siglo XIX. En la tradición oral se recuerda la existencia de un pueblo o convento de monjes, al hacer la concentración parcelaria salieron tumbas con restos humanos y algún sarcófago antropomorfo.

Su estado de conservación se ha visto muy afectado por el laboreo agrícola y los desmontes realizados durante la concentración parcelaria, así como por los procesos erosivos.

Tiene una extensión de 0,34 ha y se le atribuye al período Alto-Pleno-bajo medieval y al Moderno.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS:

- Tipo B: ante cualquier remoción de tierra, a excepción del laboreo agrícola, llevada a cabo en el área en que se documentan los restos arqueológicos y siempre y cuando la obra a acometer se ajuste a lo dispuesto en el art 64 del RUCyL, se propone la realización de sondeos arqueológicos. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos, pudiendo oscilar entre un 10-15 % del espacio afectado. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura así lo autoriza, lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención arqueológica. Si el órgano competente lo estima conveniente, podría solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, dataciones, etc.



ANEXO GRÁFICO

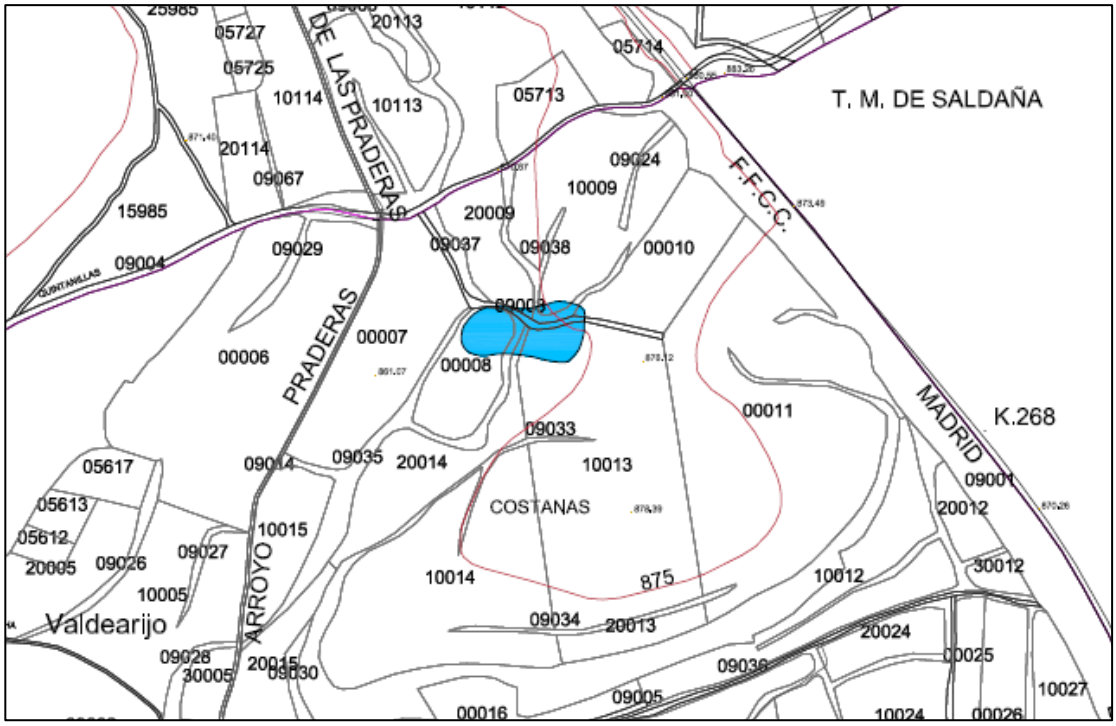
VILLATRUEDO

(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C





CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 4*

Denominación		*Grado de Protección*
SANTO TOMÁS		***Tipo B***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 440.050 Y: 4.679.815	*Pol: 503 Parc: 8, 5.139, 9.006, 9.024 9.052, 10.014 Y 20.011*	**VILLARIEZO**

Descripción:

Situado al E del núcleo urbano, al pie de los relieves residuales de páramo de la margen derecha del río Ausines, delimitados al NO por el arroyo de Fuente Cabia. Se trata de los restos de la ermita de Santo Tomás, identificados en un amontonamiento de bloques calizos cubiertos por zarzas y maleza, de pequeño tamaño; documentándose en el entorno, sobre todo al NO, abundantes fragmentos de tejas curvas.

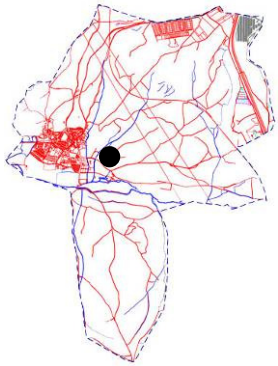
Esta ermita podría corresponder al despoblado de Quintanilla, también conocido como Villarolo, citado en los siglos XI y XII.

Respecto a su estado de conservación, la estructura está completamente arruinada, es probable que la cimentación se encuentre intacta, estando el entorno afectado por el laboreo agrícola.

Tiene una extensión de 0,46 ha y se le atribuye al período Pleno-bajo medieval y al Moderno.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS:

- Tipo B: ante cualquier remoción de tierra, a excepción del laboreo agrícola, llevada a cabo en el área en que se documentan los restos arqueológicos y siempre y cuando la obra a acometer se ajuste a lo dispuesto en el art 64 del RUCyL, se propone la realización de sondeos arqueológicos. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos, pudiendo oscilar entre un 10-15 % del espacio afectado. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, pudiendo ser mecánicos o mixtos de forma excepcional si el órgano competente en materia de Cultura así lo autoriza, lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención arqueológica. Si el órgano competente lo estima conveniente, podría solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, dataciones, etc.



ANEXO GRÁFICO

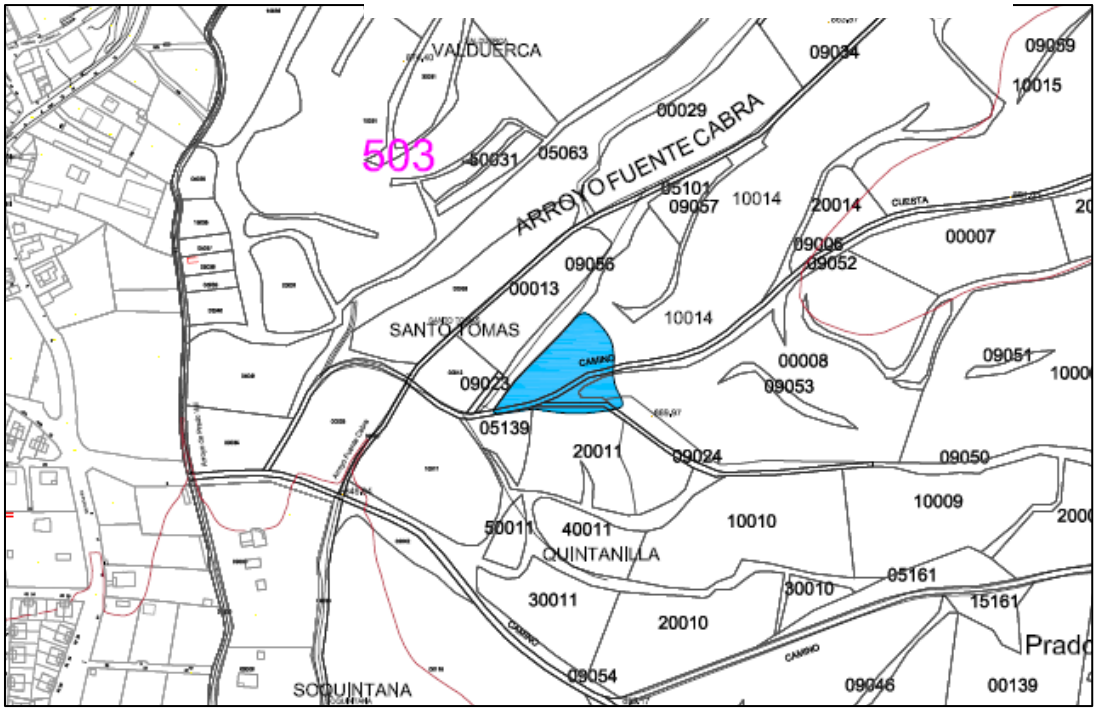
SANTO TOMÁS

(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C







Panorámica desde el O
y detalle del derrumbe estructural

CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 5*

Denominación		*Grado de Protección*
EL PALACIO		***Tipo A y C***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 439.591 Y: 4.679.902	*Manzana: 97.012 Parc: 6,7,9, 11 y 12*	**VILLARIEZO**

Descripción:

Situado en la zona S del núcleo urbano, calle Fuentes. Se trata de los restos de un palacio con capilla y cuadras, distribuidos entre varios edificios de nueva planta. En el extremo N, dentro de una cochera, se identifica un muro de mampuesto y sillería con contrafuerte en ángulo y cornisa moldurada; en la zona centro, una casa con escudo y sillares en cuyo interior se conservan los arcos de la capilla; y en el extremo S, una estructura rectangular de planta baja con dos accesos de arco de medio punto que formaban parte de las cuadras.

Posiblemente se trata del palacio de los Condes de Villariezo citado por Osaba y del antiguo palacio derruido que menciona Madoz. Sus restos se recuerdan en la tradición oral, señalando que tenía una fachada con soportales y varios escudos.

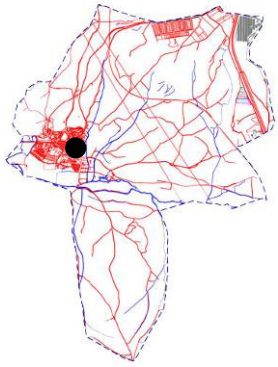
Respecto a su estado de conservación, se encuentra arruinado y destruido parcialmente por construcciones recientes, los restos que se conservan están en proceso de ruina, sobre todo las cuadras o caballerizas..

Tiene una extensión de 561 m2 y se le atribuye al período Moderno.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS: dos tipos de prospección

- Tipo A: se propone la conservación integral de los restos conservados del Palacio, permitiéndose únicamente aquellas obras o proyectos tendentes a la conservación, recuperación o puesta en valor de este bien patrimonial.

- Tipo C: ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en el área donde se presume la existencia de restos asociados a la casona, se propone la realización de un control arqueológico de las obras de remoción de terreno. Dicho control se efectuará con visitas diarias o incluso de forma permanente bajo la supervisión de un técnico cualificado (arqueólogo) lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención presentada ante el órgano competente en materia de Cultura.



ANEXO GRÁFICO

EL PALACIO

(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C









Izquierda arriba, muro y contrafuerte en cochera; abajo, cuadras. Derecha, casa con escudo y arcos al interior.

CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 6*

Denominación		*Grado de Protección*
PEÑA CAÍDA		***Tipo A***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 441.438 Y: 4.681.465	*Pol: 502 Parc: 9.000*	**VILLARIEZO**

Descripción:

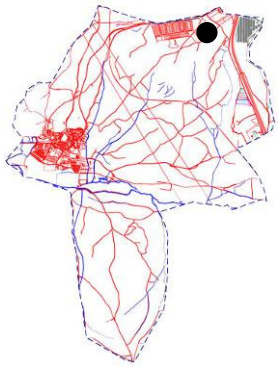
Se localiza al NE del núcleo urbano, próximo al polígono industrial, sobre la plataforma de páramo en la margen derecha del río de los Ausines. Se identifica por la presencia de escasos elementos de industria lítica en sílex (muy desilificado), documentados de forma dispersa.

Se encuentra afectado por el laboreo agrícola.

Tiene una extensión de 0,36 ha y se le atribuye al período Prehistórico.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS:

Según el nuevo documento de N.U.M. se ha previsto incorporar este espacio como parte de un sector urbanizable industrial. Dada su localización con respecto al sector y en aplicación del art 13.2 de la Ley 4/2008 (modificación de la LUCyL) un yacimiento puede clasificarse como suelo urbanizable, si bien el área del yacimiento deberá ser calificado como sistema general de espacio protegido y nunca podrá ser urbanizado. A tenor de lo expuesto se propone la conservación del enclave, siempre y cuando se apruebe la clasificación de este espacio como S.UR. fijando el órgano competente en materia de Cultura los usos que pudieran darse en espacios calificados como sistema general de espacio protegido. Si el órgano competente en materia de Cultura lo estima conveniente, pudiera solicitar estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios geológicos, etc.



ANEXO GRÁFICO

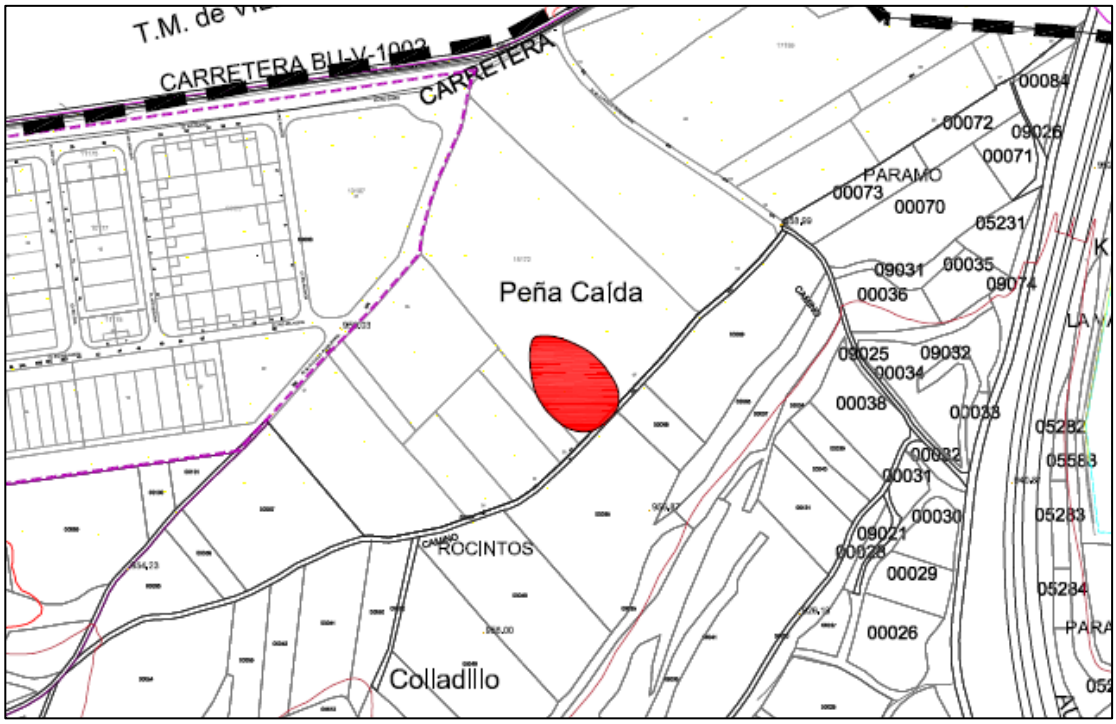
PEÑA CAÍDA

(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C





CATALOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS *CAT 7*

Denominación		*Grado de Protección*
IGLESIA DE SAN PEDRO		***Tipo B***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 439.472 Y: 4.680.134	*Manzana: 95.036 Parc: 1*	**VILLARIEZO**

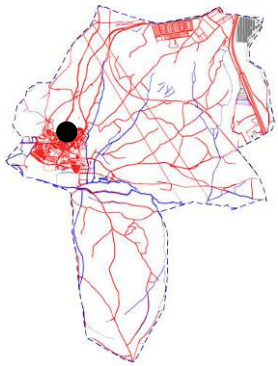
Descripción:

En origen la iglesia de Villariezo estuvo dedicada a Santa Centola. La estructura actual, a excepción de la torre (principios siglo XVII) data de finales el siglo XVIII y se encuentra en buen estado de conservación. Presenta fábrica de sillería, mampostería y ladrillo; planta rectangular, cabecera poligonal, vano de acceso neoclásico al S y torre-campanario de ladrillo a los pies.

Tiene una extensión de 760 m2 y se le atribuye al período Alto-Pleno-Bajo Medieval y al Moderno.

ACTUACIONES RECOMENDADAS/MEDIDAS CORRECTORAS:

Ante cualquier remoción de tierra llevada a cabo en el área en que desarrolla este elemento así como en su parte externa adyacente, se propone la realización de sondeos arqueológicos – protección Tipo B-. El área a sondear se corresponderá con un espacio lo suficientemente amplio y representativo como para garantizar la valoración e interpretación de los restos, pudiendo oscilar entre un 10-15% del espacio afectado. Siempre y cuando el espacio lo permita, los sondeos no serán inferiores a 2 x 2 m y se realizarán de forma manual, lo cual deberá quedar expuesto en la correspondiente propuesta técnica para la solicitud de autorización de intervención presentada ante el órgano competente en materia de Cultura, el cual en función del tipo de obra a ejecutar pudiera plantear además la realización de una lectura de paramentos o estudios complementarios al informe arqueológico tales como: estudios antropológicos, dataciones, etc.



ANEXO GRÁFICO

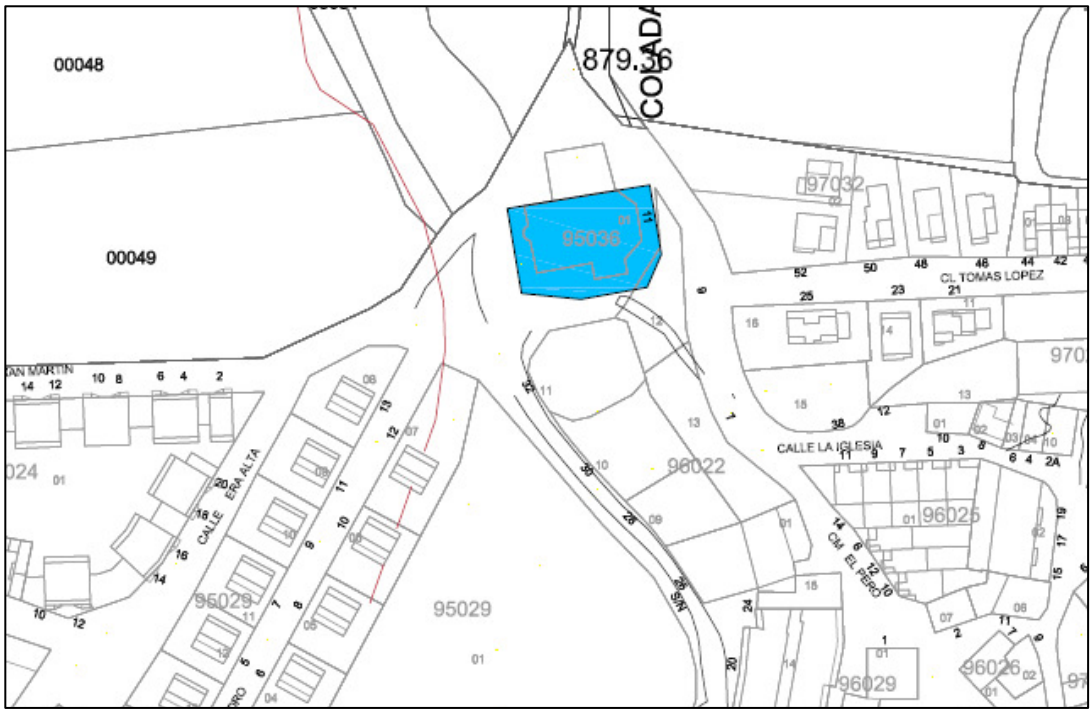
IGLESIA DE SAN PEDRO

(Villariezo)

Protección Tipo A

Protección Tipo B

Protección Tipo C







CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS *CAT 5*

Denominación		*Grado*
EL PALACIO		***Parcial, Integral B.I.C.***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 439.591 Y: 4.679.902	*Manzana: 97.012 Parc:6,7,9,11 y 12*	**VILLARIEZO**



Descripción:

Situado en la zona S del núcleo urbano, calle Fuentes. Se trata de los restos de un palacio con capilla y cuadras, distribuidos entre varios edificios de nueva planta. En el extremo N, dentro de una cochera, se identifica un muro de mampuesto y sillería con contrafuerte en ángulo y cornisa moldurada; en la zona centro, una casa con escudo y sillares en cuyo interior se conservan los arcos de la capilla; y en el extremo S, una estructura rectangular de planta baja con dos accesos de arco de medio punto que formaban parte de las cuadras.

Posiblemente se trata del palacio de los Condes de Villariezo citado por Osaba y del antiguo palacio derruido que menciona Madoz. Sus restos se recuerdan en la tradición oral, señalando que tenía una fachada con soportales y varios escudos.

Respecto a su estado de conservación, se encuentra arruinado y destruido parcialmente por construcciones recientes, los restos que se conservan están en proceso de ruina, sobre todo las cuadras o caballerizas. Tiene una extensión de 561 m2 y se le atribuye al período Moderno.

***Actuaciones Permitidas**: Para el escudo situado sobre la puerta (BIC): Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, siendo necesaria la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Para el resto, todas las permitidas para el grado de Protección Parcial.*

***Actuaciones recomendadas:** Mantenimiento o Recuperación de los elementos característicos (Muro, contrafuerte, cornisa moldurada, escudo, arcos)*

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS *CAT 7*

Denominación		*Grado*
IGLESIA DE SAN PEDRO		***Integral***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
X: 439.472 Y: 4.680.134	*Manzana: 95.036 Parc:1*	**VILLARIEZO**



Descripción:

Villariezo cuenta con la Iglesia parroquial de San Pedro Cátedra situada en lo alto de la colina en cuyas laderas se asienta el casco tradicional municipal. Es un edificio de un único cuerpo rectángular de sillería de piedra con cubierta a dos aguas de teja curva cerámica y con la sacristía adosada al edificio principal en la zona de la cabecera. A sus pies se eleva ligeramente una torre que funciona como campanario realizada en ladrillo visto.

El Retablo mayor de la Iglesia de estilo barroco-neoclásico se realizó en el año 1711 y es obra de Miguel de Barrio. Retrata a San Pablo, a San Pedro sedente, a San Isidro y cuenta con el Calvario completo. Existen en la iglesia otros dos retablos de estilo Neoclásico obra de Marcos Arnaiz, uno con la Virgen vestida con niño y San Lorenzo y otro con busto de Cristo doloroso, San José con niño y Virgen sedente con niño

Actuaciones Permitidas*: Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, siendo preceptivo el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.*

Actuaciones recomendadas: *Ajardinamiento de las zonas verdes del entorno de la Iglesia.*

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS *CAT 8*

Denominación		*Grado*
CRUCERO		***Integral, B.I.C.***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
Cruce del Camino de Los Puentes y del Crucero		**VILLARIEZO**



Descripción:

Existe constancia de su presencia desde 1627, encontrándose en el cruce de los caminos de Los Puentes y del Crucero. Es una cruz de piedra sobre columna apoyada en 5 escaños de piedra circulares, sobre ella y sustentada por cabezas de ángeles existen dos motivos, uno a cada lado de la cruz. Por la cara sur se puede ver un cristo crucificado y por la cara norte una Virgen con niño con una concha y una corona sobre su cabeza.

Es probable que fuera mandado erigir por Don Pedro de Ávila y Dña. María Osorio de Velasco. En 1920 estuvo roto en el suelo, golpeado por un rayo. Restaurado en 1992, hoy se alza remozado y algo más alto que en su primera fábrica al añadirse dos piezas al fuste.

***Actuaciones Permitidas**: Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, siendo necesaria la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.*

***Actuaciones obligatorias:** En caso de una futura actuación lo adecuado sería recuperar su imagen original eliminando las 2 piezas añadidas al fuste.*

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS *CAT 9*

Denominación		*Grado*
PUENTE SOBRE EL RÍO AUSINES		***Integral***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
Camino de Galocaia	*Pol:: 505 Parc: 9.001*	**VILLARIEZO**



Descripción:

En la salida del núcleo por el sur, se encuentre un puente de piedra de 2 ojos sobre el Río Ausines de sillería con contrafuertes. Es un puente construido en el siglo XIX .

Actuaciones Permitidas*: Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, siendo preceptivo el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.*

Actuaciones recomendadas: *Ninguna*

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS *CAT 10*

Denominación		*Grado*
ALCANTARILLA		***Integral***
Localización	*Parcela catastral*	*Núcleo*
Caz de Molino del Río Ausines		**VILLARIEZO**



Descripción:

Alcantarilla de un ojo de medio punto sobre caz de molino, pretil con dos trozos de columnas como remate en los bordes. Muy simple.

Actuaciones Permitidas*: Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, siendo preceptivo el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.*

Actuaciones recomendadas: *Ninguna*

TITULO 11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

11. 1 INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL INFORME

El objeto principal de la redacción del presente informe de sostenibilidad económica de las Normas Urbanísticas municipales NNUU de Villariezo, es el desarrollo territorial y urbano sostenible.

La Ley del Suelo (Ley 8/2007), establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

Según el art. 15.4 (RDL 2/2008), relativo a la Evaluación y seguimiento de la Sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: "la documentación de los instrumentos de la ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en la Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinados a usos productivos".

De esta forma, en el presente documento se describen las características básicas contenidas en Las Normas Urbanísticas Municipales de Villariezo, haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

El Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por Las Normas Urbanísticas en la Hacienda Local del Municipio de Villariezo, considerando el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Para conseguir los objetivos propuestos hemos establecido, bajo nuestro saber y experiencia, una estructura documental, para tratar de justificar con el mayor rigor posible, la Sostenibilidad del futuro desarrollo urbano de la localidad de Villariezo.

11. 2 ÍNDICE: DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN: OBJETIVO DEL DOCUMENTO

2.- ÍNDICE DEL DOCUMENTO

3.- METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN A UTILIZAR

4.- INFORMACIÓN BÁSICA

4.1.- Información general sobre el término municipal de Villariezo
4.2.- Datos estadísticos básicos para elaborar el informe

5.- NORMAS URBANISTICAS: PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO

5.1.- Modelo territorial
5.2.- Adecuación del suelo destinado a usos productivos

6.- HACIENDA PÚBLICA; ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTO MUNICIPALES

6.1.- Presupuestos municipales
6.2- Análisis de los ingresos (ingresos liquidables)
6.3.- Análisis de los gastos (gastos liquidables)
6.4.- Endeudamiento municipal / Equilibrio operaciones corrientes
6.5.- Evolución del presupuesto de ingresos corrientes y gastos corrientes (2.013 – 2.028)

7.- CONCLUSIONES

11.3 METODOLOGÍA Y DOCUMENTACIÓN A UTILIZAR

La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Haciendas Públicas Locales, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en Las Normas Urbanísticas Municipales, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- El ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.

- Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el “Balance Fiscal Municipal” o Ahorro Bruto tiene que ser positivo. Analizaremos pues, los gastos e ingresos corrientes.

Siempre que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, se considera que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Vamos a desarrollar esta metodología a través del análisis del Balance Fiscal Municipal y del estudio de los presupuestos de los últimos 8 años, aplicando modelos económicos de progresión urbana, y estudiando los parámetros económicos municipales y supramunicipales, estableceremos un documento completo en el que quedará perfectamente explicado las implicaciones económicas que tendrá el desarrollo del NNUU para la localidad de Villariezo.

Los modelos económicos de progresión, deben tener en cuenta la situación económica, la calidad de vida, la seguridad, la cantidad de equipamientos, la contaminación atmosférica, la cantidad de comercios, la cantidad de industria, la cantidad de empresas,….., factores que influyen en que las ciudades se desarrollen en menor o mayor grado.

La metodología además permite detectar, factores que pueden influir positiva o negativamente en la viabilidad económica del proyecto, ya que no solo los factores urbanísticos y económicos influyen en la viabilidad económica del planeamiento.

Es absolutamente necesario que conozcamos la mayor cantidad de información pasada y presente de Villariezo para establecer tendencias de futuro para poder ser comparadas y establecer conclusiones e hipótesis fiables a partir de ellas.

BASES DE TRABAJO

Para analizar el impacto previsible por el desarrollo de la Normas Urbanísticas es imprescindible concretar y definir un marco de estudio con dos partes bien diferenciadas. En una primera se establecerá el estado concreto del Municipio de Villariezo que será considerado como origen, y sobre el que se preverá la influencia del nuevo instrumento de planeamiento. A continuación se expondrán las principales magnitudes de dicho instrumento, que permitirán cuantificar su efecto.

HIPÓTESIS DE TRABAJO

El calendario de construcción de la ciudad se reduce a una única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener la localidad de Villariezo hasta el año 2.028(en el punto 6.3 se añade la estimación de población hasta el año 2.028).

Es decir, no se ha tenido en cuenta la programación del suelo en relación con la demanda potencial en el momento temporal correspondiente; tampoco se ha tenido en cuenta la coherencia entre el ritmo de crecimiento del municipio y la construcción de viviendas, ni el ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real.

Utilizaremos el crecimiento tendencial de la localidad para realizar el correspondiente análisis de los impactos en la Hacienda Municipal en base a los estándares, a través de métodos de regresión lineal o logarítmica, de los presupuestos municipales de 2005 a 2012 por unidad de habitante, con lo que podremos obtener el Balance Fiscal Municipal Sostenible de 2.013 al 2.028.

11. 4 INFORMACIÓN BÁSICA

11.4.1 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLARIEZO

Al objeto de no reiterar partes ya descritas en otros documentos, con respecto a la información general sobre el término municipal de Villariezo nos remitimos al Documento de Información anexo.

11.4.2 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS PARA ELABORAR EL INFORME

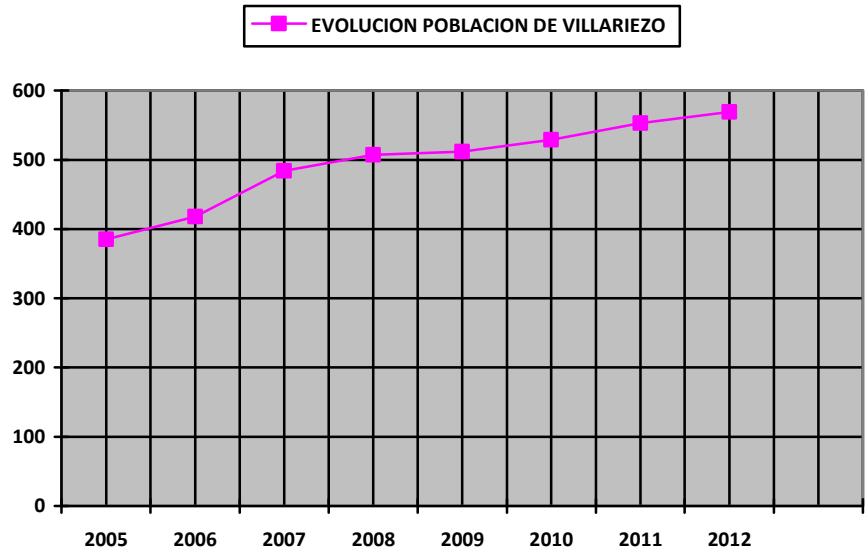
DATOS: DEMOGRÁFICOS / UNIDADES RESIDENCIALES

Los datos ofrecidos en este estudio y obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, se refieren a población empadronada, es decir, población de primera residencia, y que en base a estos datos podremos obtener posibles previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir de primera residencia.

Cabe destacar que la población de Villariezo al ser cercana a la capital posee además población de segunda residencia que no está incluida en los datos estadísticos que se manejan a continuación, aunque en los últimos años el aumento de la población residente de carácter permanente en Villariezo ha reducido el porcentaje de la población estacional. Este aspecto hace que la variación de población estacional-permanente no sea muy importante como es común en otros pequeños municipios de la provincia.

De acuerdo a los datos del Instituto Nacional de Estadística, el crecimiento poblacional sufrido por el municipio de Villariezo es el siguiente:

VARIACION DE LA POBLACION LOCAL, PROVINCIAL Y AUTONOMICA		
AÑO	VILLARIEZO	PROVINCIA DE BURGOS
2005	385	361.021
2006	418	363.874
2007	484	365.972
2008	507	373.672
2009	512	375.563
2010	529	374.826
2011	553	375.657
2012	569	374.970



Así estableciendo el porcentaje medio de crecimiento anual (0,58%) de los últimos años, podemos establecer el crecimiento de población que se prevé para el municipio de Villariezo en el horizonte de las Normas Urbanísticas:

2010	2011	2012	2013	2014	2015
529	553	569	602	637	673
2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
713	754	798	844	893	945
2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
999	1057	1119	1184	1252	1325

Tal y como se ha establecido en la memoria justificativa, la duración de las nuevas Normas Urbanísticas, se producirá en el momento en que se agote el número de viviendas previstas en el mismo.

11. 5 NORMAS URBANISTICAS: PARÁMETROS BÁSICOS DE PLANEAMIENTO

11.5.1 MODELO TERRITORIAL

La asignación de las distintas clases de suelo se ajusta a los criterios establecidos en el Capítulo II del Título I "Régimen del suelo" del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 20 de la RUCyL, el suelo del término municipal de Villariezo se clasifica en suelo urbano, urbanizable y rustico, con distintas categorías. Las Normas Urbanísticas clasifican como suelo urbano y urbanizable aquellos terrenos que deban mantenerse o incorporar al proceso de urbanización.

Las superficies de cada clase de suelo según clases y categorías quedan como sigue:

CUADRO DE SUPERFICIES (m2)			
SUELO URBANO	**CONSOLIDADO**	RESIDENCIAL	355.114
		INDUSTRIAL (ANTIGUO PP-5	162.160
		TOTAL	**517.274**
	NO CONSOLIDADO	SUNC-1	7.151
		SUNC-2	7.354
		SUNC-3	4.725
		SUNC-4	3.561
		SUNC-5	7.985
		SUNC-6	16.598
		SUNC-7	3.382
		SUNC-8	5.287
		SUNC-9	14.684
		SUNC-10	7.973
		SUNC-11	9.499
		TOTAL	**88.199**
	TOTAL RESIDENCIAL (CONSOLIDADO + NO CONSOLIDADO)		**443.313**
	TOTAL URBANO (CONSOL + NO CONSOL.)		**605.473**
SUELO URBANIZABLE	**RESIDENCIAL**	SUR-1	82.555
		SUR-2	27.079
		TOTAL RESIDENCIAL	**109.634**
	INDUSTRIAL	SUR-3	138.875
		SUR-4	1.185.475
		TOTAL INDUSTRIAL	**1.324.350**
	TOTAL URBANIZABLE		**1.433.984**
SUELO RÚSTICO			
	Común	SRC	4.746.549
	Protección Agropecuaria	SR-PA	1.084.443
	Protección Cultural	SR-PC	10.036
	Protección Infraestructuras	SR-PI	534.076
	Protección Natural-Cauces y Riberas	SR-PN cr	178.399
	Protección Natural- Espacios Naturales	SR-PN en	1.933.468
	Protección Natural-Vías Pecuarias	SR-PN vp	58.490
	Protección Natural- Masas Forestales	SR-PN mf	620.001
	TOTAL RÚSTICO		**8.191.742**
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL			**10.231.199**

A continuación se expondrán los criterios que se han seguido para su delimitación.

SUELO URBANO (SU)

La delimitación del Suelo Urbano se ha realizado por aplicación del Art.23 del RUCyL considerando como tal los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios deben:

.- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.
.- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

La mayoría del suelo urbano en el núcleo pertenece a la categoría de suelo urbano consolidado. Además se delimitan once sectores de suelo urbano no consolidado.

La categoría de Suelo Urbano Consolidado según el Art. 25 del RUCyL comprende los siguientes terrenos de suelo urbano:

.- Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
.- Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado podrán agruparse:

.- En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.
.- En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

La categoría de Suelo Urbano No Consolidado según el Art.26 del RUCyL comprende los siguientes terrenos:

.- Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
.- Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
.- Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
.- De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por el planeamiento general o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial. Cuando se establezca su ordenación detallada, los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

El suelo urbano no consolidado se sitúa tanto en el interior del núcleo urbano donde han quedado grandes bolsas de suelo sin completar su urbanización como en la periferia de Villariezo, al norte, este y sur en zonas de borde.

SUELO URBANIZABLE

Según los criterios definidos en el Art. 27 del RUCyL se consideran como tales los terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo. Para ellos se cumplen simultáneamente las condiciones siguientes:

Se consideran justificados a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos, ya analizadas en el documento de información con las pertinentes revisiones a la baja analizada la situación de los últimos años.

El perímetro de los sectores residenciales es colindante más de un 20% con el suelo urbano de un núcleo de población. Se justifica en el siguiente cuadro el porcentaje del perímetro de cada sector colindante con suelo urbano (sin contabilizar el perímetro colindante entre ambos suelos urbanizables entre sí)

-

SECTOR	**PERIMETRO TOTAL**	**PERIMETRO COLINDANTE CON SUELO URBANO**	**% DE PERIMETRO COLINDANTE CON SUELO URBANO**
SUR-1	Este sector tiene aprobados definitivamente todos los instrumentos de gestión.		
	1.509 ml	484 ml	32,07%
SUR-2	757 ml	214 ml.	28,30%

-

Los sectores urbanizables de uso predominante industrial están separados del núcleo de población, para estos sectores se cumple que los usos compatibles no industriales no superan el 20% de la edificabilidad permitida, y por tanto están exentos del cumplimiento de ésta condición.

SUELO RUSTICO

La delimitación del Suelo Rústico se basa en los criterios definidos en el Art. 30 del RUCyL, en el Estudio del Medio Físico realizado para estas Normas Urbanísticas, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en las necesidades de desarrollo y ordenación de las actividades urbanas. Se definen las siguientes categorías: Suelo Rústico Común y las siguientes categorías de Suelo Rústico con Protección: Agropecuaria, Infraestructuras, Cultural y Natural (Vías Pecuarias, Cauces y Riberas, Masas Forestales y Espacios Naturales).

Suelo Rústico Común *(según el Art. 31 del RUCyL)*.
Los páramos, laderas de suave pendiente y fondos de valle que conforman la mayor parte del término habrán de preservarse del proceso de urbanización aún sin contar con destacados valores paisajísticos o naturales. Son terrenos destinados actualmente a uso agrícola y eriales.

Suelo Rústico con Protección Agropecuaria *(según el Art. 34 del RUCyL)*.
Los márgenes del río Ausines constituyen una amplia y fértil vega que merecen protección especial por el gran potencial agrícola de estos terrenos y por su influencia singular en la configuración del paisaje. Además constituyen terrenos bajos, de escasa pendiente y con propensión a ser inundados.

Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras *(según el Art. 35 del RUCyL)*.
Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las carreteras, la vía férrea y las líneas eléctricas de transporte con sus zonas de protección preservadas de la urbanización por la legislación sectorial.

Suelo Rústico con Protección Cultural *(según el Art. 36 del RUCyL).*
Se incluyen en esta categoría los terrenos sobre los que se hayan situados yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico.

Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias *(según el Art. 37.c del RUCyL*
Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias que discurren por el municipio. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y Riberas *(según el Art. 37.b del RUCyL).*
El término municipal es atravesado de este a oeste por el Río Ausines en el que desembocan varios arroyos en ambas márgenes. Se establece esta protección sobre los cauces naturales integrantes del Dominio Público Hidráulico, sobre sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes.

Suelo Rústico con Protección Natural de Masas Forestales *(según el Art. 37.d del RUCyL).*
Destacan las zonas boscosas de quejigares que se han mantenido en algunas laderas y montes en las cercanías de la vega del Ausines. Estas áreas presentan un alto valor forestal y paisajístico que justifica su protección. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica (Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, y su modificación parcial por la Ley 10/2006, de 28 de abril).

Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales *(según el Art. 37.d del RUCyL).*
Corresponde a riscos y laderas de fuerte pendiente que son el soporte físico de numerosos hábitats naturales (brezales, matorrales, formaciones herbosas,…). Por sus características topográficas y geológicas no son aptos para otros usos y son, a su vez, elementos fuertemente caracterizadores del paisaje; así como las formaciones boscosas ya clasificadas como de protección natural de masas forestales.

11.5.2 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en Las Normas Urbanísticas Municipales, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del Municipio.

Se define como “uso productivo del terreno” al derecho al empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior.

La clasificación del suelo propuesta no modifica sustancialmente la realidad actual de los uso del suelo, introduciendo sólo pequeñas modificaciones a la hora de considerar los suelos con características ambientales relevantes como protegidos y por lo tanto preservados de transformaciones que puedan alterar los valores merecedores de protección.

Es decir, aquellos suelos que en la actualidad poseen ya valores medioambientales y paisajísticos se regulan de forma que puedan preservarse en el tiempo y no ser objeto de intervenciones que no estén en la línea de su preservación.

SUPERFICIES DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE VILLARIEZO

A la vista de los datos anteriores, se puede concluir que los usos propuestos del suelo son los adecuados a la realidad actual y para mantener una economía productiva equilibrada, no suponiendo la propuesta del modelo territorial un cambio sustancial en los mismos, sino una regulación y ordenamiento de los usos y demandas actuales, tal y como se ha justificado en la memoria del presenta plan general.

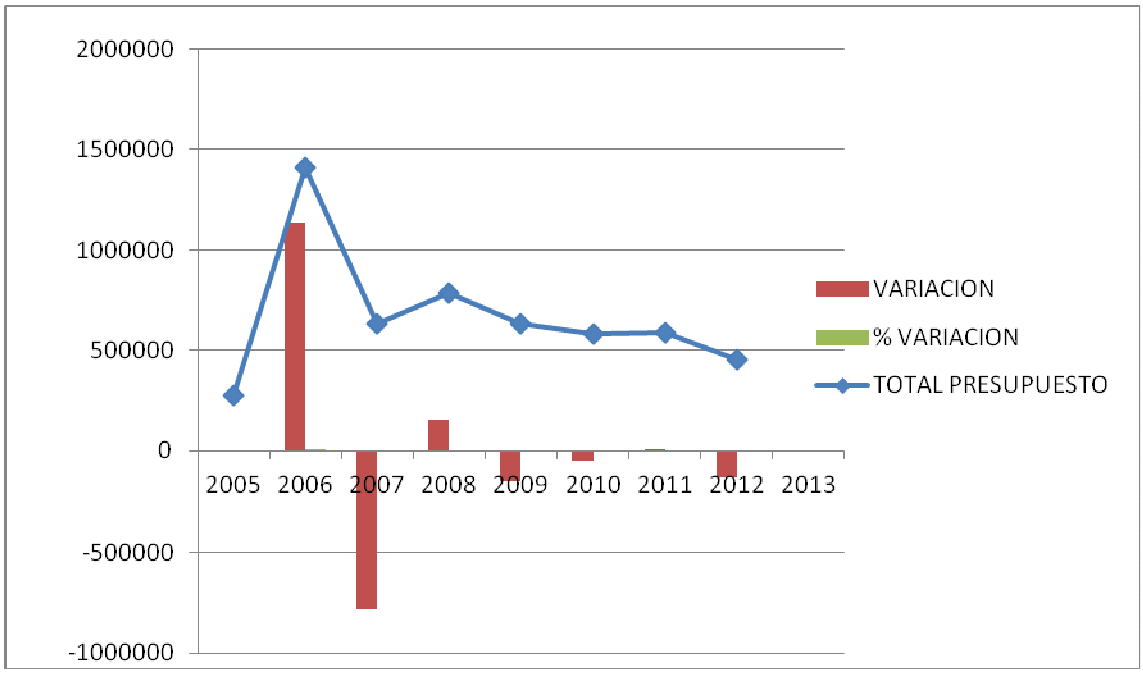
11. 6 HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

11.6.1 PRESUPUESTOS MUNICIPALES (2.005 – 2.012)

Según los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Villariezo, los presupuestos del período temporal desde el año 2.005 hasta el presupuesto del año 2.012 son los siguientes;

AÑO	TOTAL PRESUPUESTO	VARIACION	% VARIACION
2005	278.680,70		
2006	1.413.437,85	1.134.757,15	407,19%
2007	631.096,09	-782.341,76	-55,35%
2008	784.143,03	153.046,94	24,25%
2009	634.051,08	-150.091,95	-19,14%
2010	584.030,40	-50.020,68	-7,89%
2011	588.780,61	4.750,21	0,81%
2012	453.173,56	-135.607,05	-23,03%

En el siguiente gráfico se pude observar la evolución de los presupuestos anteriormente detallada, de una manera gráfica:



Como se puede observar existe un cambio de tendencia en el año 2.006 en los ingresos. En el capítulo 3 (tasas y otros ingresos), el cambio de tendencia se produce en 2007 seguramente debido al inicio de la crisis económica.

11.6.2 ANÁLISIS DE LOS INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES)

El presupuesto municipal es una estimación previa sobre los posibles ingresos y posibles gastos que el Ayuntamiento puede tener a lo largo del año que comienza. Son unas cifras que después, a lo largo del año se adaptan a la realidad en función de las necesidades de la ciudad pero que, a priori deben estar cerradas y prefijadas de manera firme.

El presupuesto se compone de dos grandes bloques: ingresos y gastos que, para que todo vaya bien, deben estar equilibrados, es decir, ascender a la misma cantidad.

Los Ingresos se componen de los siguientes capítulos:

CAPÍTULO 1: IMPUESTOS DIRECTOS. Son aquellos impuestos que revierten directamente en las propiedades físicas de los ciudadanos: IBI, Rústica, impuestos de vehículos, IAE de grandes empresas, la plusvalía.

CAPÍTULO 2: IMPUESTOS INDIRECTOS. Son los ingresos por los impuestos recaudados por el Estado y que cede en parte a los Ayuntamientos: impuestos sobre el IVA, alcohol, cerveza, tabaco, gasolina, cesión del IRPF, etc. Este capítulo incluye también los impuestos sobre licencias de obras en la ciudad (ICIO).

CAPÍTULO 3: TASAS Y OTROS INGRESOS. Son los ingresos por tasas municipales: basuras, uso instalaciones deportivas, vados, ocupación subsuelo, marquesinas, licencias de apertura, mercados, etc.

CAPÍTULO 4: TRANSFERENCIAS CORRIENTES. Son las transferencias que nos realizan otras administraciones para gastos corrientes del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 5: INGRESOS PATRIMONIALES. Son los intereses que el Ayuntamiento cobra por las cuentas y depósitos bancarios. Y también los ingresos por arrendamientos de propiedades públicas.

CAPÍTULO 6: ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES. Son los ingresos por venta de suelo patrimonial, principalmente las parcelas de las urbanizaciones que el Ayuntamiento por ley puede vender para crear viviendas de protección oficial

CAPÍTULO 7: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL. Son los ingresos de otras administraciones con destino a inversiones y obras.

CAPÍTULO 8: ACTIVOS FINANCIEROS. Es el ingreso de las devoluciones que los funcionarios realizan sobre préstamos o adelantos que hayan pedido a lo largo del año. La variación de los activos financieros son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.

CAPÍTULO 9: PASIVOS FINANCIEROS. Contiene la cifra de préstamos contratados por el Ayuntamiento.

En este apartado analizaremos con detalle la composición de los ingresos municipales y su evolución a lo largo de los últimos años.

a) COMPOSICIÓN BÁSICA DE LOS INGRESOS MUNICIPALES

A continuación estableceremos de manera resumida cual es la composición de los capítulos de ingresos y que factores de planeamiento influyen en cada uno;

1	OPERACIONES CORRIENTES (OFN)	IMPUESTOS DIRECTOS	IBI, rústica, IVTM, IIVTNU,....
2		IMPUESTOS INDIRECTOS	IVA, cesión IRPF, ICIO,....
3		TASAS Y OTROS INGRESOS	Basuras, vados, marquesinas, licencias de apertura
4		TRASNFERENCIAS CORRIENTES	Participación tributos del Estado,...
5		INGRESOS PATRIMONIALES	Arrendamientos y alquileres públicos, ...
6		ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	Venta de suelo patrimonial, ...
7	OP. CAPITAL (ONF)	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	Ingresos otras adm. destino obras e instalaciones
8	OPERACIONES FINANCIERAS	ACTIVOS FINANCIEROS (OP. FINANCIERAS)	Ingresos devoluciones
9		PASIVOS FINANCIEROS (OP. FINANCIERAS)	Préstamos pedidos por el Ayuntamiento

Cada capítulo de ingresos se compone de una serie de impuestos, tasas, ingresos o transferencias que pueden verse afectados por la implantación de unas nuevas NNUU. Vamos a tratar de relacionar que factores generados por el desarrollo de un nuevo planeamiento urbanístico pueden alterar las Operaciones de INGRESOS del Ayuntamiento de Villariezo ;

FACTORES NNUU	CAPÍTULOS	INGRESOS, IMPUESTOS, TASAS, ..
EDIFICABILIDAD	1, 2, 3, 4, 5 y 6	IBI, rústico, ICIO, basuras, vados, venta suelo,…
SUELO URBANO	1, 2 y 6	IBI, ICIO, ingresos venta patrimonial,…
Nº DE VEHÍCULOS	1 y 2	IVTM, vados
POBLACIÓN	1, 2, 3 y 4	IBI, IVTM, ICIO, IIVTNU, basuras, vados, apert.
ACTIVIDAD	1 y 2	IAE grandes empresas, licencia aperturas,

Está tabla únicamente trata de simplificar y clarificar que existen factores urbanísticos que pueden modificar de manera sustancial y directa la composición económica de los ingresos de un municipio.

Evidentemente estos factores urbanísticos están muy relacionados entre sí, ya que un crecimiento poblacional, implica una mayor cantidad de vehículos y viviendas, además de una mayor demanda de suelo edificable. Ese incremento poblacional puede ser debido a múltiples factores sociales, entre ellos una mayor actividad que requiera población como mano de obra o unas condiciones de vida apetecibles.

b) ANÁLISIS DETALLADO: INGRESOS

A continuación se analizará de forma detallada el estado de los ingresos para el periodo 2.005 – 2.012; Los datos obtenidos expresan las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación.

Para que poder compararlas entre sí, capitalizamos con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en el periodo de años analizado, es decir desde el año 2.005 al 2.012.

Obtenemos del Instituto Nacional de Estadística el índice de precios al consumo de cada uno de los años del período analizado y aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2.010 obtenemos las correspondientes cantidades económicas, en euros reales. De este modo, las cantidades ya son comparables entre sí.

LIQUIDACIONES COMPARADAS								
INGRESOS	**Año 2005**	**Año 2006**	**Año 2007**	**Año 2008**	**Año 2009**	**Año 2010**	**Año 2011**	**Año 2012**
1º Impuestos directos	66.919,30	87.298,18	89.690,34	111.838,61	144.652,14	139.375,46	166.735,05	195.420,03
2º Impuestos indirectos	33.784,90	74.848,05	78.783,52	32.723,15	18.306,87	22.430,34	2.937,14	16.994,99
3º Tasas y otros ingresos	74.980,16	103.954,81	236.311,11	89.969,37	108.504,49	103.337,31	99.621,54	93.112,87
4º Transferencias corrientes	43.813,39	60.574,83	77.457,93	89.609,98	137.750,16	99.250,73	112.952,33	87.050,42
5º Ingresos patrimoniales	28.461,65	51.746,78	80.870,79	85.788,21	51.657,96	37.756,55	36.721,65	37.555,25
6º Enajenación de inversiones	0,00	850.922,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7º Transferencias de capital	24.721,30	184.092,52	67.982,40	173.703,71	173.179,46	181.860,01	169.812,93	23.040,00
9º Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	200.510,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**278.680,70**	**1.413.437,85**	**631.096,09**	**784.143,03**	**634.051,08**	**584.010,40**	**588.780,64**	**453.173,56**

AÑO	VARIACION INTERANUAL%	IPC ACUMULADO %
2005	3,73%	18,60%
2006	3,50%	15,60%
2007	4,20%	10,90%
2008	1,40%	9,30%
2009	0,80%	8,50%
2010	3,00%	5,30%
2011	3,30%	2,90%
2012	2,00%	2,00%

Aplicando el IPC acumulado a los presupuestos obtenemos unos presupuestos comparables:

LIQUIDACIONES COMPARADAS								
INGRESOS	**Año 2005**	**Año 2006**	**Año 2007**	**Año 2008**	**Año 2009**	**Año 2010**	**Año 2011**	**Año 2012**
1º Impuestos directos	79.366,29	100.916,70	99.466,59	122.239,60	156.947,57	146.762,36	171.570,37	195.420,03
2º Impuestos indirectos	40.068,89	86.524,35	87.370,92	35.766,40	19.862,95	23.619,15	3.022,32	16.994,99
3º Tasas y otros ingresos	88.926,47	120.171,76	262.069,02	98.336,52	117.727,37	108.814,19	102.510,56	93.112,87
4º Transferencias corrientes	51.962,68	70.024,50	85.900,84	89.609,98	149.458,92	104.511,02	112.952,33	87.050,42
5º Ingresos patrimoniales	33.755,52	59.819,28	89.685,71	93.766,51	56.048,89	39.757,65	37.786,58	37.555,25
6º Enajenación de inversiones	0,00	983.666,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7º Transferencias de capital	29.319,46	212.810,95	75.392,48	189.858,16	187.899,71	191.498,59	174.737,50	23.040,00
9º Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	219.157,43	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**278.680,70**	**1.413.437,85**	**631.096,09**	**784.143,03**	**634.051,08**	**614.962,95**	**602.579,66**	**453.173,56**

Para poder comparar de una manera correcta las cifras presupuestarias, debemos obtener los valores presupuestarios de acuerdo a las unidades de habitantes del municipio de Villariezo, estableciendo cifras de reparto presupuestario por habitante.

Los datos de población se han obtenido del Padrón Municipal, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, y que se encuentra en la tabla 02 del punto 4.2 de la presente memoria justificativa.

De este modo, dividiendo las cifras económicas actualizadas (con los datos del IPC) habitantes en cada uno de los años, obtenemos la evolución presupuestaria, de los ingresos del municipio de Villariezo en el período 2.005 – 2.012 por habitante.

LIQUIDACIONES COMPARADAS								
INGRESOS	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012
1º Impuestos directos	206,15	241,43	205,51	241,10	306,54	277,43	310,25	343,44
2º Impuestos indirectos	104,08	207,00	180,52	70,55	38,79	44,65	5,47	29,87
3º Tasas y otros ingresos	230,98	287,49	541,46	193,96	229,94	205,70	185,37	163,64
4º Transferencias corrientes	134,97	167,52	177,48	193,18	291,91	197,56	210,18	152,99
5º Ingresos patrimoniales	87,68	143,11	185,30	184,94	109,47	75,16	68,33	66,00
6º Enajenación de inversiones	0,00	2.353,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7º Transferencias de capital	76,15	509,12	155,77	374,47	366,99	362,00	315,98	40,49
9º Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	432,26	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**840,00**	**3.908,93**	**1.446,04**	**1.690,47**	**1.343,64**	**1.162,50**	**1.095,58**	**796,44**

11.6.3 ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES)

CAPÍTULO 1: GASTOS DE PERSONAL. En este apartado se incluye toda la relación de puestos de trabajo del Ayuntamiento y los salarios de los funcionarios.

CAPÍTULO 2: GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS. Son los gastos del funcionamiento de la ciudad, alumbrado, agua, limpieza, recogida basuras, mantenimiento de colegios, cuidado de parques y jardines y un larguísimo etcétera que Castellón, cada vez más grande, cada vez más capital necesita que cuidemos con mayor esmero.

CAPÍTULO 3: GASTOS FINANCIEROS. Son los gastos derivados de los préstamos solicitados por el ayuntamiento, intereses financieros principalmente.

CAPÍTULO 4: TRANSFERENCIAS CORRIENTES. Son las ayudas y subvenciones que el Ayuntamiento concede a otras instituciones y personas: ONGD's, asociaciones, prestaciones sociales regladas a familias con menos recursos y las aportaciones a los patronatos de turismo, fiestas y deportes.

CAPÍTULO 6: INVERSIONES REALES. Esta partida son las inversiones reales del Ayuntamiento. Es aquí donde se incluirán los proyectos determinados por los presupuestos participativos y los que el equipo de gobierno determine como objetivos para este año.

CAPÍTULO 7: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL. Son los gastos que el Ayuntamiento transfiere a otras entidades para que puedan desarrollar también inversiones, es decir, proyectos de obras donde el Ayuntamiento colabora con una aportación económica.

CAPÍTULO 8: ACTIVOS FINANCIEROS. Adelanto de nóminas a funcionarios para necesidades urgentes, o pequeños préstamos.

CAPÍTULO 9: PASIVOS FINANCIEROS. Esta partida que se repite en Ingresos y Gastos se refiere a los préstamos contratados por el Ayuntamiento.

En este apartado analizaremos con detalle la composición de los gastos municipales y su evolución a lo largo de los últimos años.

a) COMPOSICIÓN BÁSICA DE LOS GASTOS MUNICIPALES A continuación estableceremos de manera resumida cual es la composición de los capítulos de gastos y que factores de planeamiento influyen en cada uno;

OPERACIONES CORRIENTES (OFN)	GASTOS DEL PERSONAL GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS GASTOS FINANCIEROS TRANSFERENCIAS CORRIENTES	Salarios de los funcionarios Gastos funcionamiento ciudad Intereses financieros Ayudas y subvenciones
OP. CAPITAL (ONF)	INVERSIONES REALES TRANFERENCIAS DE CAPITAL	Proyectos establecidos como objetivos municipales Aportaciones economicas
OPERACIONES FINANCIERAS	ACTIVOS FINANCIEROS PASIVOS FINANCIEROS	Adelantos nóminas, pequeños préstamos Préstamos contratados por el Ayuntamiento

Cada capítulo de gastos se compone de una serie de impuestos, tasas, ingresos o transferencias que pueden verse afectados por la implantación de unas nuevas Normas Urbanísticas. Vamos a tratar de relacionar que factores generados por el desarrollo de un nuevo planeamiento urbanístico pueden alterar las Operaciones de INGRESOS del Ayuntamiento de Villariezo;

FACTORES NNUU	**CAPÍTULOS**	**GASTOS ..**
EDIFICABILIDAD	2	Gastos corrientes en bienes y servicios
SUELO URBANO	2	Gastos corrientes en bienes y servicios
POBLACIÓN	1 y 2	Gastos del personal, gastos corrientes en bienes y servicios

Está tabla únicamente trata de simplificar y clarificar que existen factores urbanísticos que pueden modificar de manera sustancial y directa la composición económica de los gastos de un municipio. Evidentemente estos factores urbanísticos están muy relacionados entre sí, ya que un crecimiento poblacional, implica un mayor gasto en los gastos de funcionamiento (gastos corrientes en bienes y servicios) del municipio. Ese incremento poblacional puede ser debido a múltiples factores sociales, entre ellos una mayor actividad que requiera población como mano de obra o unas condiciones de vida apetecibles.

b) ANÁLISIS DETALLADO: GASTOS

A continuación se analizará de forma detallada el estado de los gastos para el periodo 2.005 – 2.012; Los datos obtenidos expresan las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación. Para que poder compararlas entre sí, capitalizamos con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en el periodo de años analizado, es decir desde el año 2.005 al 2.012.

GASTOS	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012
1º Gastos de personal	70.013,75	84.599,98	115.166,98	117.274,52	137.890,61	125.113,97	142.622,94	113.824,59
2º Bienes corrientes y se	162.770,26	164.195,11	202.025,06	199.869,98	191.481,86	196.663,70	193.573,04	171.793,74
3º Gastos financieros	676,66	371,23	225,55	117,31	4.010,20	4.616,69	4.003,04	2.852,83
4º Trasferencias corriente	16.884,82	21.672,10	1.168,44	4.672,30	3.422,58	1.785,45	1.042,76	188,25
6º Inversiones reales	150.072,24	378.523,22	124.733,98	1.164.605,93	551.322,21	127.298,86	208.155,82	84.496,34
7º Transferencias de capi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9º Pasivos financieros	5.638,87	5.638,87	5.638,87	5.638,86	20.051,00	20.051,00	20.051,00	20.051,00
TOTALES	**406.056,60**	**655.000,51**	**454.958,88**	**1.492.178,90**	**908.178,46**	**475.529,67**	**569.448,60**	**393.206,75**

AÑO	VARIACION INTERANUAL%	IPC ACUMULADO %
2005	3,73%	18,60%
2006	3,50%	15,60%
2007	4,20%	10,90%
2008	1,40%	9,30%
2009	0,80%	8,50%
2010	3,00%	5,30%
2011	3,30%	2,90%
2012	2,00%	2,00%

Aplicando el IPC acumulado a los gastos de Villariezo obtenemos unos gastos comparables:

GASTOS	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012
1º Gastos de personal	83.036,31	97.797,58	127.720,18	128.181,05	149.611,31	131.745,01	146.759,01	113.824,59
2º Bienes corrientes y se	193.045,53	189.809,55	224.045,79	218.457,89	207.757,82	207.086,88	199.186,66	171.793,74
3º Gastos financieros	802,52	429,14	250,13	128,22	4.351,07	4.861,37	4.119,13	2.852,83
4º Trasferencias corriente	20.025,40	25.052,95	1.295,80	5.106,82	3.713,50	1.880,08	1.073,00	188,25
6º Inversiones reales	177.985,68	437.572,84	138.329,98	1.272.914,28	598.184,60	134.045,70	214.192,34	84.496,34
7º Transferencias de capi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9º Pasivos financieros	6.687,70	6.518,53	6.253,51	6.163,27	21.755,34	21.113,70	20.632,48	20.051,00
TOTALES	**481.583,13**	**757.180,59**	**454.958,88**	**1.492.178,90**	**985.373,63**	**500.732,74**	**585.962,61**	**393.206,75**

Para poder comparar de una manera correcta las cifras presupuestarias, debemos obtener los valores presupuestarios de acuerdo a las unidades de habitantes del municipio de Villariezo, estableciendo cifras de gasto por habitante.

Los datos de población se han obtenido del Padrón Municipal, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, y que se encuentra en la tabla 02 del punto 4.2 de la presente memoria justificativa.

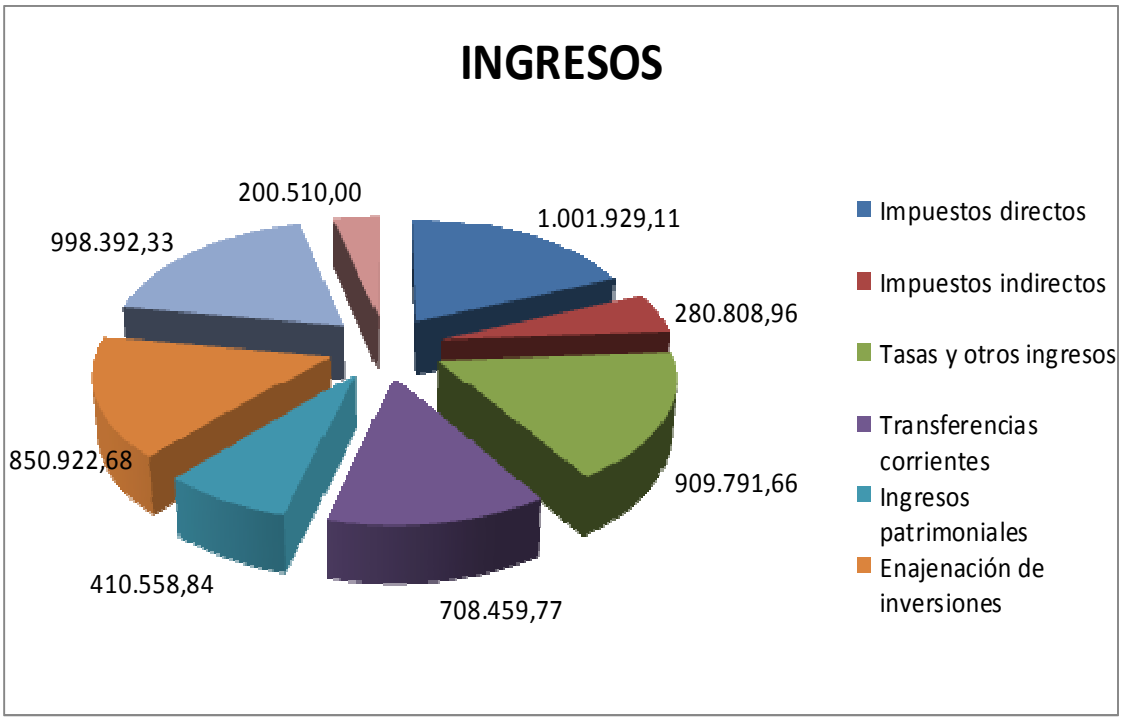
GASTOS	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012
1º Gastos de personal	215,68	233,97	263,88	252,82	292,21	249,05	265,39	200,04
2º Bienes corrientes y serv	501,42	454,09	462,90	430,88	405,78	391,47	360,19	301,92
3º Gastos financieros	2,08	1,03	0,52	0,25	8,50	9,19	7,45	5,01
4º Trasferencias corrientes	52,01	59,94	2,68	10,07	7,25	3,55	1,94	0,33
6º Inversiones reales	462,30	1.046,82	285,81	2.510,68	1.168,33	253,39	387,33	148,50
7º Transferencias de capit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9º Pasivos financieros	17,37	15,59	12,92	12,16	42,49	39,91	37,31	35,24
TOTALES	**1.250,87**	**1.811,44**	**1.028,71**	**3.216,87**	**1.924,56**	**946,56**	**1.059,61**	**691,05**

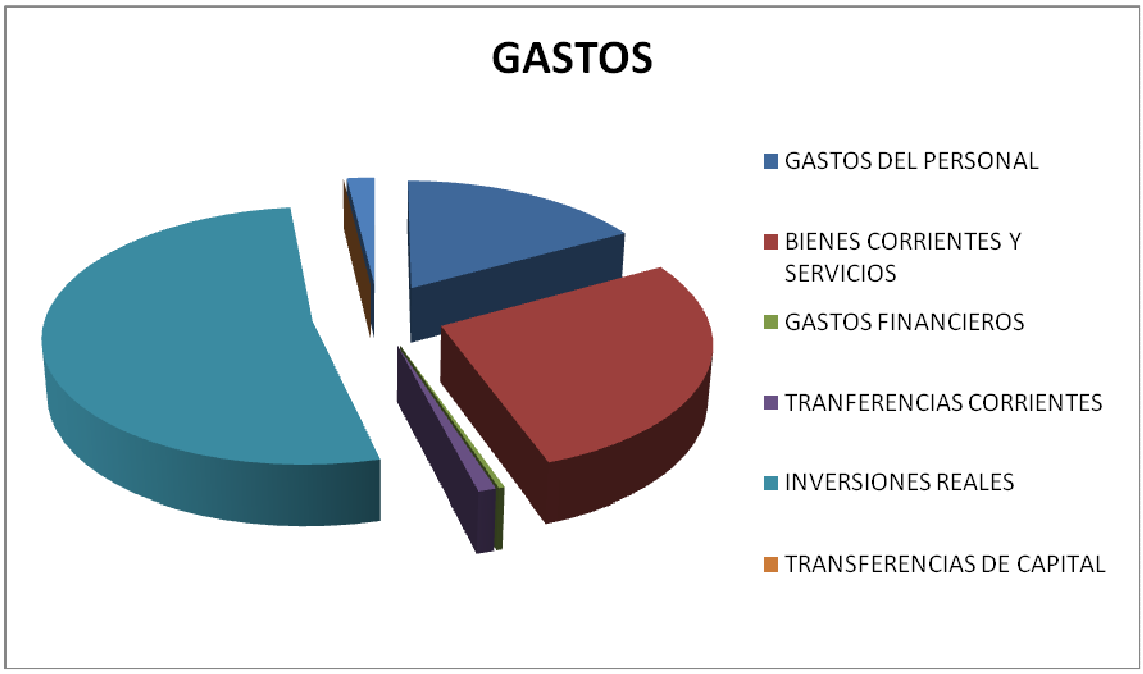
11.6.4 ENDEUDAMIENTO MUNICIPAL / BALANCE OPERACIONES CORRIENTES

AÑO	INGRESOS	GASTOS
2005	278.680,70	406.056,60
2006	1.413.437,85	655.000,51
2007	631.096,09	454.958,88
2008	784.143,03	1.492.178,90
2009	634.051,08	908.178,46
2010	584.030,40	475.529,67
2011	588.780,61	569.448,60
2012	453.173,56	393.206,75

Estudiando la composición exacta del presupuesto (apartado 6.3) nos encontramos que parte de los ingresos provienen de los impuestos directos, las tasas y las transferencias de capital .

AÑO INGRESOS GASTOS





Sin embargo analizando la composición de los Gastos del Presupuesto de Villariezo entre los años 2.005 – 2.012 observamos cómo el mayor porcentaje se destina a inversiones reales.

El endeudamiento del Ayuntamiento de Villariezo a 1 de enero de 2.012 ascendía a **(47.131,86€),** siendo balance positivo a 1 de enero de 2013 (**12.834,95 €)**

Estudiando el Balance Fiscal Municipal (años 2.005 – 2.013),observamos que es positivo desde el año 2.00*5* hasta el año 2.008, donde los ingresos corrientes superan los gastos corrientes, invirtiendo la tendencia hasta el año 2011. En el último año vuelve a ser positivo. En definitiva ha habido un ahorro bruto anual positivo, que **en parte** ha servido para amortizar y pagar la deuda viva.

11.6.5 EVOLUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES (2.013-2.023)

Lo que vamos a tratar de justificar es que el nuevo planeamiento (NNUU), no generará mayor endeudamiento, sino todo lo contrario va permitir reducir el posible endeudamiento, consiguiendo poder destinar un mayor porcentaje a la amortización de su deuda futura, siempre que el ayuntamiento lo crea oportuno.

Como hemos observado a lo largo de la memoria, el desarrollo de unas nuevas Normas Urbanísticas (necesario por las exigencias de un crecimiento sostenido poblacional), implicará una mayor recaudación en los ingresos corrientes, pero a su vez implicará un mayor gasto corriente. Por todo ello para determinar y justificar la viabilidad económica del planeamiento, debemos estimar si los ingresos corrientes superan o no a los gastos corrientes.

Tanto las **operaciones de capital** como las **operaciones financieras** no se ven afectadas directamente por el desarrollo de unas nuevas Normas, por lo tanto el análisis debe centrarse en estudiar las **operaciones no financieras** y su evolución.

METODOLOGÍA

La metodología del "**Balance Fiscal Municipal**" que justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano se pude sintetizar en los siguientes contenidos:

- El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa, tanto que el Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo, como que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, siendo similar la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

- La ecuación básica del Balance Fiscal Municipal equivalente al ahorro bruto del presupuesto.

- En la fase de urbanización, construcción, venta y ocupación son especialmente relevantes los llamados **Ingresos Puntuales**, que son ingresos derivados de tributos por actuaciones concretas.

Una vez construido y ocupado lo más importantes son los llamados **Ingresos Permanentes**, ingresos derivados de tributos que gravan situaciones continuadas de propiedad o ejercicio de actividad y transferencias.

- El calendario de construcción de la ciudad se reduce a una **única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles** de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener el municipio de Villariezo hasta el año 2.023, año estimado de consolidación de las Normas Urbanísticas Municipales.

En definitiva el análisis se basa en el estudio del **Balance Fiscal Municipal**, diferencia entre los ingresos y gastos corrientes. Cuando este es positivo (ingresos corrientes > gastos corrientes), el ayuntamiento puede dedicar ese balance positivo a financiar inversiones que la administración local requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación externa (a excepción de las transferencias corrientes) Para realizar una estimación correcta hemos establecido una hipótesis de trabajo, realista, desfavorable y que trata de aceptar la situación de crisis económica actual, causada por un crecimiento basado en un fuerte endeudamiento

HIPOTESÍS DE TRABAJO

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación de mantener los estándares de servicios y la misma presión fiscal (con aumento paralelo al IPC), si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Vamos a tratar de determinar si el diferencial entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes es positivo o negativo, para una previsión de aumento de población, descrita en el punto 4.2 de la presente memoria y basado en la hipótesis de que el calendario de construcción de la ciudad se desarrolla en una única fase en la que se realiza la urbanización, construcción venta y ocupación de los bienes inmuebles.

Para ello utilizaremos las previsiones de crecimiento de la población, las series históricas (facilitadas por el Instituto Nacional de Estadística), las previsiones de crecimiento económico del FMI (Fondo Monetario Español) para España, las previsiones de FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorro) para IPC-PIB Español y las conclusiones del Modelo Econométrico Wharton-UAM de CEPREDE. Con todos estos datos estableceremos una previsión de los gastos e ingresos corrientes, acorde a las

características del Municipio de Villariezo, para determinar si la diferencia entre ingresos y gastos es positiva y por lo tanto las perspectivas de futuro son favorables.

Las condiciones de partida:

- Datos de INE estimaciones de crecimiento poblacional
- Previsiones de crecimiento poblacional obtenidas a partir de los datos de estimación del INE hasta el año 2.013 (año de consolidación).

2010	2011	2012	2013	2014	2015
529	553	569	602	637	673
2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
713	754	798	844	893	945
2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
999	1057	1119	1184	1252	1325

- Series históricas poblacional INE (ver punto 4.2)
- Mantener los estándares de servicios
- Incremento de gastos causado por el aumento en la población
- Incremento de ingresos motivado por el aumento en la población
- Aumento del peso fiscal y los gastos de acuerdo a la tendencia del IPC y la coyuntura económica del país (previsiones y recomendaciones del FMI y FUNCAS)

ESTIMACIÓN INGRESOS 2.012 – 2.023

La tendencia de los ingresos se ha visto frenada por la actual crisis económica, tal y como se demuestra en las operaciones corrientes del año 2.012, comparándolas con las de años anteriores. A partir de ello no sería correcto establecer una proyección tendencial creciente de los ingresos, pues no recogería la situación presupuestaria que se está viviendo en nuestro país.

Las prácticas para frenar el déficit en nuestras administraciones han ido en dos direcciones; por un lado **aumentar los impuestos** y por otro lado la **reducción de gastos**.

Para ser coherentes con la situación económica, estableceremos **una previsión de ingresos**, que irá aumentando de acuerdo a las previsiones establecidas por FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorros) para el IPC. Está estimación es realista, incluso conservadora, ya que tal y como se ha comentado, la tendencia en las políticas impositivas es aumentar los impuestos, incluso por encima de los valores del IPC

AÑO	INGRESOS
2012	-
2013	1,80%
2014	2,10%
2015	2,30%
2016	2,50%
2017	3,00%
2018	3,00%
2019	3,00%
2020	3,00%
2021	3,00%
2022 o posterior	3,00%

AÑO INCREMENTO % INGRESOS / IPC
PREVISTO AÑO INCREMENTO % INGRESOS / IPC

LIQUIDACIONES COMPARADAS								
INGRESOS	**Año 2005**	**Año 2006**	**Año 2007**	**Año 2008**	**Año 2009**	**Año 2010**	**Año 2011**	**Año 2012**
1º Impuestos directos	79.366,29	100.916,70	99.466,59	122.239,60	156.947,57	146.762,36	171.570,37	195.420,03
2º Impuestos indirectos	40.068,89	86.524,35	87.370,92	35.766,40	19.862,95	23.619,15	3.022,32	16.994,99
3º Tasas y otros ingresos	88.926,47	120.171,76	262.069,02	98.336,52	117.727,37	108.814,19	102.510,56	93.112,87
4º Transferencias corrientes	51.962,68	70.024,50	85.900,84	89.609,98	149.458,92	104.511,02	112.952,33	87.050,42
5º Ingresos patrimoniales	33.755,52	59.819,28	89.685,71	93.766,51	56.048,89	39.757,65	37.786,58	37.555,25
6º Enajenación de inversiones	0,00	983.666,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7º Transferencias de capital	29.319,46	212.810,95	75.392,48	189.858,16	187.899,71	191.498,59	174.737,50	23.040,00
9º Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	219.157,43	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**278.680,70**	**1.413.437,85**	**631.096,09**	**784.143,03**	**634.051,08**	**614.962,95**	**602.579,66**	**453.173,56**

ESTIMACIÓN GASTOS 2.012 – 2.023

Para establecer la previsión de gastos para los próximos años, ya que el BCE (Banco Central Europeo) únicamente se encarga de la política monetaria en la zona euro, tomaremos las recomendaciones y previsiones del FMI (Fondo Monetario Internacional) que si ha establecido una serie de directrices que debe seguir el Gobierno Español para reducir considerablemente su endeudamiento y como consecuencia el de todas las administraciones públicas españolas, además de cumplir con los objetivos de déficit establecidos por la Unión Europea.

El 20 de mayo de 2.010 se materializaron las recomendaciones del FMI. El Gobierno Español aprobó el Plan de Medidas Extraordinarias para reducir el gasto público. Esa reducción de gastos, se observa muy bien en el capítulo 01 de gastos del presupuesto de Villariezo, donde en el año 2.010, se produjo una reducción media del 5% en los sueldos de los empleados públicos, además de congelarlos durante todo el 2.011.

Por todo ello nuestra **previsión de gastos** debe recoger los Acuerdos Marco con Comunidades Autónomas y Corporaciones locales (y sus modificados) para implicar a las entidades territoriales en la senda de la consolidación fiscal, además del Plan de Austeridad que plantea un recorte generalizado de las partidas del gasto público para alcanzar un ahorro equivalente al 2,6 por 100 del PIB, definiendo una senda de reducción del déficit para cada una de las Administraciones Públicas; 9,3% PIB en 2.010 / 6% en 2.011 / 4,4% en 2.012 y 3% en 2.013.

AÑO ESTIMACIÓN VARIACIÓN GASTOS AÑO ESTIMACIÓN
AÑO ESTIMACIÓN VARIACIÓN GASTOS AÑO ESTIMACIÓN VARIACIÓN GASTOS

AÑO	INGRESOS
2012	-
2013	-3,00%
2014	-2,00%
2015	-1,50%
2016	-1,00%
2017	0,00%
2018	1,00%
2019	1,50%
2020	2,00%
2021	3,00%
2022 o posterior	3,00%

A partir de estos puntos de partida, establecemos una estimación realista de los **ingresos corrientes** para el período comprendido entre el año 2.012 – 2.028:

LIQUIDACIONES COMPARADAS								
INGRESOS	**Año 2013**	**Año 2014**	**Año 2015**	**Año 2016**	**Año 2017**	**Año 2018**	**Año 2019**	**Año 2020**
1º Impuestos directos	189.557,43	185.766,28	182.979,79	181.149,99	181.149,99	182.961,49	185.705,91	189.420,03
2º Impuestos indirectos	16.485,14	16.155,44	15.913,11	15.753,97	15.753,97	15.911,51	16.150,19	16.473,19
3º Tasas y otros ingresos	93.112,87	91.250,61	89.881,85	88.983,03	88.983,03	89.872,87	91.220,96	93.045,38
4º Transferencias corrientes	84.438,91	82.750,13	81.508,88	80.693,79	80.693,79	81.500,73	82.723,24	84.377,70
5º Ingresos patrimoniales	37.555,25	36.804,15	36.252,08	35.889,56	35.889,56	36.248,46	36.792,18	37.528,03
6º Enajenación de inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7º Transferencias de capital	22.348,80	21.901,82	21.573,30	21.357,56	21.357,56	21.571,14	21.894,71	22.332,60
9º Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**443.498,40**	**434.628,43**	**428.109,00**	**423.827,91**	**423.827,91**	**428.066,19**	**434.487,18**	**443.176,93**
INGRESOS	**Año 2021**	**Año 2022**	**Año 2023**	**Año 2024**	**Año 2025**	**Año 2026**	**Año 2027**	**Año 2028**
1º Impuestos directos	195.102,63	200.955,71	206.984,38	213.193,91	219.589,73	226.177,42	232.962,74	239.951,63
2º Impuestos indirectos	16.967,39	17.476,41	18.000,70	18.540,72	19.096,94	19.669,85	20.259,95	20.867,75
3º Tasas y otros ingresos	95.836,74	98.711,84	101.673,20	104.723,39	107.865,09	111.101,05	114.434,08	117.867,10
4º Transferencias corrientes	86.909,03	89.516,30	92.201,79	94.967,85	97.816,88	100.751,39	103.773,93	106.887,15
5º Ingresos patrimoniales	38.653,87	39.813,49	41.007,89	42.238,13	43.505,27	44.810,43	46.154,74	47.539,38
6º Enajenación de inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7º Transferencias de capital	23.002,58	23.692,66	24.403,44	25.135,54	25.889,60	26.666,29	27.466,28	28.290,27
9º Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	**456.472,24**	**470.166,40**	**484.271,40**	**498.799,54**	**513.763,52**	**529.176,43**	**545.051,72**	**561.403,27**
GASTOS	**Año 2013**	**Año 2014**	**Año 2015**	**Año 2016**	**Año 2017**	**Año 2018**	**Año 2019**	**Año 2020**
1º Gastos de personal	110.409,85	108.201,66	106.578,63	105.512,84	105.512,84	106.567,97	108.166,49	110.329,82
2º Bienes corrientes y servicio	166.639,93	163.307,13	160.857,52	159.248,95	159.248,95	160.841,44	163.254,06	166.519,14
3º Gastos financieros	2.767,25	2.711,90	2.671,22	2.644,51	2.644,51	2.670,95	2.711,02	2.765,24
4º Trasferencias corrientes	182,60	178,95	176,27	174,50	174,50	176,25	178,89	182,47
6º Inversiones reales	84.496,34	82.806,41	81.564,32	80.748,67	80.748,67	81.556,16	82.779,50	84.435,09
7º Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9º Pasivos financieros	19.449,47	19.060,48	18.774,57	18.586,83	18.586,83	18.772,70	19.054,29	19.435,37
TOTALES	**383.945,44**	**376.266,53**	**370.622,53**	**366.916,31**	**366.916,31**	**370.585,47**	**376.144,25**	**383.667,14**
GASTOS	**Año 2021**	**Año 2022**	**Año 2023**	**Año 2024**	**Año 2025**	**Año 2026**	**Año 2027**	**Año 2028**
1º Gastos de personal	113.639,72	117.048,91	120.560,38	124.177,19	127.902,50	131.739,58	135.691,76	139.762,52
2º Bienes corrientes y se	171.514,71	176.660,15	181.959,96	187.418,76	193.041,32	198.832,56	204.797,54	210.941,46
3º Gastos financieros	2.848,20	2.933,64	3.021,65	3.112,30	3.205,67	3.301,84	3.400,90	3.502,92
4º Trasferencias corriente	187,94	193,58	199,39	205,37	211,53	217,88	224,42	231,15
6º Inversiones reales	86.968,15	89.577,19	92.264,51	95.032,44	97.883,41	100.819,92	103.844,51	106.959,85
7º Transferencias de capi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9º Pasivos financieros	20.018,43	20.618,99	21.237,56	21.874,68	22.530,92	23.206,85	23.903,06	24.620,15
TOTALES	**395.177,15**	**407.032,46**	**419.243,44**	**431.820,74**	**444.775,36**	**458.118,62**	**471.862,18**	**486.018,05**

A partir del año 2.021 consideraremos un crecimiento constante tanto en ingresos como en gastos del 3,00%, estableciendo una relación más directa entre gastos e ingresos.

AÑO	INGRESOS	GASTOS	ENDEUDAMIENTO
2013	443.498,40	383.945,44	59.552,96
2014	434.628,43	376.266,53	58.361,90
2015	428.109,00	370.622,53	57.486,47
2016	423.827,91	366.916,31	56.911,60
2017	423.827,91	366.916,31	56.911,60
2018	428.066,19	370.585,47	57.480,72
2019	434.487,18	376.144,25	58.342,93
2020	443176,93	383667,14	59.509,79
2021	456472,24	395177,15	61.295,09
2022	470166,4	407032,46	63.133,94
2023	484271,4	419243,44	65.027,96
2024	498799,54	431820,74	66.978,80
2025	513763,52	444775,36	68.988,16
2026	529176,43	458118,62	71.057,81
2027	545051,72	471862,18	73.189,54
2028	561403,27	486018,05	75.385,22

Como se observa el Balance de las Operaciones Corrientes es positivo (ingresos corrientes > pasivo corriente) y ello nos puede llevar a afirmar que el aumento poblacional y la puesta en marcha de unas nuevas Normas (NNUU), implicará con el tiempo unos presupuestos económicamente sostenibles que incluso van a permitir hacer frente a las inversiones futuras necesarias para el desarrollo de la NNUU.

11.7 CONCLUSIONES

Estableciendo una gestión y criterios más conservadores en la contención del gasto (recomendación del FMI para España) que los establecidos en los últimos años, la conclusión final sobre la sostenibilidad económica de las Normas Urbanísticas Municipales de Villariezo **es favorable**; ya que las previsiones desarrolladas para el Balance Fiscal Municipal, a partir de la hipótesis descrita son positivas, porque los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes cada año desde el periodo de 2.012 al 2.028, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad o al pago de las deudas futuras.

Es absolutamente necesario adaptar el presente planeamiento a la realidad económica y relacionarlo con una correcta programación de todos los desarrollos urbanísticos que los componen, así como por su viabilidad técnica y económica. (Entendiendo la viabilidad económica como la evaluación de la conveniencia de un proyecto atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlos y aquellos de los que se dispone)

Por lo tanto, esta conclusión teórica debe ser justificada para cada programa de nuevo o nuevos sectores, con el fin de confirmar su sostenibilidad y viabilidad económica en el momento de su aprobación, con la situación específica de desarrollo del planeamiento y siguiendo los criterios y métodos que se establezcan en la ordenanza de gestión de la sostenibilidad económica de los programas de desarrollo de actuaciones integradas, que le correspondan.

Para todo ello es necesario acompañar la gestión con una corresponsabilidad política a la hora de establecer los ajustes necesarios en los sucesivos presupuestos del Ayuntamiento de Villariezo.

Las principales conclusiones que se desprenden de este estudio son las siguientes:

 Las nuevas actuaciones serán suficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados. Por lo tanto las actuaciones no hipotecarán los presupuestos municipales que no se verán afectados negativamente.

.-Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales

 El desarrollo de las Normas significará un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuesto directos (IBI), impuestos indirectos (ICIO), Tasas y otros ingresos (basuras, vados y licencias de actividad).

 Los gastos de mantenimiento de servicios asociados al desarrollo de las Normas podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente los presupuestos municipales.

Todos los puntos anteriores, demuestran que la viabilidad económica de las presentes Normas Urbanísticas es; “positiva, realista, sostenible y socialmente cohesionada”, siempre bajo la hipótesis considera en este documento complementario.

ANEXO I. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en las legislaciones sectoriales que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida.

En estos casos, se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

1 Carreteras

Las **carreteras** que atraviesan el término municipal son:

- A-1 Autovía del Norte dependiente del Ministerio de Fomento (Dir. Gral. De Carreteras):
- BU-V-1002 de Arcos a la A-1 dependiente de la Diputación de Burgos:

Además de las carreteras antes descritas se encuentra en la zona noreste del término un **aparcamiento de vialidad invernal** vinculado a la A-1 dependiente la Dirección General de Carreteras.

La edificación e implantación de usos en los márgenes de la carretera BU-V-1002 está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, es decir, la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León y el Reglamento 45/2011 de 28 de Julio que lo desarrolla.

En el caso de la Autovía A-1 y el aparcamiento de vialidad invernal los usos y edificaciones en las zonas de protección de los mismos cumplirán lo dispuesto en el Capítulo III "Uso y Defensa de las Carreteras" de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el Capítulo I "Protección del Dominio Público Viario y Limitaciones a la Propiedad" del Título III "Uso y Defensa de las Carreteras" del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre.

A ambos lados de las carreteras se delimitan las siguientes franjas de defensa:

	Zona de DOMINIO PUBLICO	**Zona de SERVIDUMBRE**	**Zona de AFECCION**	**Línea LIMITE DE EDIFICACION**
Carretera s autonómicas, provinciales y locales	**3 m.**	**8 m.**	**30 m.**	**S. Rústico: 18 m**. *medidos desde la arista exterior de la calzada. (*)* **S. Urbano: *(*)***
Autovías y Autopistas	**8m**	**25 m**	**100 m**	**S. Rústico: 50 m.** *medidos desde la arista exterior de la calzada. (*)* **S. Urbano: *(*)***
	Medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.			

(*) Excepcionalmente podrán situarse a distancias inferiores previo informe preceptivo del organismo competente (Art. 26 LCCyL), y (Cap III - Sec 1 de la Ley 25/1988 de carreteras estatal)

En la *zona de dominio público* solo podrá ocuparse o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general lo exija. *En la zona de servidumbre* sólo se pueden realizar obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del órgano de que dependa. En la *zona de afección*, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la *zona de afección*, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Los tramos de carreteras que discurren por suelo urbano se consideran *tramos urbanos*. Se considera *travesía* la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicho órgano titular.

En las travesías y en los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público (en caso de no estar aprobado definitivamente el planeamiento, para los tramos urbanos será preceptivo el informe favorable del órgano titular de la carretera).

A ambos lados de las carreteras se establece la *Línea Límite de Edificación*, desde la cual hasta la carretera 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. Ningún elemento constructivo, ni siquiera subterráneo, podrá rebasar dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.).

Así mismo, deberán cumplirse las previsiones de los arts. 31 al 36 del Decreto 45/2011, Reglamento de Carreteras de Castilla y León, sobre las limitaciones a la propiedad y usos permitidos en las distintas zonas de protección.

No se podrán realizar accesos a las carreteras sin la autorización previa de la administración titular para lo cual se estará a lo dispuesto en los arts. 46 al 49 del Decreto 45/2011.

Las autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las diferentes zonas de protección de las carreteras fuera de los tramos urbanos se regular por lo dispuesto en los art. 39 al 44 del Decreto 45/2011 del Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

Se prohíbe la realización de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, fuera de los tramos urbanos, según se contempla en el Art. 24.1 de la Ley de Carreteras y en el Art. 88 del Reglamento General de Carreteras.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica

imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, Ley 37/2002 de 17 de noviembre de Ruido (BOE/18/11/2003) .

2 Cauces públicos y acuíferos

La red hidrográfica sobre el municipio se estructura en torno al río Ausines que cruza el término de este a oeste. A él acometen los arroyos de las Praderas, el de Prado Val, y el Fuente Cabra y otros dos pequeños chorros en la margen derecha y los arroyos Gayola y S. Clemente en la margen izquierda.

Los cauces públicos están regulados por:

NORMATIVA ESTATAL

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001 de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones posteriores.
- REAL DECRETO 849/1986, de 11 de abril reglamento de Dominio Público Hidráulico modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008.
- REAL DECRETO 927/1988 de 29 de Julio Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, (BOE de 31 de Agosto de 1.988).
- REAL DECRETO 929/1989, de 21 de julio, por el que se constituye el Organismo de cuenca Confederación Hidrográfica del Duero. (Modificado por el Real Decreto 839/2002 de 20 de agosto).
- ORDEN de 13 de agosto de 1999. Publica las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la cuenca del Duero.
- ORDEN MAM/698/2007, de 21 de marzo, por la que se aprueban los planes especiales de actuación en situaciones de alerta y eventual sequía en los ámbitos de los planes hidrológicos de cuencas intercomunitarias.
- LEY 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA)
-

. NORMATIVA AUTONÓMICA QUE AFECTA A CAUCES, MASAS DE AGUAS O INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS EN EL ÁMBITO DE LA CUENCA DEL DUERO

- DECRETO 194/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección. (Modificado por Decreto 125/2001, de 19 de abril).
- DECRETO 109/1998, de 11 de junio. Designa las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadero y aprueba el código de buenas prácticas agrarias.
- DECRETO 21/2010, de 27 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero.

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma.

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidraúlico (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidraúlicas del cauce y márgenes (en especial el art. 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.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces de zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el art. 14.3. de. R.D.P.H.), se deberá realizar un ***estudio previo de avenidas****, firmado por técnico competente y visado en el colegio profesional correspondiente, que analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulantes, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada 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 (art. 14.2 del R.D.P.H.).*

En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente INSTRUCCIÓN DE CARRETERAS 5.2-IC, "DRENAJE SUPERFICIAL", aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (B.O.E. 21-05-1990) del Ministerio de Oras Públicas y Urbanismo.

En lo relativo a los posibles usos del suelo admisibles en las zonas inundables, y a falta de una normativa de obligado cumplimiento, esta Confederación Hidrográfica del Duero estima que se deberá cumplir lo recogido en el capítulo 3.12.3.2. "CRITERIOS TECNICOS" y en el apartado 3.12.4.2.1. "Ordenación de zonas inundables" del conocido "LIBRO BLANCO DEL AGUA", publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 1998. De dicha documentación se adjunta copia extractada al final de este apartado.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 metros en la margen, establecidas en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

La protección del Dominio Público Hidraúlico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo con lo establecido en la Vigente Ley de Aguas y el Reglamento del D.P.H. En especial los siguientes artículos del mismo:

Art. 234:

Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
c) 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 Hidraúlico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidraúlico.

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, precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidraúlicas 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 cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica."

ANEJO

EXTRACTO DEL "LIBRO BLANCO DEL AGUA EN ESPAÑA (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE-1998).

3.12.3.2. CRITERIOS TÉCNICOS.

Desde el punto de vista técnico es posible apuntar una serie de criterios para la correcta planificación de soluciones y para la organización y ejecución de las actuaciones de defensa. [...

...] Los parámetros que definen la gravedad de una inundación son el nivel del agua (calado), su velocidad, la duración de la inundación y el tiempo de respuesta.

El nivel del agua marca la gravedad de los daños materiales. Un nivel superior a 0,8-1 m. implica daños totales, mientras que un nivel inferior a 0,3-0,4 m. supone unos daños muy reducidos. De acuerdo con los calados y los períodos de retorno se podrían distinguir las siguientes zonas de riesgo (la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones establece una clasificación semejante, si bien en ella se utilizan diferentes períodos de retorno y no se especifica el valor de los calados):

- *Zonas de riesgo bajo*: Son aquéllas donde cabe esperar inundaciones de calado reducido (menor de 0'4 m.) con período de retorno superior a 25 años.
- *Zonas de riesgo medio*: Aquéllas con calado intermedio (entre 0,4 y 0,8 m.) y período de retorno superior a 100 años, o con calado reducido y retorno inferior a 25 años.
- *Zonas de riesgo alto*: Aquéllas con calado intermedio o alto y período de retorno inferior a 100 años.

La velocidad es un buen indicador de los daños, tanto materiales (sobre todo en cultivos) como humanos. Una velocidad superior a 1 m/s. significa un riesgo alto. Por ello es aconsejable añadir a la definición de zona de riesgo alto, la condición de que la velocidad sea superior a 1 m/s., sea cual sea el calado esperado.

Asimismo, una combinación crítica de niveles y velocidades da lugar al concepto de peligrosidad. [...

...] En relación con los criterios de zonificación, en la tabla se muestra un posible esquema teórico de los diferentes usos del suelo admisibles para zonas de nuevo planeamiento que deban desarrollarse en áreas inundables.

TIPO ZONA	De Agrícola	Ganadero	Suelo residencial		Suelo industrial		Industria molesta, insalub. o peligrosa	Equipamientos[9]		
INUNDABLE			Baja Dens.	Alta Dens.	I.Ligera-Servicios	I. Pesada		A	B	C
Riesgo alto	SI[1]	NO	NO[3]	NO	NO[3]	NO	NO	NO[6]	NO[6]	SI[8]
Riesgo medio	SI	SI [2]	SI[4]	SI[4][6]	SI[4][6]	NO	NO	NO[6]	NO[6]	SI[7]
Riesgo bajo	SI	SI[2]	SI[5]	SI[5]	SI[5]	SI[4][6]	NO	NO[6]	SI[5]	SI

(1) Restricciones en las instalaciones permisibles para uso de la explotación agrícola.
(2) Restricción en el número de cabezas de ganado.
(3) Sólo se admitirá si todo el término municipal es de riesgo alto, el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH, condicionado a la adopción de Ordenanzas Urbanísticas severas en cuanto a la exigencia de medidas de defensa contra inundaciones.
(4) Condicionado a la adopción de las Ordenanzas Urbanísticas indicadas en (3), y siempre que el tiempo de respuesta sea mayor de 3 horas y esté operativo el SAIH.
(5) Condicionado a la adopción de Ordenanzas Urbanísticas menos exigentes que las indicadas en (3).
(6) Sólo se admitirá si no existe en el municipio suelo alternativo más seguro.
(7) Los equipamientos serán solo para el uso exclusivo del suelo que se desarrolla.
(8) El tiempo de respuesta ha de ser mayor de 1 hora.
(9) Las categorías A, B y C corresponden a una gradación de la importancia de los equipamientos desde vitales (A) hasta parques, zonas deportivas, etc (C).

Tabla 108. Posible esquema de los diferentes usos del suelo admisibles para zonas de nuevo planeamiento que deban desarrollarse en áreas inundables.

Como se puede observar, se propone una gradación de mayor severidad en l restricciones de uso conforme se incrementa el riesgo. El criterio adoptado intenta generar u transición urbanística suave entre las zonas seguras y las que no lo son, evitando cambi bruscos que generan conflictos legales y degradación ambiental.

3.12.4.2.1. Ordenación de zonas inundables.

La ordenación de zonas inundables es una medida no estructural insuficientement desarrollada en España. Una muestra de ello son las incipientes referencias que a esta medid se hacen en los Planes Hidrológicos de cuenca, si bien se admite de forma generalizada s conveniencia, y se programa su desarrollo.

Sin embargo, es preciso incluir sistemáticamente la inundabilidad en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Para ello, los Planes Generales de ordenación urbana deberían incluir la delimitación del dominio público hidráulico en las zonas urbanas y, donde existan mapas de riesgo, la delimitación de los tipos de riesgo considerados. En las zonas inundables con planeamiento aprobado debería procederse a su evaluación y, en su caso, modificación.

Se deberían desarrollar normativas técnicas para su aplicación en todo el territorio nacional, pues existe un importante vacío legal a este respecto. Estas normas deberían extenderse a ordenanzas contra inundaciones, modificación de la reglamentación de industria molesta, insalubre y peligrosa, prohibiendo su ubicación en zonas inundables, modificación de la reglamentación de instalaciones eléctricas, prohibiendo la ubicación de instalaciones por encima de una cierta potencia en zonas inundables, obligatoriedad de la supresión de puntos negros en carreteras si se proyecta cualquier tipo de renovación, adaptación de la reglamentación de locales públicos para considerar la inundabilidad, adaptación de la reglamentación sanitaria, incluyendo la prohibición de vertederos o cementerios en zonas inundables, etc.

Por otra parte, la Ley de Aguas y el RDPH establecen unos criterios generales de zonificación de cauce y márgenes, marcando zonas de servidumbre y de policía como se indica en la figura adjunta, y que pueden ser modificados en determinadas circunstancias. El ancho de la zona de policía se fija con carácter general en 100 m. y, en muchos casos, esas franjas dejan fuera porcentajes sustanciales de las áreas que deberían tener limitado el uso del suelo.

Los criterios de zonificación siguientes pueden servir de marco de referencia para modificar la zona de policía cuando se considere necesario. Una orientación tentativa podría ser:

- En la llanura de inundación se pueden diferenciar la zona inundable (dentro de la cual se incluye una zona con la condición de inundación peligrosa) y la vía de flujo o de intenso desagüe.

- De acuerdo con el RDPH, los límites de la zona inundable corresponden a la avenida de período de retorno de 500 años. Dentro de estos límites se puede distinguir la zona de inundación peligrosa, donde pueden producirse daños importantes (materiales y humanos) con la avenida de retorno de 500 años. Para definir esos daños se deben utilizar criterios basados en el calado y velocidad.

- La vía de intenso desagüe se define de forma que pase por ella la avenida de 100 años sin producir una sobreelevación 0'3 m. mayor que la que se produciría con esa misma

avenida considerando toda la llanura de inundación existente. Esa sobreelevació podría reducirse hasta 0'1 m. cuando el incremento de la inundación produjese grave perjuicios y además fuesen factibles, técnica y económicamente, otros emplazamiento para nuevas construcciones fuera de esa zona, o elevarse hasta 0'5 m. en cas contrario.

- En el caso de existir diques de protección en la llanura, éstos deberían considerarse límites de la vía de intenso desagüe siempre que los incrementos de nivel para evacuar la avenida de 100 años no sean superiores en más de un 50% a los tolerables para establecer los límites de aquélla sin presencia de diques.

- Cuando el análisis de circulación del flujo muestre más de un cauce preferencial se debe establecer una vía de intenso desagüe múltiple compuesta por varias franjas, una de las cuales correspondería al cauce principal y las restantes a los distintos pasos o vías preferentes de las aguas desbordadas.

La zona de policía está relacionada con el concepto de vía de intenso desagüe pues, según la Ley de Aguas, la regulación de actividades y usos del suelo en ella va encaminada a proteger el régimen de corrientes además del dominio público hidráulico. Es razonable, por tanto, extender la zona de policía de forma que se identifique con la vía de intenso desagüe, zona en la cual se produce la concentración del flujo y consecuentemente el mayor riesgo, tanto de daños propios como a terceros. En aquellos casos en que el criterio general de 100 m. a cada lado del cauce diese lugar a una zona más amplia que la vía de intenso desagüe no se modificaría la zona de policía.

3 Líneas de Energía Eléctrica de Alta Tensión

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión y sus ITCs (en concreto en los puntos 5 de las ITC-7 e ITC-8), así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1.966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros (U se corresponde con la tensión de a línea en KV.):

. Para edificios, construcciones y otras instalaciones:

d = 3,3 + U/100, con un mínimo de 5 m.

. Para árboles y masas arbóreas:

d = 1,5 + U/100, con un mínimo de 2 m.

Se aplicará el RD 1995/00, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-00) y el D 127/2003, de 30 de octubre por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y león (BOCyL 5-12-03).

A fecha de redacción de este documento, las líneas eléctricas que atraviesan el término municipal tienen tensiones de 132 Kv y 45 Kv, por tanto las distancias a respetar por parte de edificios, construcciones y otras instalaciones serán de 5 m en ambas líneas y de 2,82 y 2 m respectivamente para los árboles y masas arbóreas.

Adicionalmente a estas protecciones serán de obligado cumplimiento las protecciones de las líneas aéreas de energía eléctrica que quedan reguladas en el RD 1955/2000 de 1 de diciembre sobre actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en concreto sus artículos 157 y siguientes.

4 Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Las actividades e instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental (BOCyL 14-04-03), de acuerdo con su grado de incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud, deben someterse al régimen de autorización ambiental, al régimen de licencia ambiental o al régimen de comunicación ambiental, según lo dispuesto en la propia Ley.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Las Entidades Locales no podrán conceder licencias urbanísticas obras para actividades clasificadas, en tanto no se haya otorgado la licencia ambiental correspondiente.

La obtención de la licencia de apertura o autorización de inicio de actividad será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones

preceptivas para el ejercicio de la actividad. No obstante lo anterior, podrán concederse autorizaciones provisionales de enganche para la realización de las pruebas precisas para la comprobación del funcionamiento de la actividad

En cualquier caso, para la instalación en suelo urbano de depósitos y almacenamiento de materiales tales que puedan tener riesgo de incendio o de explosión, de motores fijos en el interior de los edificios u otras instalaciones análogas que puedan producir ruidos, vibraciones o contaminación, se deberá contar con la previa autorización municipal.

No podrán autorizarse así mismo, las instalaciones industriales, sanitarias, o de cualquier otra índole, que por sus vertidos pongan en peligro la potabilidad del agua destinado al abastecimiento público o privado, ni las que puedan suponer daños para la salud pública o para la riqueza piscícola, agrícola, ganadera o forestal. Las condiciones de depuración y los límites aceptables de toxicidad están reguladas en el Reglamento citado y en las Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1.959, 9 de Octubre de 1.962 y demás disposiciones complementarias.

5 Establecimientos Ganaderos

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se tramitará a través de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas.

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las explotaciones de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por dicha Comisión.

Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro del núcleo urbano y deberán guardar las distancias exigidas a los mismos respecto a carreteras, cauces públicos, mataderos y entre sí.

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a 25 metros de las carreteras. También deberán guardar una distancia mínima desde su emplazamiento de 1 kilómetro a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.

Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también 1 kilómetro de otras explotaciones de la misma naturaleza.

Cualquier explotación ganadera situada a menos de 100 m del álveo de un cauce público, deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se prohíben los polígonos ganaderos.

6 Vías Pecuarias

El término municipal está atravesado por dos espacios adscritos a la red de Vías Pecuarias, cuya descripción queda recogida en el Plano PO.1 de “Clasificación del Suelo del Término Municipal” y en el Título 8 de Suelo Rústico de este volumen, según el proyecto de Trazado de Vías Pecuarias del Término municipal l de Septiembre de 1974

La utilización de las vías pecuarias está regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de Marzo de 1995).

Las vías pecuarias se respetarán en su integridad con las anchuras que tienen definidas, sin que puedan ser objeto, ni siquiera en parte, de ocupación o de apropiación privada, por ser bienes de dominio público y permitirán en todo momento el libre tránsito del ganado. Se prohíbe en ellas cualquier tipo de construcción o de instalación, salvo las permitidas por la Ley, con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

7 Red Ferroviaria

Villariezo es atravesada por una **red férrea** desde el norte al suroeste en unos 3 km. Esta línea es la Madrid-Burgos, que está incluida en la Red Ferroviaria de Interés General. Posee una única vía, la cual discurre en túnel durante unos 425 metros en su parte norte. La clasificación y ordenación del suelo estarán condicionadas por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del sector ferroviario y el Reglamento que la desarrolla RD 2387/2004, así como las Órdenes Ministeriales FOM/2893/2005 de 14 de septiembre, FOM/1323/2005 de 5 de mayo y FOM/2230/2005 de 6 de julio.

En este sentido se deberán guardar las determinaciones que esta normativa (Art. 12-18 de la LSF y 24-40 del RSF) realiza sobre servidumbres impuestas a los terrenos colindantes a las líneas de ferrocarril y que en resumen son las siguientes:

	Zona de DOMINIO PUBLICO	Zona de PROTECCIÓN	Línea LIMITE DE EDIFICACION
Líneas Férreas (En suelo urbano consolidado)	**5 m**	**8 m**	**20 m**
Líneas Férreas (Resto de suelos)	**8 m**	**70 m**	**50 m**

Las zonas de Dominio Público y de Protección se medirán desde las aristas exteriores de la explanación. Las Líneas Límite de la Edificación se medirán desde las aristas exteriores de la plataforma.

Básicamente las limitaciones impuestas en estas zonas son las siguientes:
.- En las zonas de Dominio Público y de Protección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del ADIF, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.

.- A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea Límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF.

8 Zonas de Interés Arqueológico

Existen varios yacimientos localizados en el término municipal. El estudio detallado de estas áreas y la regulación de intervenciones en ellas se detalla en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Si en la realización de obras de construcción, como consecuencia de excavaciones o remociones de tierra, se descubrieran objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, el descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales.

A estas zonas les será de aplicación la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la Ley 16/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de esta Ley, así como la restante legislación estatal o comunitaria sobre el tema.
Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente en la materia.

"NORMATIVA ARQUEOLOGICA

***Art. 1**. Estas Normas tienen por objeto la documentación, conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de VILLARIEZO. Restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia de la ciudad y de la riqueza cultural de la localidad.*

. Dada la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo del patrimonio arqueológico del subsuelo del municipio de VILLARIEZO, estas normas, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas a intervenir y su protección, deben de considerarse como elementos de trabajo no definitivos, abiertos a posibles correcciones y ampliaciones.

. A efectos de protección arquitectónica se establece:
AREA DE PROTECCION INTEGRAL

Lugares en los que exista documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de restos en el subsuelo:
. Yacimientos y zonas arqueológicas
. Entornos de B.I.C.

Art. 2. Normas para la ejecución de las obras:
Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral, y antes de la concesión de licencia de obra en esas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenar al promotor del proyecto asumir la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.

Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario, se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación "in situ"."

9 Conservación del Ornato Público

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

10 Depósitos al Aire Libre

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre tienen consideración de uso excepcional en suelo rústico y deberán regularse según determina el RUCyL. La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo rústico de protección natural en todas sus categorías, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales del núcleo de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

11 Accesibilidad en los Edificios

Al objeto de lograr la integración social de los minusválidos, evitando las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz, se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta a lo establecido en el R.D. 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (BOE de 23 de Mayo de 1.989), la Ley 3/1998, de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL 1-07-98) y el D 217/01, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL 4-09-01).

12 Protección del medio ambiente y espacios naturales

Se tendrá en cuenta la siguiente legislación enumerada con carácter no exhaustivo:

. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

. Orden 23 de diciembre de 1986 (MOPU) Normas complementarias en relación con la autorización de vertederos residuales y R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre que aprueba el reglamento para su desarrollo.

. Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, por el que se fija la unidad mínima de cultivo en cada término municipal.

. Residuos y vertederos:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.
- Los Planes Nacionales, las Estrategias Regionales y los Planes Regionales de Residuos de Castilla y León vigentes.

. Terrenos de monte:

- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, y su modificación parcial por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, que aprueba el Reglamento de Montes (RM)
- Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

. Espacios Naturales

Para los terrenos en los que resultara de aplicación se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
- Ley 8/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas, forman parte de la Red de Espacios

. Incendios Forestales

En el caso de que sea de aplicación a las zonas boscosas municipales se aplicará la siguiente normativa, o las actualizaciones que la sustituyan:

- ORDEN FYM/511/2013, de 26 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León
- ORDEN FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.
- Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 89/2004, de 29 de julio, por el que se establece el operativo de lucha contra incendios forestales de Castilla y León y se regula el sistema de guardias, y su modificación por el Decreto 113/2007, de 22 de noviembre.
- Decreto 105/1998, de 4 de junio, sobre declaración de "zonas de peligro" de incendios forestales
- Decreto 274/1999, de 28 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL)
- Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales
- Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

13 Servidumbres Aeronáuticas

Se tendrá en cuenta la siguiente legislación sectorial relativa a la seguridad y servidumbres aeronáuticas:

.Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176, de 23 de julio) sobre navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE, Nº 312, de 30 de diciembre)

Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE, nº 162 de 8 de julio)

Art. 166 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre)

Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE, nº69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218 de 11 de septiembre), por RD 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE, nº 303 de 19 de diciembre), por RD 1189/2011, de 19 de agosto (BOE, nº 204 de 25 de agosto) y por RD 297/2013, de 26 de abril (BOE, nº 118 de 17 de mayo).

RD 2591/1998, de 4 de diciembre de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE, nº 292 de 7 de diciembre) modificado por RD 297/2013 de 26 de abril (BOE, nº 118 de 17 de mayo).

RD 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas, del Aeropuerto de Burgos (BOE, nº 25 , de 29 de enero de 2010),

Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría) (BOE nº 183, de 1 de agosto).

La totalidad del Término municipal de Villariezo se encuentra incluido en las **Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos**. En particular se encuentra afectado por la superficie de Aproximación, la Superficie de Subida de Despegue, la Superficie de Aproximación Intermedia de maniobra VOR RWY 04 y la Superficie de Aproximación Final de Maniobra VOR RWY 04, entre otras.

En los planos de ordenación se recogen la líneas de nivel de las superficies limitadoras de la Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles etc) así como ele gálibo de viario y via férrea.

De conformidad con el Art. 51 del RDL 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de Ley del Suelo y el RD 1093/1997 deberá constar la afección de las servidumbres aeronáuticas en las inscripciones del registro de la propiedad en los siguientes términos:

> *"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronave de baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajos las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la mima no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres"*

Se recoge además las siguientes cláusulas que prevalecerán por encima de cualquier disposición normativa de las NUM:

.- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Villariezo, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc(, así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de burgos, que vienen representadas en el plano PO 3 de servidumbres aeronáuticas de las Normas Urbanísticas Municipales, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

.- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

.- En todo el término municipal de Villariezo, puesto que se haya incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo

favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013. Excepcionalmente, conforme al Art. 33 del citado decreto podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

.- Además y según el Art. 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el RD 297/2013, dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Los ayuntamientos no podrán autorizar, ni expresa ni implícitamente o mediante consideración favorable de una comunicación previa o declaración responsable, ninguna construcción, instalación o plantación ubicada en los espacios que se encuentren afectados por Servidumbres Aeronáuticas, por tanto las solicitudes de evaluación en materia de servidumbres aeronáuticas, cuyas actuaciones requieran licencia o autorización del Ayuntamiento serán solicitadas a AESA ejerciendo éste de peticionario exclusivo a favor del interesado.

Los plazos que tiene la Agencia para emisión de Acuerdo Previo para la realización de actuaciones en zonas de servidumbre aeronáutica o que constituyan un obstáculo serán los regulados en el RD 584/1972 de 24 de febrero modificado por el Real Decreto 297/2013 de 26 de Abril.

Villariezo, 30 de Abril de 2014

Por el equipo redactor,
CARMEN BARREDA GALO, *arquitecta*

ANEXO II. FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

De manera general para los sectores de suelo urbano no consolidado se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Art. 105.3 y 106.3 del RUCYL que dicen textualmente:

Art.105.3 del RUCYL "En los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el sistema local de espacios libres públicos se destinen:

a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.
b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 m2"

Art. 106.3 del RUCYL "No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en lo sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de equipamiento público:

a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.
b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Además de los parámetros reflejados en la ficha siguiente, deberán tenerse en cuenta las medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos del desarrollo urbanístico sobre el medio ambiente en el término municipal propuestas por el Informe de Sostenibilidad Ambiental y que se recogen en el Título 4 de la Memoria Vinculante de las presentes Normas, quedando justificado el cumplimiento de las mismas en el instrumento que desarrolle el sector.

FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-1R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR:	**CRUCE CAMINOS DE LOS PUENTES Y EL CRUCERO**	Nº SECTOR:	**SUNC-1R**
ORDENACION DETALLADA:	**NO**	DISCONTINUO:	**NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**7.151**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**3.575**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 21 - Mín 8**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente y su localización próxima al casco urbano. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado. Los espacios libres públicos, por tanto, deberán ubicarse en el límite oeste del sector, colindantes con el nuevo vial de acceso a la carretera y la parcela que limita con ambos.
- Se prohíben los “fondos de saco” dando acceso al sector desde el camino de los puentes, y el camino del crucero.
- El ancho de los viales principales no será inferior a ocho (8) metros.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

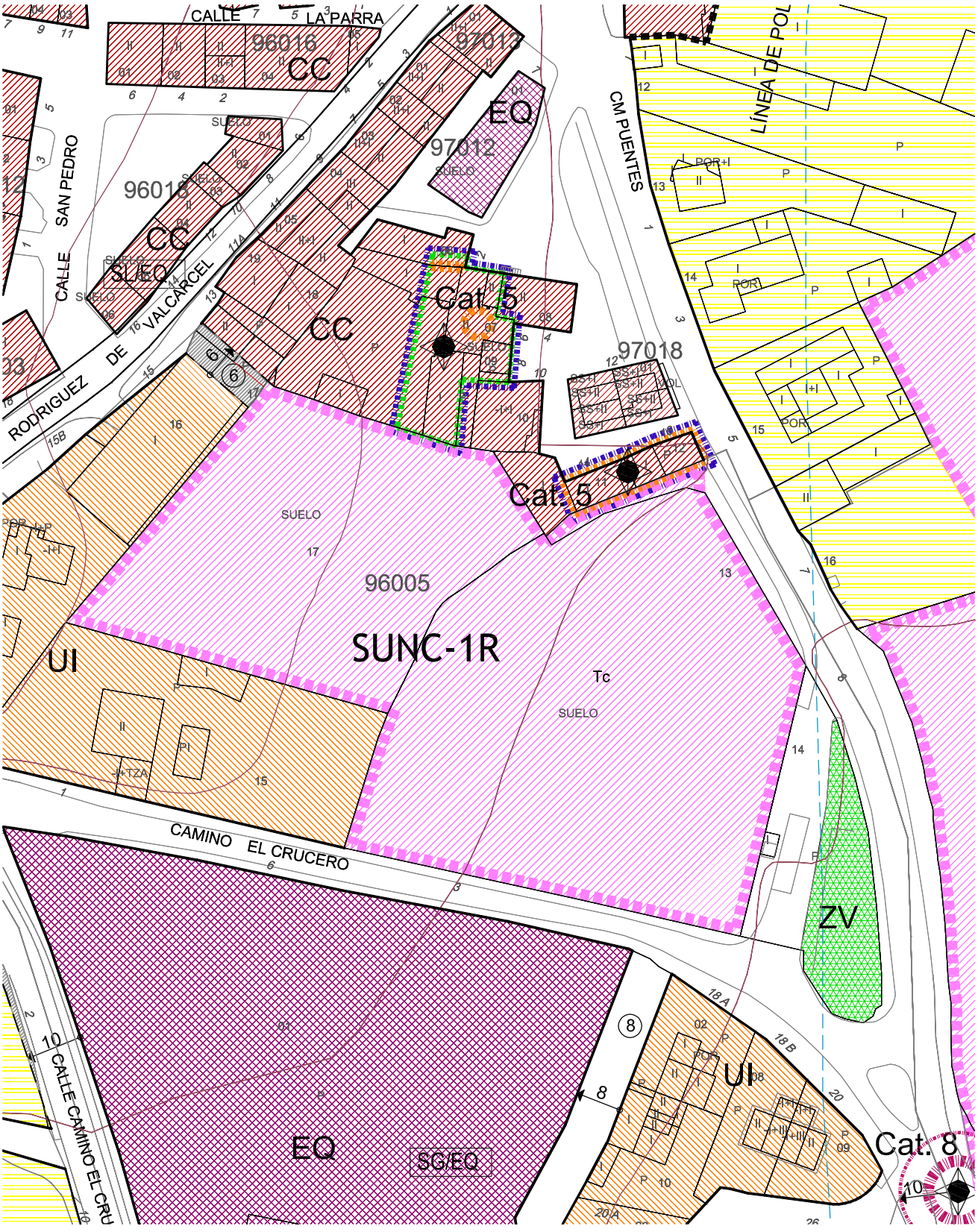
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 1 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **CRUCE CAMINOS DE LOS PUENTES Y DEL CRUCERO** Nº SECTOR: **SUNC- 1 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-2R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **CALLE EL ROYAL ESTE**	Nº SECTOR: **SUNC-2R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**7.354**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**3.677**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 22 - Mín 8**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente cohesionando y densificando el suelo urbano. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos y el viario que dé servicio al sector estarán coordinados con los del sector urbanizable anexo.
- El ancho de los viales no será inferior a ocho (8) metros.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

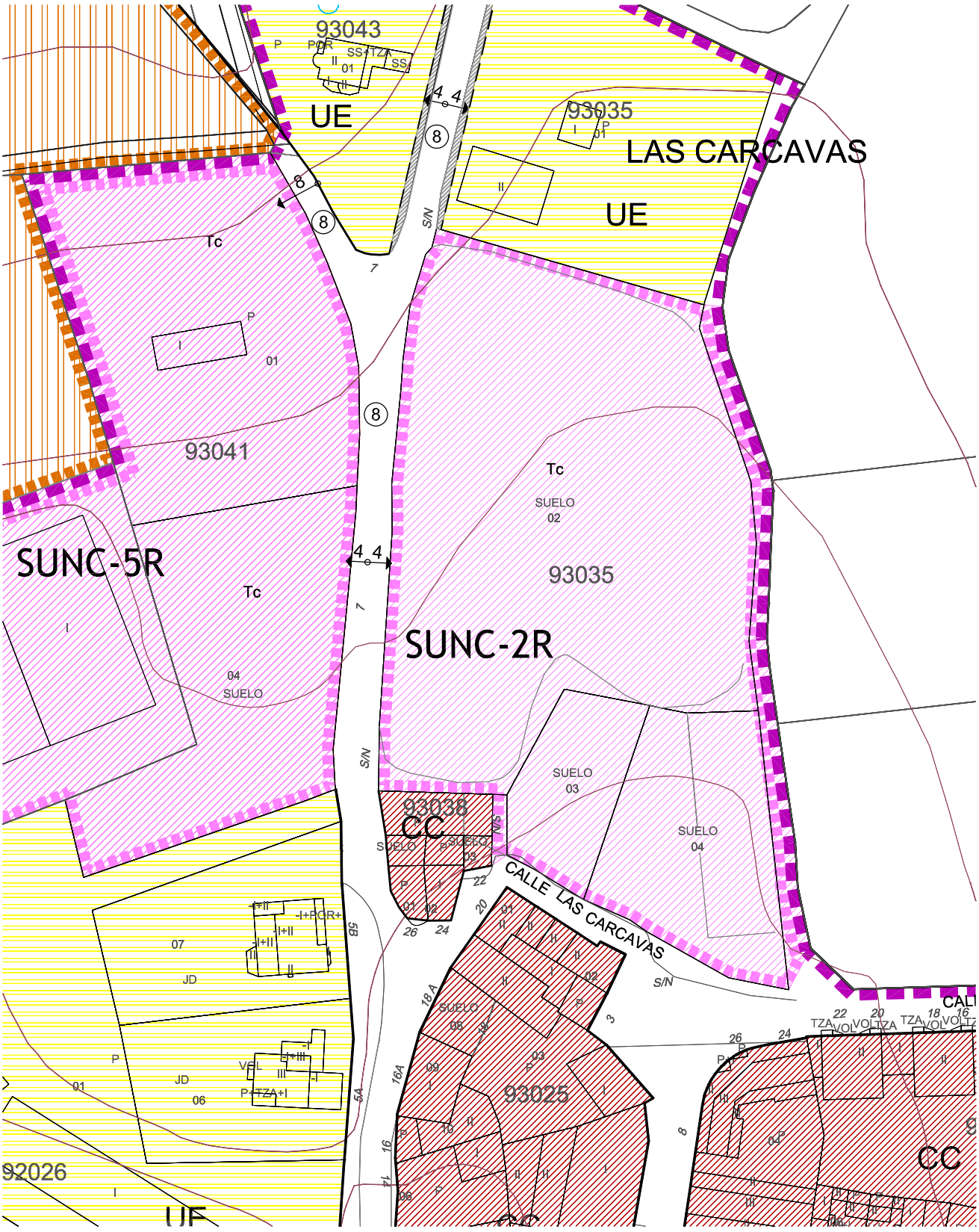
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 2 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **C/ EL ROYAL ESTE** — Nº SECTOR: **SUNC- 2 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-3R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **CALLE DE LA ENCINA OESTE** — Nº SECTOR: **SUNC-3R**

ORDENACION DETALLADA: **NO** — DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**4.725**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): **2.362**

APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²): **0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 14 - Mín 5**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Concierto**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización y rodeados de tejido residencial consolidado. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos y el trazado del viario estarán coordinados con los del SUNC-4R según la ficha del sector.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho de los viales no será inferior a ocho (8) metros.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

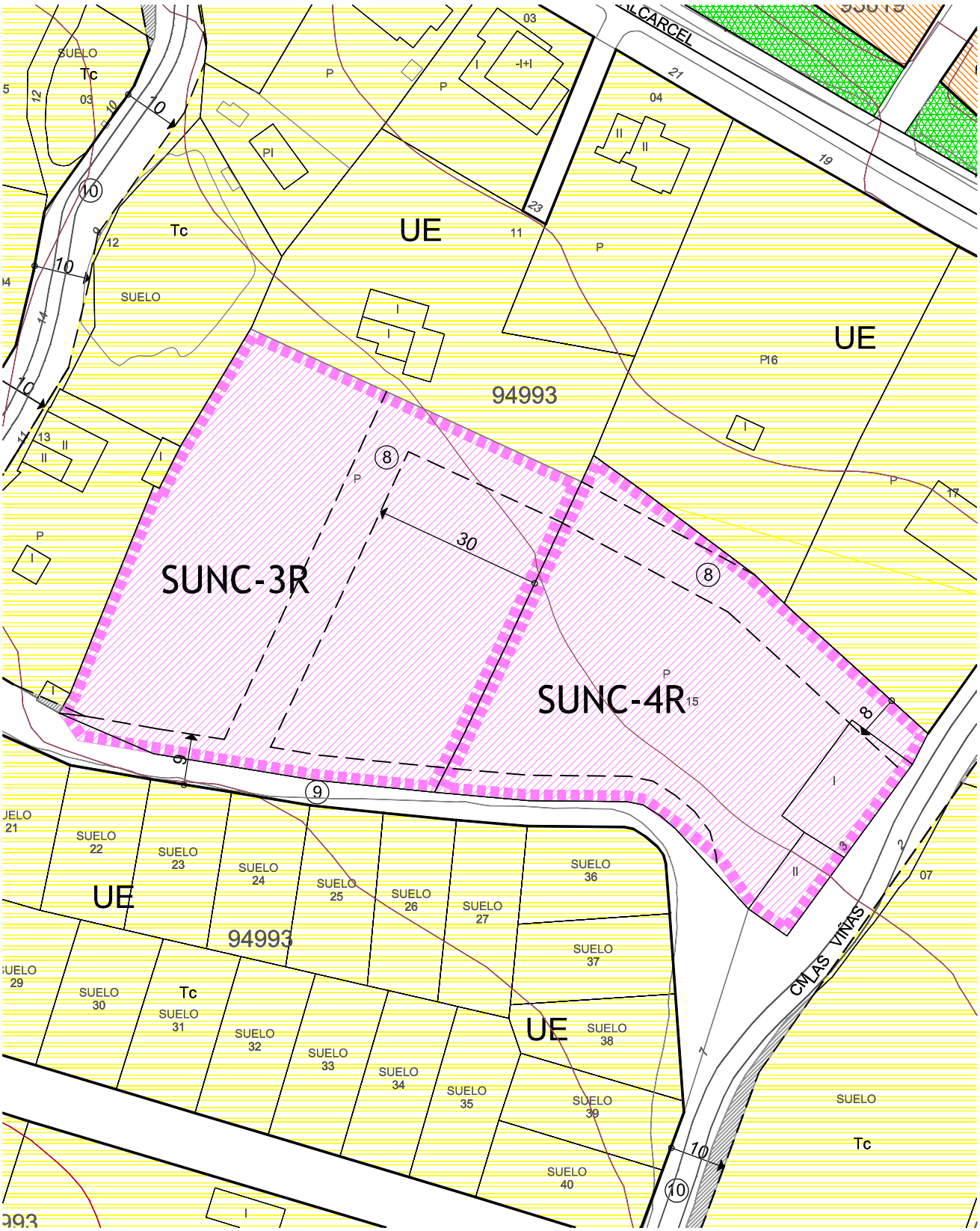
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 3 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **C/ LA ENCINA OESTE** — Nº SECTOR: **SUNC- 3 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-4R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **CALLE DE LA ENCINA ESTE**	Nº SECTOR: **SUNC-4R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**3.561**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**1.780**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 11 - Mín 4**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Concierto**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización y rodeados de tejido residencial consolidado. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos y el trazado del viario estarán coordinados con los del SUNC-3R según la ficha del sector.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho de los viales no será inferior a ocho (8) metros.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

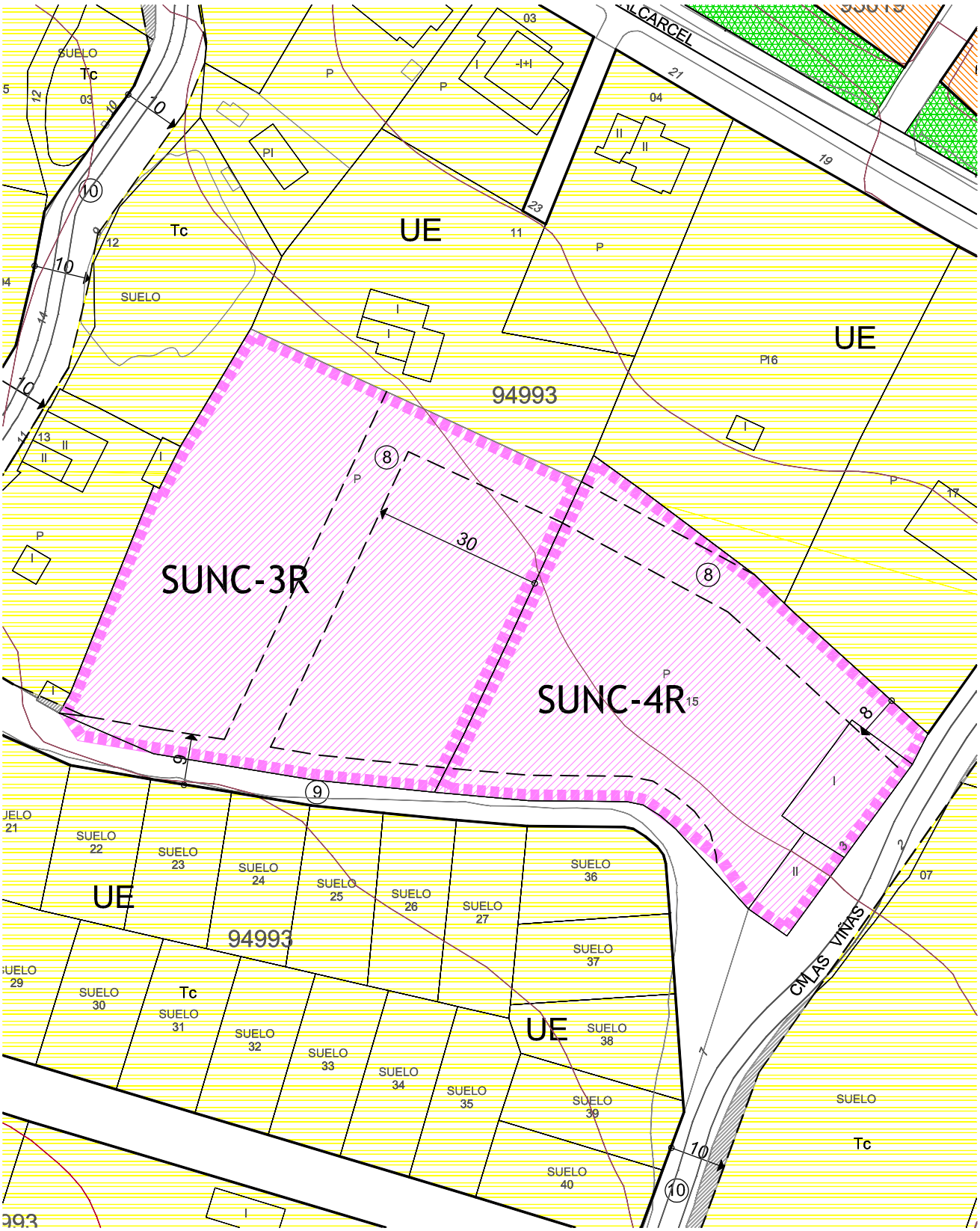
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 4 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **C/ LA ENCINA ESTE** — Nº SECTOR: **SUNC- 4 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-5R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **CALLE EL ROYAL OESTE**	Nº SECTOR: **SUNC-5R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**7.985**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**3.992**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 23 - Mín 8**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo completar y macizar el suelo urbano en su transición a los sectores urbanizables. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos y el trazado del viario estará coordinada con el sector urbanizable anexo.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- Al menos un vial principal deberá conectar con el sector urbanizable SUR-1
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

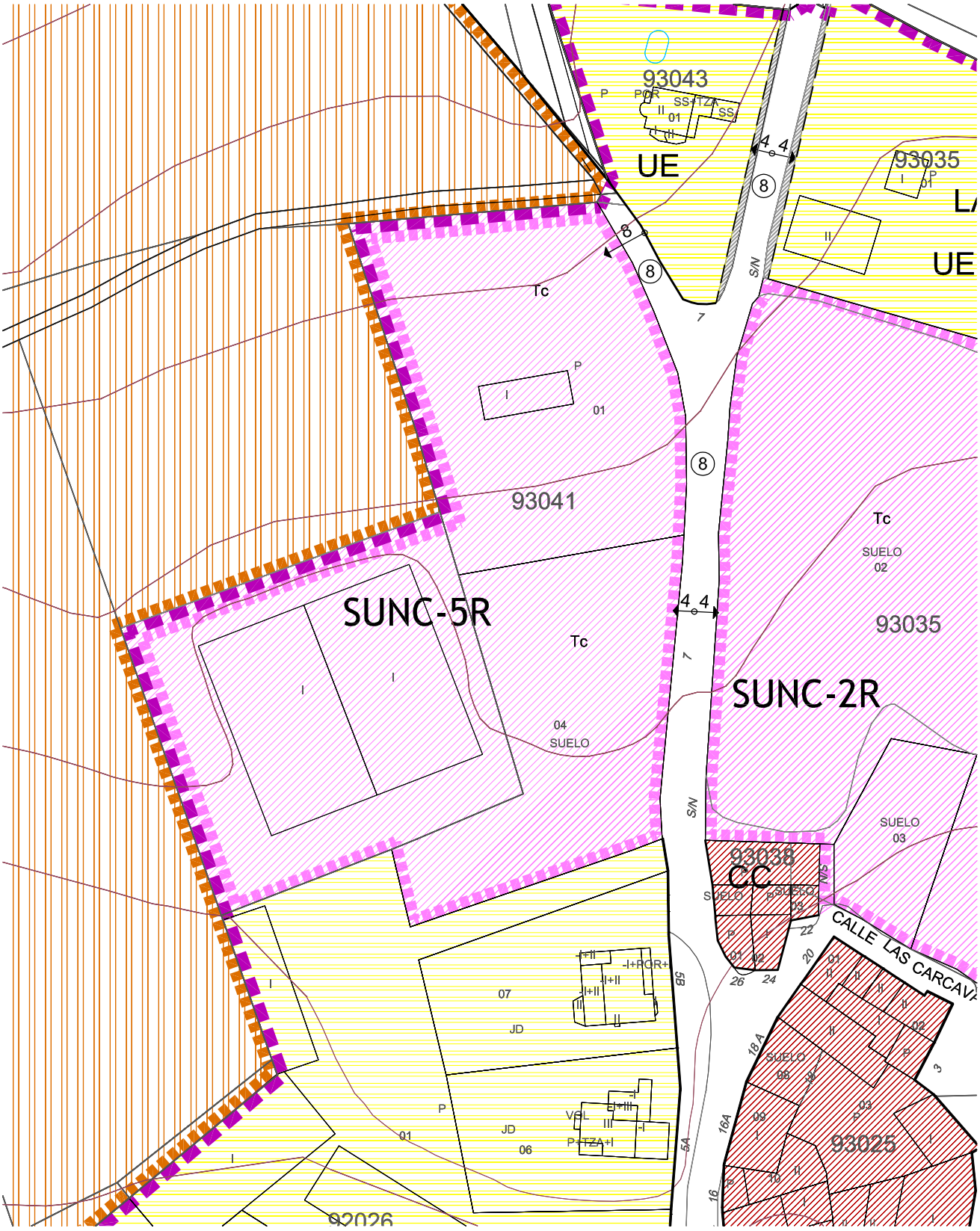
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 5 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **C/ EL ROYAL OESTE** — Nº SECTOR: **SUNC- 5 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-6R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **POZAIRÓN**	Nº SECTOR: **SUNC-6R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**16.598**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**8.299**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 49 - Mín: 17**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

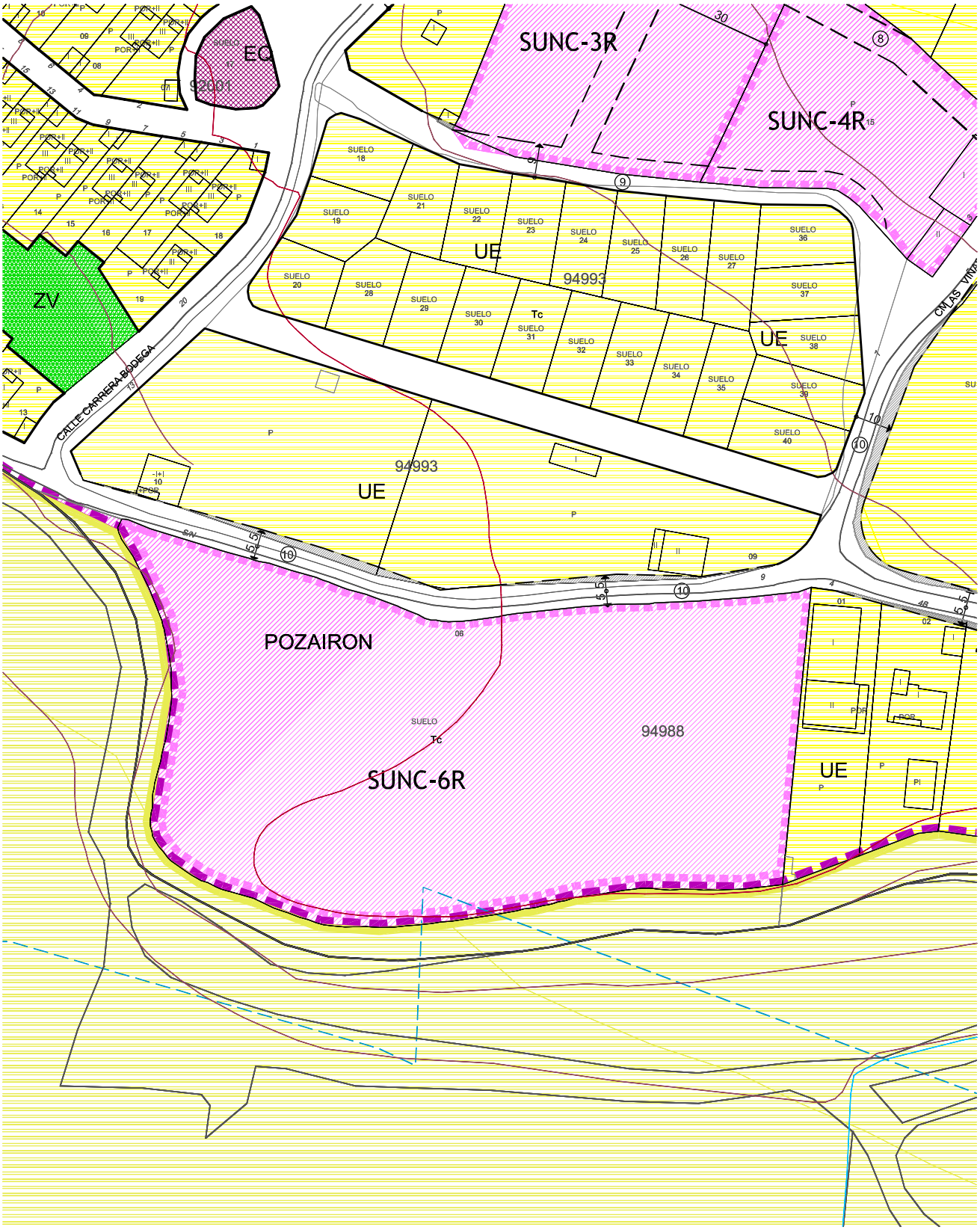
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 6 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **POZAIRÓN** — Nº SECTOR: **SUNC- 6 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.500



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-7R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL NORTE 1**	Nº SECTOR: **SUNC-7R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**3.382**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**1.692**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 10 - Mín: 4**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- Se determinará un viario estructurante de 10 m que conecte el resto de sectores anexos al arroyo de Prado Val.
- Se respetarán los condicionantes del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones de la CHD, requiriéndose informe previo favorable de la CHD en la tramitación del sector.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

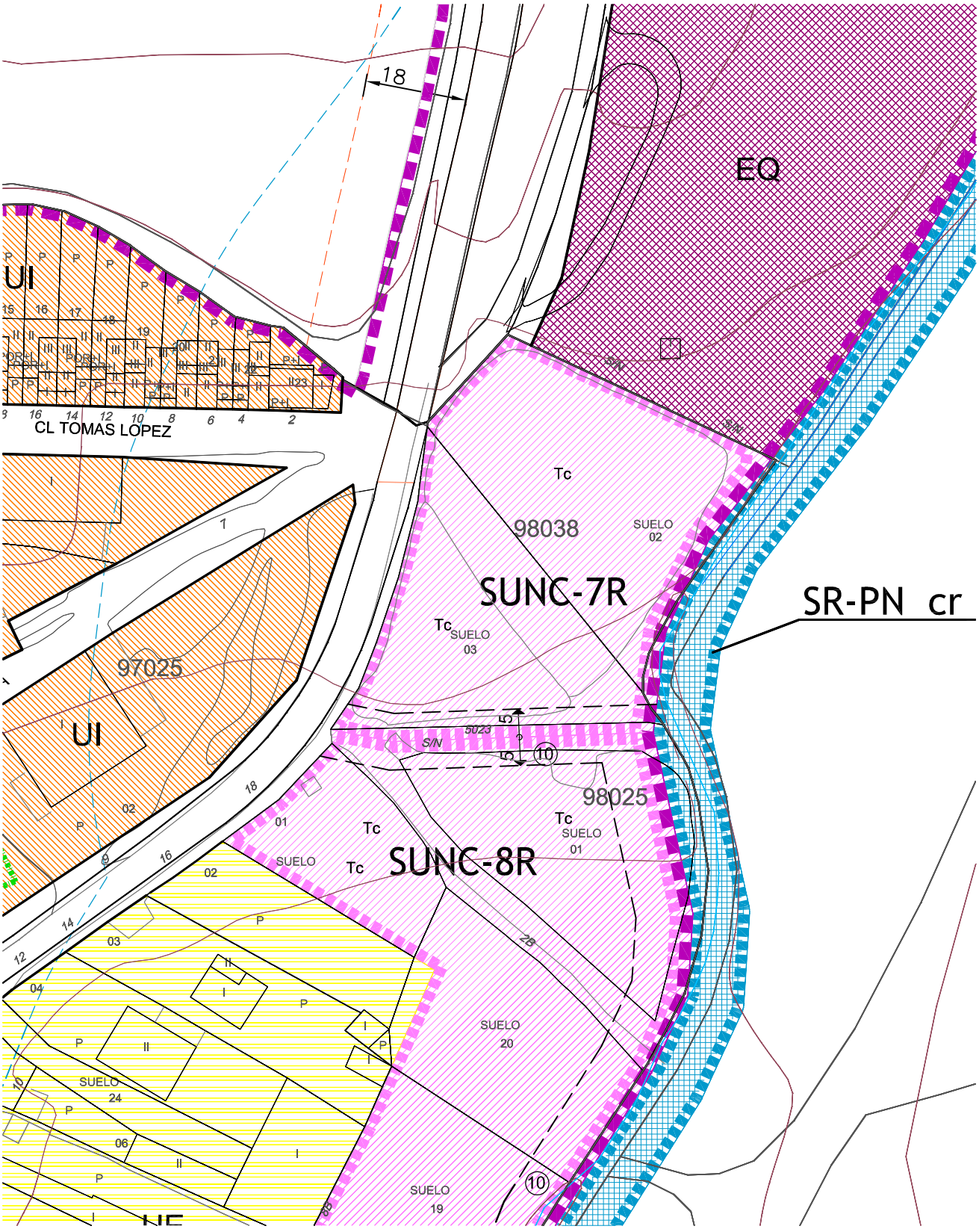
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 7 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL NORTE 1** — Nº SECTOR: **SUNC- 7 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-8R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL NORTE 2**	Nº SECTOR: **SUNC-8R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**5.287**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**2.643**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 15 - Mín: 6**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- Se determinará un viario estructurante de 10 m que conecte el resto de sectores anexos al arroyo de Prado Val
- Se respetarán los condicionantes del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones de la CHD, requiriéndose informe previo favorable de la CHD en la tramitación del sector.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

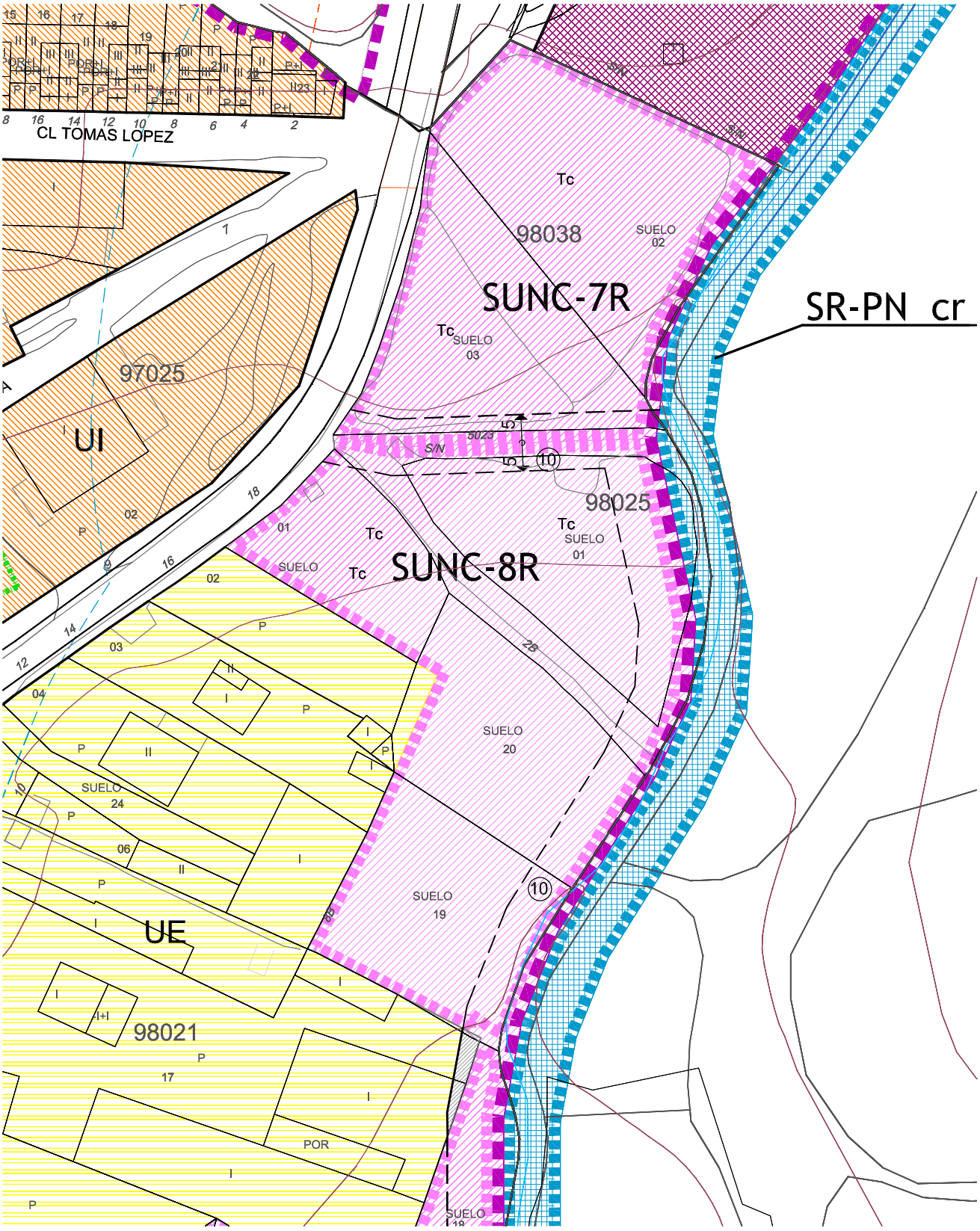
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 8 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL NORTE 2** — Nº SECTOR: **SUNC- 8 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-9R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL CENTRO**	Nº SECTOR: **SUNC-9R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**14.684**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**7.342**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 44 - Mín: 15**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- Se determinará un viario estructurante de 10 m que conecte el resto de sectores anexos al arroyo de Prado Val
- Se respetarán los condicionantes del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones de la CHD, requiriéndose informe previo favorable de la CHD en la tramitación del sector.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

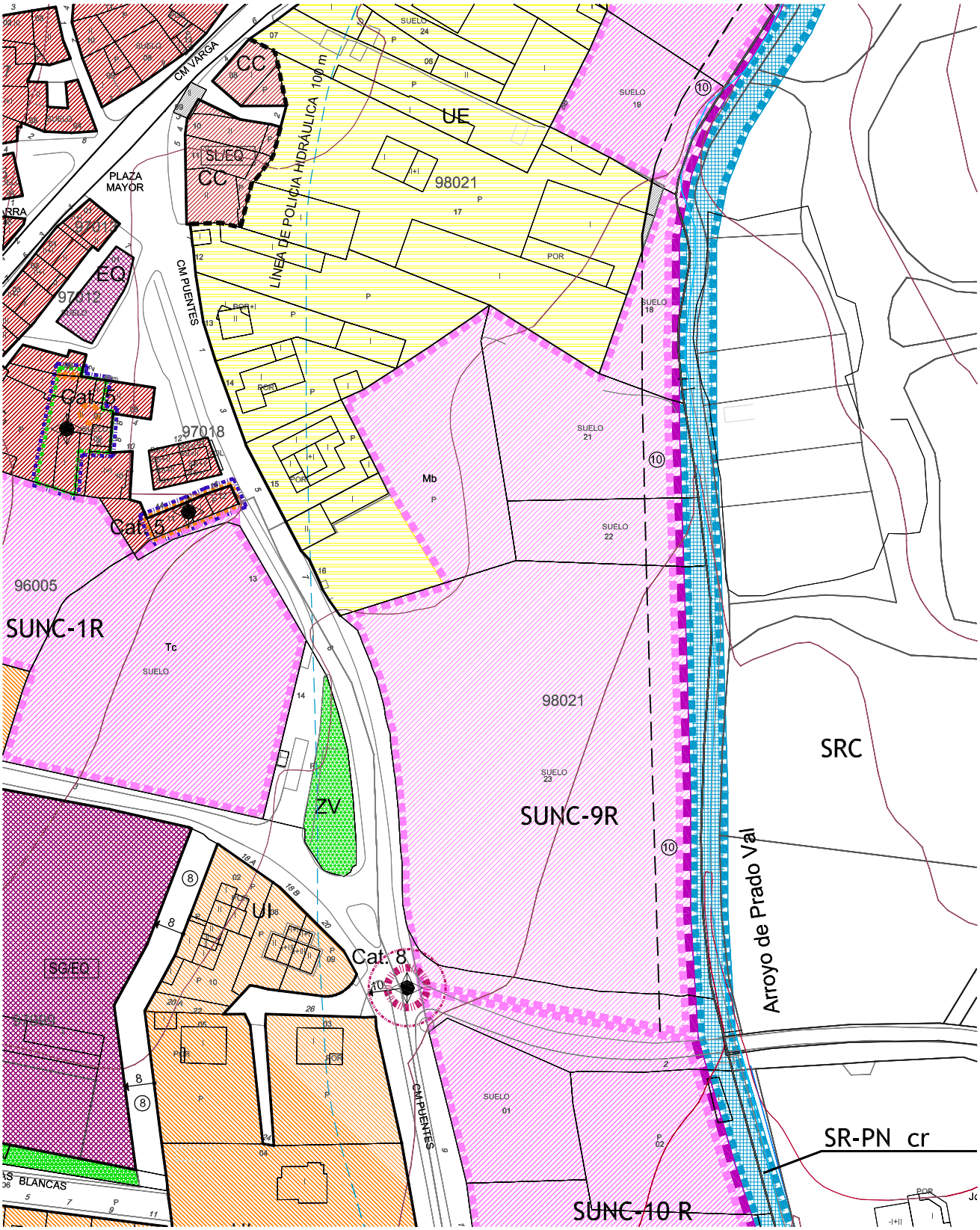
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 9 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL CENTRO** — Nº SECTOR: **SUNC- 9 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.500



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-10R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL SUR 1**	Nº SECTOR: **SUNC-10R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**7.973**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**3.986**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 23 - Mín: 8**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- Se respetarán los condicionantes del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones de la CHD, requiriéndose informe previo favorable de la CHD en la tramitación del sector
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

.

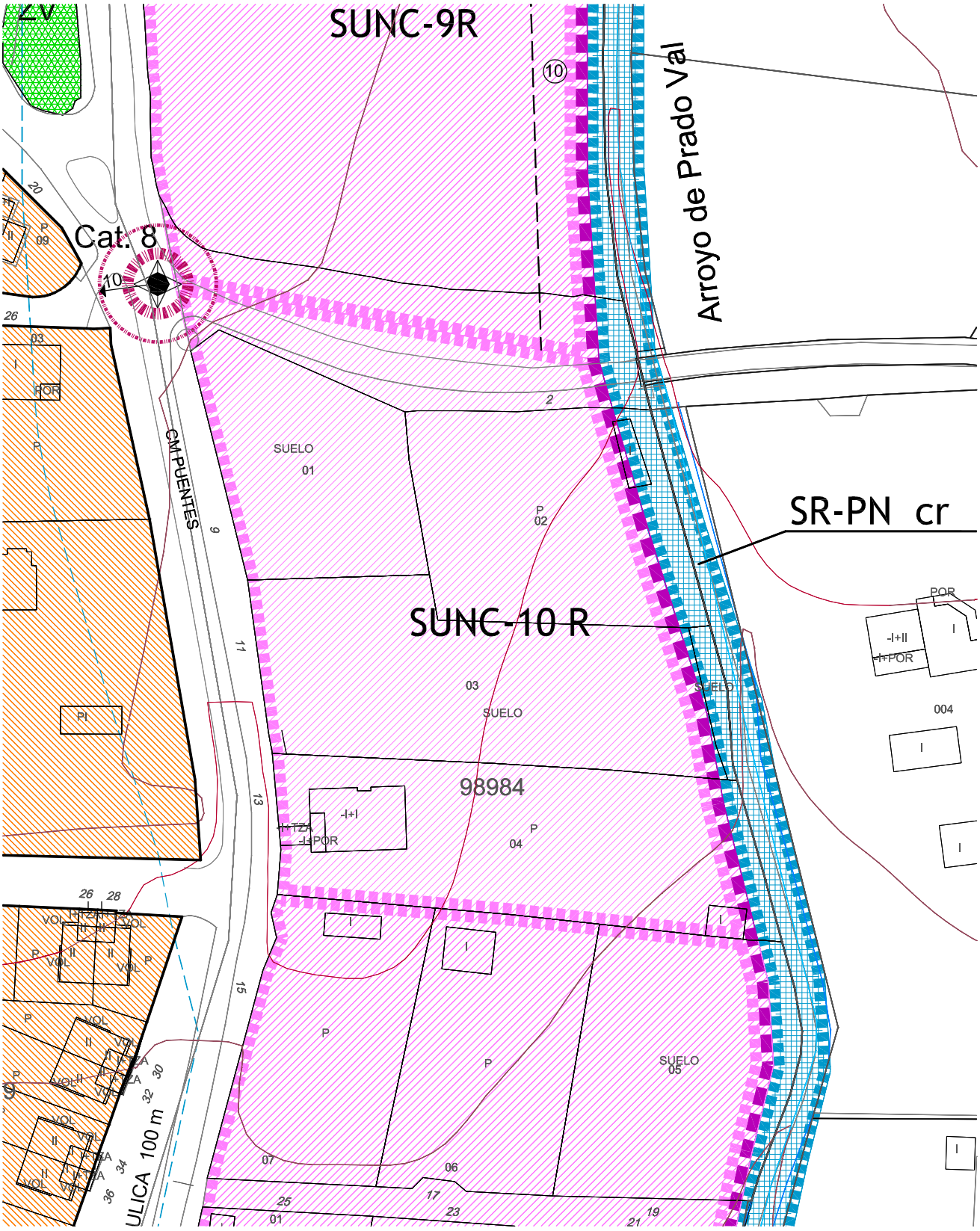
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 10 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL SUR 1** — Nº SECTOR: **SUNC- 10 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC-11R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL SUR 2**	Nº SECTOR: **SUNC-11R**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**9.499**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbano**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**4.749**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**0**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Estudio de Detalle**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**10m2 s/100 m2 c**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**10m2 s/100 m2 c**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 28 - Mín: 10**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Estudio de Detalle**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento residencial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su topografía de escasa pendiente. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíben los viales en “fondo de saco”.
- El ancho del viario no será inferior a ocho (8) metros.
- Se respetarán los condicionantes del Dominio Público Hidráulico y las determinaciones de la CHD, requiriéndose informe previo favorable de la CHD en la tramitación del sector.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

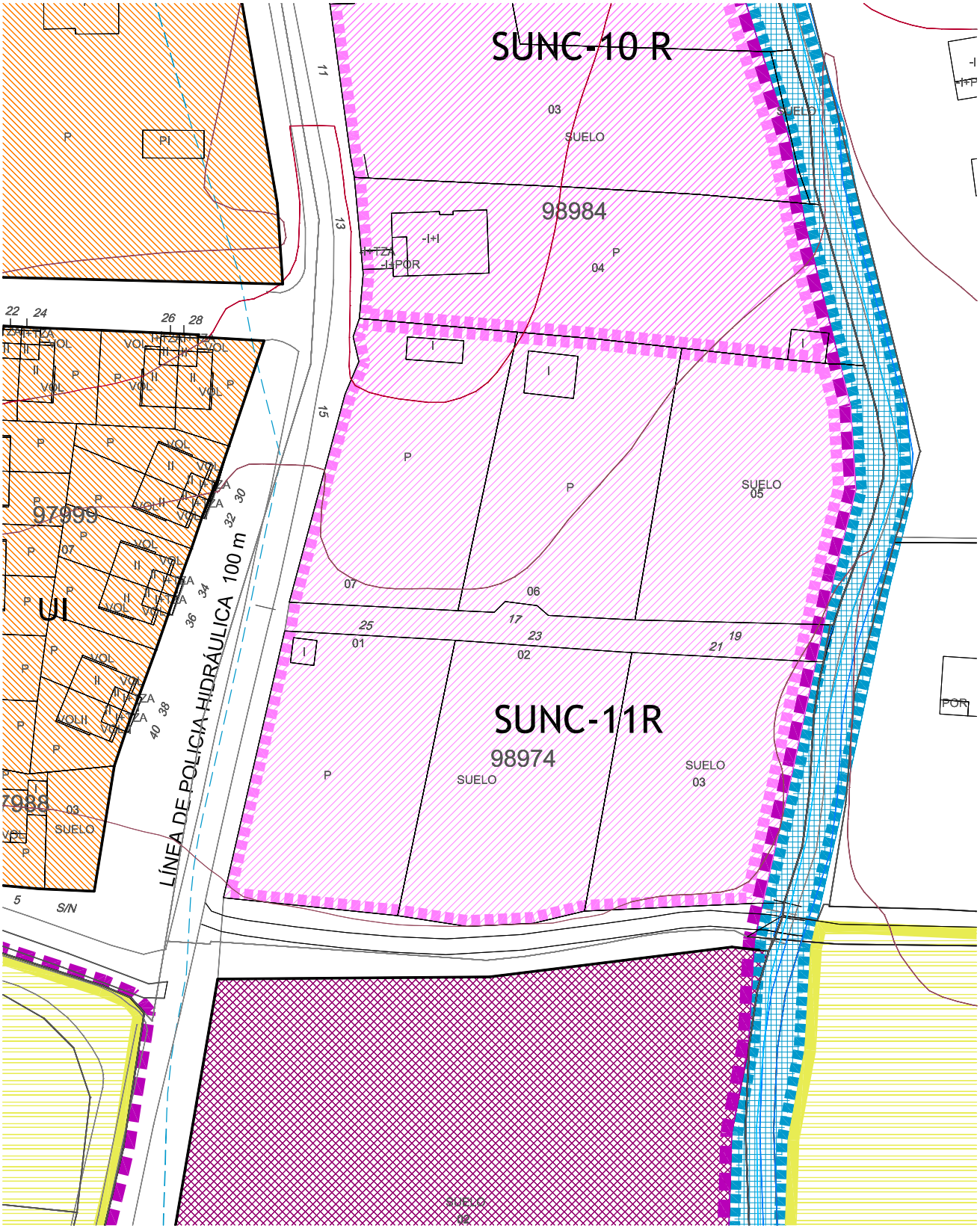
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **SUNC- 11 R**

FICHA DEL SUNC

NOMBRE DEL SECTOR: **ARROYO PRADO VAL SUR 2** — Nº SECTOR: **SUNC- 11 R**

EMPLAZAMIENTO 1/1.000



ANEXO III. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Además de los parámetros reflejados en las fichas siguientes, deberán tenerse en cuenta las medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos del desarrollo urbanístico sobre el medio ambiente en el término municipal propuestas por el Informe de Sostenibilidad Ambiental y que se recogen en el Título 4 de la Memoria Vinculante de las presentes Normas, quedando justificado el cumplimiento de las mismas en el instrumento que desarrolle el sector.

FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA — **SUR- 1 RD**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **SAN MARTÍN**	Nº SECTOR: **SUR-1RD**
ORDENACION DETALLADA: **SEGÚN M.P. 20/10/2008**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**82.555**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,357**	PLAZO PARA OD (años):	**---**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbanizable**	ASUMIDO:	**Sí**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**20**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**---**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**29.520**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**2.952**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**314**
VIAS PUBLICAS (m²):	**21.615**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**6.099**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**6.099**

VIVIENDAS

LIBRES:	**---**
PROTEGIDAS:	**---**
TOTALES:	**164**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**P. Actuación**

OBSERVACIONES

- La ordenación detallada queda remitida a la modificación puntual aprobada definitivamente en fecha 20 de octubre de 2008.
- Las referencias que hacía la MP a las ordenanzas nº4 de Ensanche Extensivo, nº 5 de Equipamientos y nº 6 Espacios Verdes de las anteriores NUM, quedan ahora remitidos respectivamente a las nuevas Ordenanzas de Unifamiliar Extensivo (UE) , Equipamientos EQ, y Zonas Verdes ZV.
- El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

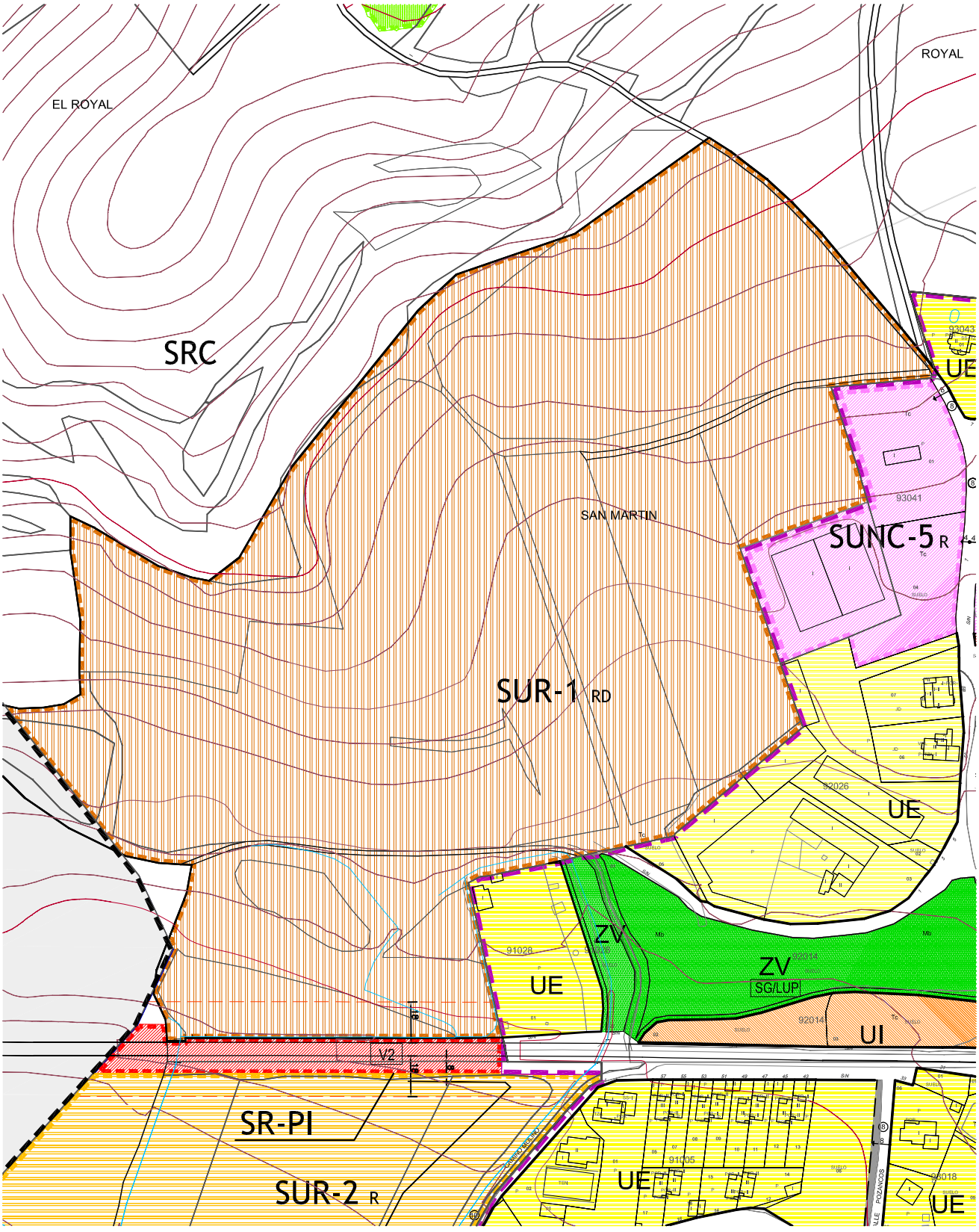
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA **SUR- 1 R D**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **SAN MARTÍN** Nº SECTOR: **SUR- 1 R D**

EMPLAZAMIENTO 1/2.500



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA — **SUR- 2 R**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR:	**CANALEJAS**	Nº SECTOR:	**SUR -2R**
ORDENACION DETALLADA:	**NO**	DISCONTINUO:	**NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**27.079**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**0**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Residencial Unifamiliar**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbanizable**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	**Máx: 30 - Mín: 10**	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	**---**
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	**---**	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	**30%**

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²):	**13.539**	APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²):	**1.354**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**0**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	**---**
USOS FUERA DE ORDENACION:	**---**
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	**---**

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Plan Parcial**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Plan Parcial**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**15m2 s/100 m2 c > 5% sup. sect.**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**15m2 s/100 m2 c > 5% sup. sect.**

VIVIENDAS

LIBRES:	**70%**
PROTEGIDAS:	**30%**
TOTALES:	**Máx: 81- Mín 28**

PLAZOS

URBANIZACION:	**---**
CESION:	**---**
EDIFICACION:	**---**

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Plan Parcial**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo completar el crecimiento municipal hasta el límite del término al sur de la carretera. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado.
- Se prohíbe el viario en “fondo de saco” siendo el ancho de las calles principales no inferior a ocho (8) metros.
- Se delimitará convenientemente el límite oeste del sector en base al nuevo límite del término municipal.
- Se hará una reserva para viviendas de protección pública del 30% del aprov. lucrativo total del sector.
- En el desarrollo del sector se requerirá informe favorable sobre las determinaciones fijadas sobre saneamiento por la C.H.D., entre ellas el tratamiento de los residuos y la Autorización del vertido por parte del citado organismo.El desarrollo queda condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.
- En el desarrollo del sector se requerirá informe de la C.H.D. sobre los posibles cauces de agua existentes en su delimitación.

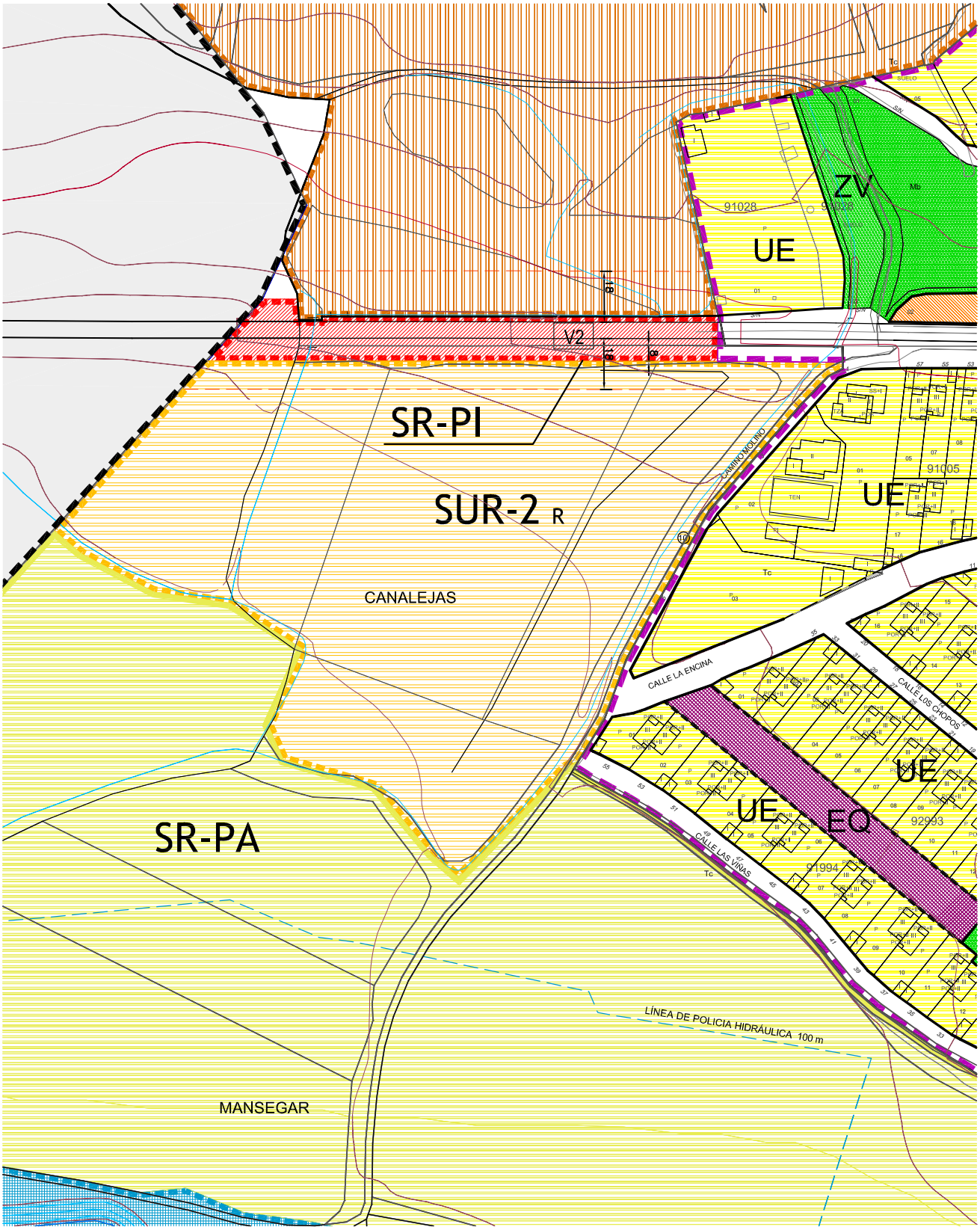
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA **SUR- 2 R**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **CANALEJAS** Nº SECTOR: **SUR- 2 R**

EMPLAZAMIENTO 1/2.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA — **SUR- 3 I**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **AMPLIACIÓN DE "EL CLAVILLO"** — Nº SECTOR: **SUR - 3I**

ORDENACION DETALLADA: **NO** — DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	138.875	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	3.619
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	0,5	PLAZO PARA OD (años):	8
USO PREDOMINANTE:	Industrial	USOS PROHIBIDOS:	Según Título 6 de las N.U.M.
CATEGORÍA SUELO:	Urbanizable	ASUMIDO:	No
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	---	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	---
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	---	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	---

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): **69.437**

APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²): **6.944**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	0
SERVICIOS URBANOS (m²):	0
ESPACIOS LIBRES (m²):	3.619
EQUIPAMIENTOS (m²):	0

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	1 plaza / 100 m2 c
VIAS PUBLICAS (m²):	Según Plan Parcial
SERVICIOS URBANOS (m²):	Según Plan Parcial
ESPACIOS LIBRES (m²):	15m2 s/100 m2 c > 5% sup. sect.
EQUIPAMIENTOS (m²):	15m2 s/100 m2 c > 5% sup. sect.

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	---
USOS FUERA DE ORDENACION:	---
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	---

VIVIENDAS

LIBRES:	---
PROTEGIDAS:	---
TOTALES:	---

PLAZOS

URBANIZACION:	---
CESION:	---
EDIFICACION:	---

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Compensación**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento industrial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por ser colindante al sector Industrial "El Clavillo" ya desarrollado y por su localización próxima a la A-1. La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos se coordinará con el sector urbanizable " El Clavillo".

.- Se ha delimitado dentro del sector un yacimiento arqueológico calificado como Sistema General de Espacio protegido (jardín, etc), y nunca podrá ser urbanizado. En este sentido la Comisión Territorial de Patrimonio será la que determine qué usos pudieran darse en este espacio.

.- Se deben asegurar las ordenaciones vinculantes en materia de viario que figuran en la ficha para garantizar las conexiones con los sectores colindantes, prohibiéndose los fondos de saco en el viario.

.- Se tendrán en cuenta las afecciones territoriales vinculadas a las carreteras colindantes.

.- En el desarrollo del sector se requerirá informe favorable sobre las determinaciones fijadas en saneamiento por la C.H.D., entre ellas el tratamiento y depuración de los residuos industriales y la Autorización del vertido por parte de la C.H.D. Se deberá cumplir la ordenanza de vertido, quedando el desarrollo condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración.

.- En el desarrollo del sector se requerirá informe favorable sobre la demanda de agua prevista y la acreditación del derecho del uso de la misma, según las determinaciones del C.H.D.

FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA **SUR- 3 I**

OBSERVACIONES

.- La delimitación del sector no incluirá la zona de dominio público definida por la Autovía A-1 y sus elementos funcionales, ni los terrenos pertenecientes al Patrimonio del Estado fruto de las expropiaciones realizadas para la construcción de la autovía, que serán clasificados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

.- Al tratarse de suelos urbanizables que en la actualidad no son urbanos, le son de aplicación las limitaciones de carácter general contenidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y en el Reglamento que lo desarrolla.

.- Los acceso a la vía de servicio de la margen izquierda de la Autovía A-1 desde el sector urbanizable debe cumplir con la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios del Ministerio de Fomento.

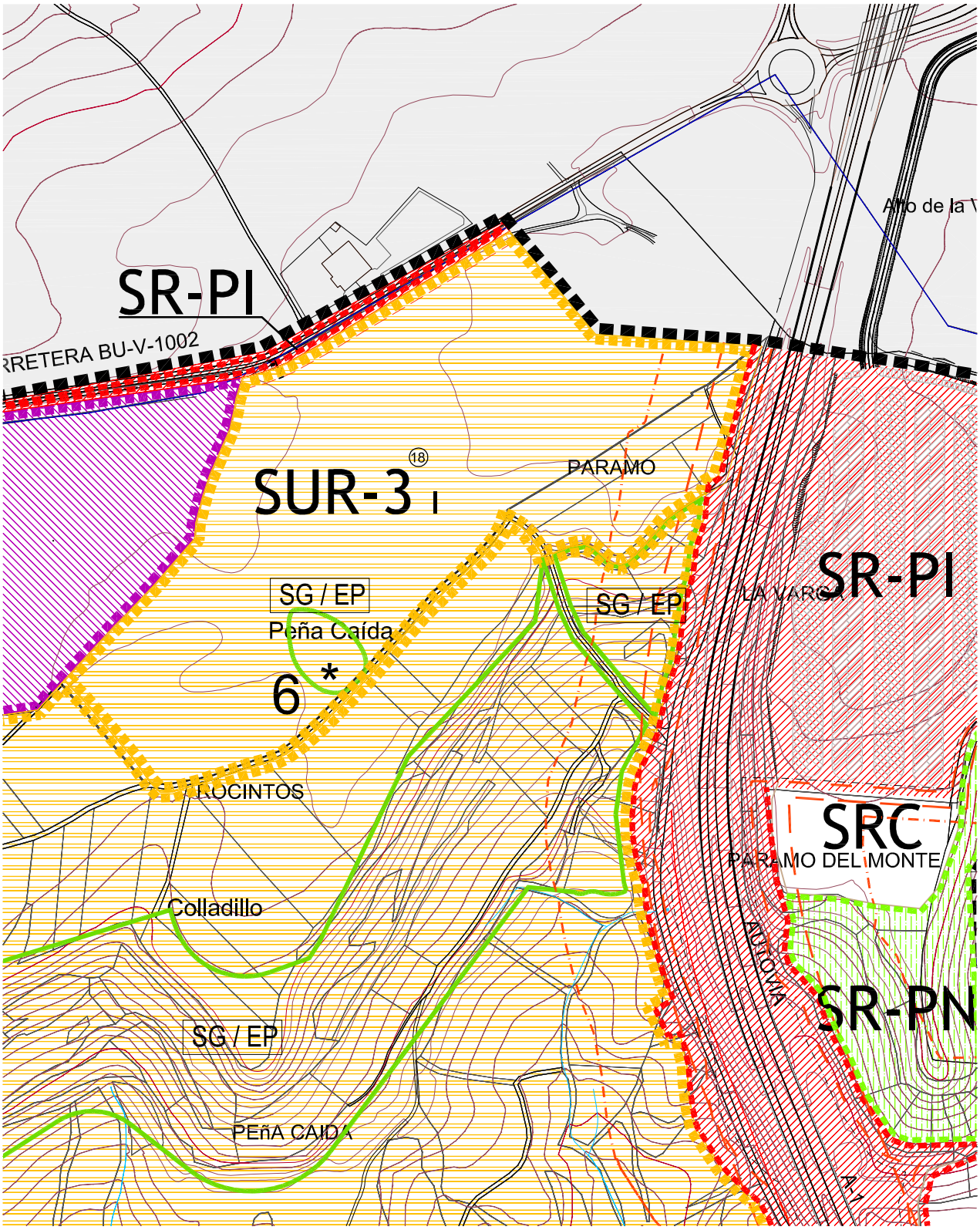
FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA — **SUR- 3 I**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **AMPLIACIÓN DE "EL CLAVILLO"** Nº SECTOR: **SUR- 3 I**

EMPLAZAMIENTO 1/5.000



FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA — **SUR- 4 I**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **INDUSTRIAL ESTE**	Nº SECTOR: **SUR - 4I**
ORDENACION DETALLADA: **NO**	DISCONTINUO: **NO**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²):	**1.185.475**	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m²):	**228.838**
DENSIDAD DE EDIFICACION (m²/m²):	**0,5**	PLAZO PARA OD (años):	**8**
USO PREDOMINANTE:	**Industrial**	USOS PROHIBIDOS:	**Según Título 6 de las N.U.M.**
CATEGORÍA SUELO:	**Urbanizable**	ASUMIDO:	**No**
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):	---	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%):	---
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	---	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%):	---

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (m²): **592.778**

APROVECHAMIENTO TITULARIDAD PÚBLICA (m²): **59.278**

SISTEMAS GENERALES

VIAS PUBLICAS (m²):	**0**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**0**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**228.838**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**0**

Nº DE UNIDADES DE ACTUACION:	---
USOS FUERA DE ORDENACION:	---
AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	---

SISTEMAS LOCALES

Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	**1 plaza / 100 m2 c**
VIAS PUBLICAS (m²):	**Según Plan Parcial**
SERVICIOS URBANOS (m²):	**Según Plan Parcial**
ESPACIOS LIBRES (m²):	**15m2 s/100 m2 c > 5% sup. sect.**
EQUIPAMIENTOS (m²):	**15m2 s/100 m2 c > 5% sup. sect.**

VIVIENDAS

LIBRES:	---
PROTEGIDAS:	---
TOTALES:	---

PLAZOS

URBANIZACION:	---
CESION:	---
EDIFICACION:	---

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**	INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	**Plan Parcial**

OBSERVACIONES

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo ordenar el crecimiento industrial sobre unos terrenos aptos para la urbanización por su localización próxima a la A-1 . La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos se desarrollará respetando las zonas protegidas de laderas de las DOABU. Estas zonas estarán clasificadas como Sistema General de Espacios Protegidos siendo sus usos los recogidos para tales ámbitos en el RUCyL.
- Se prohíben los viarios en “fondo de saco”

.- Se realizará una integración paisajística de las construcciones en el entorno de las laderas con vegetación natural y clasificadas como Sistema General según los criterios definidos en el punto 8.4.3 de las Normas Urbanísticas.

.- En el desarrollo del sector se requerirá informe favorable sobre las determinaciones fijadas en saneamiento por la C.H.D., entre ellas el tratamiento y depuración de los residuos industriales y la Autorización del vertido por parte de la C.H.D. Se deberá cumplir la ordenanza de vertido, quedando el desarrollo condicionado a la mejora de las instalaciones actuales de depuración

.- En el desarrollo del sector se requerirá informe favorable sobre la demanda de agua prevista y la acreditación del derecho del uso de la misma, según las determinaciones del C.H.D.

FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA **SUR- 4 I**

OBSERVACIONES

.- La delimitación del sector no incluirá la zona de dominio público definida por la Autovía A-1 y sus elementos funcionales, ni los terrenos pertenecientes al Patrimonio del Estado fruto de las expropiaciones realizadas para la construcción de la autovía, que serán clasificados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

.- Al tratarse de suelos urbanizables que en la actualidad no son urbanos, le son de aplicación las limitaciones de carácter general contenidas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y en el Reglamento que lo desarrolla.

.- Los acceso a la vía de servicio de la margen izquierda de la Autovía A-1 desde el sector urbanizable debe cumplir con la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios del Ministerio de Fomento.

FICHA DE SECTOR

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA **SUR- 4 I**

FICHA DEL SUR

NOMBRE DEL SECTOR: **INDUSTRIAL ESTE** Nº SECTOR: **SUR-4 I**

EMPLAZAMIENTO 1/10.000

