AYUNTAMIENTO DE

BRIVIESCA

BURGOS

PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN PROVISIONAL

redacción OCTUBRE 2015

modificado SEPTIEMBRE 2018

RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.

arquitectura y urbanismo

AYUNTAMIENTO DE BRIVIESCA
B U R G O S

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN PROVISIONAL

octubre 2015
mod. SEPTIEMBRE 2018

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN. 1

1. DETERMINACIONES GENERALES 3

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. 3
1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO. 3
1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO. 3
1.1.3 CARÁCTER. 3
1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN. 3
1.3 VIGENCIA. 3
1.4 EFECTOS. 4
1.4.1 PUBLICIDAD. 4
1.4.2 VINCULACIÓN. 4
1.4.3 EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA. 4
1.5 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. 4
1.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL. 4
1.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. 5
1.6 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN. 6
1.6.1 CRITERIOS DE REVISIÓN. 6
1.6.2 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN. 6
1.6.3 MODIFICACIONES PUNTUALES. 6
1.6.4 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO. 7
1.7 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA. 7
1.7.1 NORMATIVA BÁSICA. 7
1.7.2 NORMATIVA SECTORIAL. 7
1.8 CONTENIDO DOCUMENTAL. 10
1.9 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. 11

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO. 13

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 13
2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 13
2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO. 16
2.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO. 17
2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR. 17
2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR. 17
2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. 18
2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. 18
2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA. 19
2.3 DEBERES DE URBANIZACION. 20
2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN 20
2.3.2 INCUMPLIMIENTO. 20
2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. 20
2.4.1 EDIFICACIÓN. 20
2.4.2 CONSERVACIÓN. 20
2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL. 21
2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES 21
2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA. 21
2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. 21
2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN. 22

2.6.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 23

3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. 25
3.1 CONDICIONES GENERALES. 25
3.2 REQUISITOS PREVIOS. 25
3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN. 26
3.4 ACTUACIONES INTEGRADAS. 26
3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. 26
3.4.2 PROYECTOS DE ACTUACIÓN. 27
3.4.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN. 27
3.4.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN. 28
3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. 28
3.5.1 OBJETO. 28
3.5.2 TIPOS. 28
3.5.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. 28
3.5.4 PLANES ESPECIALES. 30
3.5.5 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 33
3.5.6 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 34
3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. 36
3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA. 36
3.6.2 ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA. 36
3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO. 36
3.6.4 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA. 37
3.6.5 PROYECTO. 40
3.6.6 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS. 40
3.6.7 AUTORIZACIONES CONCURRENTES. 43
3.6.8 CADUCIDAD Y PRÓRROGA. 43
3.7 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS. 44
3.8 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO. 44
3.8.1 AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL. 44
3.8.2 TRAMITACIÓN. 44
3.8.3 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL. 45
3.8.4 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO. 46
3.9 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA. 47
3.9.1 CÉDULA URBANÍSTICA. 47
3.9.2 ALINEACIÓN OFICIAL. 48
3.9.3 REPLANTEO DE LÍNEAS. 49
3.9.4 ORDENES DE EJECUCIÓN. 49
3.9.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO. 49

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS. 51
4.1 CONDICIONES GENERALES. 51
4.1.1 DEFINICIÓN. 51
4.2 TIPOS DE USOS 51
4.3 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE LOS USOS. 53
4.3.1 ASIGNACIÓN: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. 53
4.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD. 53
4.3.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. 53
4.3.4 SITUACIÓN DE LOS USOS. 54
4.3.5 DESTINO DE LOS USOS. 54
4.4 CLASES DE USOS. 54
4.5 USO RESIDENCIAL. 55
4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 55
4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES. 56
4.6 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE. 58
4.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 58

4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES. 60
4.7 USO TURÍSTICO. 63
4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 63
4.7.2 CONDICIONES PARTICULARES. 66
4.8 USO DE APARCAMIENTO. 67
4.8.1 DEFINICIÓN. 67
4.8.2 CLASIFICACIÓN. 67
4.8.3 CONDICIONES PARTICULARES. 68
4.9 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS. 70
4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 70
4.9.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN. 70
4.9.3 USO EDUCATIVO. 70
4.9.4 USO SANITARIO. 71
4.9.5 USO ASISTENCIAL. 71
4.9.6 USO RELIGIOSO. 71
4.9.7 USO DEPORTIVO. 71
4.9.8 USO ADMINISTRATIVO. 72
4.9.9 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES. 72
4.10 SERVICIOS URBANOS. 74
4.10.1 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS. 74
4.10.2 CEMENTERIOS. 74
4.10.3 MATADEROS. 74
4.10.4 GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO. 74
4.10.5 SEGURIDAD CIUDADANA Y SERVICIOS DE LIMPIEZA. 74
4.11 USO DE INFRAESTRUCTURAS. 75
4.11.1 DEFINICIÓN 75
4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES 75
4.12 USO INDUSTRIAL. 76
4.12.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 76
4.12.2 CONDICIONES PARTICULARES. 77
4.13 USO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. 79
4.14 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. 79
4.14.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 79
4.14.2 CONDICIONES PARTICULARES 80
4.15 USO GANADERO. 80
4.15.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 80
4.15.2 CONDICIONES PARTICULARES. 80
4.16 USO AGRÍCOLA. 84
4.17 OTRAS ACTIVIDADES. 85
4.17.1 NORMATIVA SECTORIAL. 85

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 87
5.1 OBJETO Y CONTENIDO. 87
5.2 TIPOS DE OBRA. 87
5.2.1 DEFINICIÓN. 87
5.2.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. 88
5.2.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. 90
5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA. 91
5.3 CONDICIONES DE PARCELA. 91
5.3.1 PARCELA. 91
5.3.2 LINDEROS. 92
5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA. 92
5.3.4 FRENTE DE PARCELA. 92
5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. 92
5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. 93
5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA. 93
5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES. 93

5.3.9 RASANTE OFICIAL. 93
5.3.10 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA. 94
5.3.11 PARCELA MÍNIMA. 94
5.3.12 PARCELA EDIFICABLE. 94
5.3.13 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA. 95
5.3.14 SOLAR. 95
5.3.15 FONDO DE PARCELA 95
5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA. 95
5.3.17 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES. 95
5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN 96
5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 96
5.4.1 EDIFICACIÓN. 96
5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL. 96
5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA. 96
5.4.4 LOCAL. 96
5.4.5 PIEZA VIVIDERA. 96
5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA. 96
5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR. 96
5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. 96
5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA. 97
5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO. 97
5.4.11 ÁREA DE MOVIMIENTO. 97
5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS. 98
5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. 99
5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA. 99
5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA. 99
5.5.3 SUPERFICIE LIBRE. 99
5.5.4 PATIO DE PARCELA. 99
5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 100
5.6.1 EDIFICABILIDAD. 100
5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO. 100
5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO. 100
5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE. 100
5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN. 101
5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 101
5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. 101
5.7.3 ARISTA DE CORNISA. 101
5.7.4 PLANO DE RASANTE 101
5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. 101
5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. 102
5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. 103
5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA. 104
5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. 104
5.7.10 PLANTA BAJO CUBIERTA. 106
5.7.11 PLANTA ÁTICO. 106
5.7.12 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. 107
5.7.13 BUHARDILLAS O BUHARDAS. 107
5.7.14 CUERPOS VOLADOS. 108
5.7.15 SOPORTALES. 110
5.7.16 PASAJES. 111
5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. 112
5.8.1 NORMAS GENERALES. 112
5.8.2 FACHADAS. 112
5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. 114
5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA. 115
5.9 CONDICIONES DE HIGIENE. 116
5.9.1 DEFINICIÓN. 116

5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES. 116
5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS. 116
5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA. 116
5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES. 116
5.9.6 PATIOS DE LUCES. 117
5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. 117
5.10.1 DEFINICIÓN. 117
5.10.2 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. 117
5.10.3 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES. 118

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. 121
6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 121
6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. 121
6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO. 121
6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA 124
6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS. 125
6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS. 127
6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. 127
6.4 RED DE ALCANTARILLADO 129
6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED. 129
6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS. 130
6.4.3 ZANJAS. 130
6.4.4 JUNTAS. 131
6.4.5 PRESIÓN INTERIOR. 131
6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS. 131
6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL. 131
6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS. 131
6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 132
6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. 132
6.5.2 REDES. 133
6.5.3 ACOMETIDAS ELÉCTRICAS Y DEMÁS ACTUACIONES NECESARIAS PARA ATENDER EL SUMINISTRO. 133
6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. 134
6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES. 134
6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO. 134
6.6.3 CENTROS DE MANDO. 135
6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED. 135
6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN. 136
6.6.6 ARQUETAS. 136
6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES. 137
6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS. 137
6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN. 137
6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES. 137
6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES 138
6.7.1 TUBERÍAS. 138
6.7.2 BOCAS DE RIEGO. 138
6.7.3 HIDRANTES. 138
6.8 TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS. 139
6.8.1 TELEFONÍA. 139
6.8.2 OTROS SERVICIOS. 139

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN. 141
7.1 ALCANCE Y CONTENIDO. 141
7.1.1 OBJETO. 141
7.1.2 CLASES. 141
7.1.3 RESPONSABILIDADES. 141
7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL. 141
7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. 141

7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS). 142
7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES). 143
7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. 147
7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA. 149
7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. 150
7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL. 150
7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS. 150
7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO. 151
7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO. 151
7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. 151
7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS. 152
7.3.3 ANUNCIOS. 152
7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO. 153
7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS. 153
7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. 153
7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS. 153
7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS. 154
7.3.9 VEGETACIÓN. 154
7.3.10 LIMPIEZA. 154
7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 154
7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 154
7.4.2 PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO. 154
7.4.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. 155
7.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL. 164
7.5.1 CRITERIOS DE PROTECCIÓN. 164
7.5.2 VÍAS PECUARIAS. 165
7.5.3 PROTECCIÓN DE LA FAUNA. 166
7.5.4 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000. 166

8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS. 173
8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL. 173
8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS. 173
8.1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS. 173
8.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. 173
8.1.4 REGULACIÓN. 173
8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. 174
8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN. 174
8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES. 174
8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO. 174
8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANIZABLE. 174
8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS. 175
8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. 175
8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES. 175
8.4.3 LICENCIAS. 175
8.5 SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS. 175
8.5.1 DEFINICIÓN. 175
8.5.2 CLASIFICACIÓN. 175
8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN. 176
8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS. 177
8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS. 189
8.6 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. 189
8.6.1 DEFINICIÓN. 189
8.6.2 CLASIFICACIÓN. 189
8.6.3 REGULACIÓN. 190
8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. 191
8.7.1 DEFINICIÓN. 191
8.7.2 CLASIFICACIÓN. 191

8.7.3 REGULACIÓN. 192
8.8 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO. 193
8.8.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO. 193
8.8.2 REGULACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS. 193
8.8.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES 195
8.8.4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN ACTUACIONES DESARROLLADAS EN LAS ZONAS DE DOMINIO PUBLICO Y PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL. 196
8.8.5 INCIDENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 196
8.9 SISTEMA AEROPORTUARIO. 197
8.10 SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS 197
8.10.1 DEFINICIÓN. 197
8.10.2 CLASIFICACIÓN. 197
8.10.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN. 198
8.10.4 RÉGIMEN DEL SUELO. 198
8.10.5 RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS. 198
8.10.6 OTRAS INFRAESTRUCTURAS. 199

9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....201
9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS. 201
9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 201
9.2.1 DETERMINACIONES GENERALES. 201
9.2.2 DERECHOS. 201
9.2.3 DEBERES. 201
9.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PREVIO. 202
9.3.1 INSTRUMENTOS PREVIOS. 202
9.3.2 DETERMINACIONES SOBRE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANO. 203
9.4 DESARROLLO. 204
9.4.1 DETERMINACIONES GENERALES. 204
9.4.2 REQUISITOS PREVIOS. 204
9.4.3 DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 205
9.4.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 205
9.4.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. 206
9.4.6 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS. 206
9.5 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN. 207
9.5.1 DEFINICIÓN. 207
9.5.2 DETERMINACIONES. 207
9.5.3 CUADRO RESUMEN. 207
9.6 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 208
9.6.1 DETERMINACIONES 208
9.6.2 CUADRO RESUMEN. 209
9.6.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. 210
9.7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO. 212
9.7.1 CALIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS. 212
9.7.2 ZONAS DE ORDENANZA. 212
9.8 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. 218
9.9 DETERMINACIÓN DE RASANTES. 219
9.10 PROTECCIÓN DE CAUCES Y DESAGÜES NATURALES. 219

10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 221
10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN. 221
10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 221
10.2.1 DETERMINACIONES GENERALES. 221
10.2.2 DERECHOS. 221
10.2.3 DEBERES. 221
10.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. 222
10.3.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. 222

10.3.2 DETERMINACIONES SOBRE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANIZABLE. 222
10.4 DESARROLLO. 223
10.4.1 DETERMINACIONES GENERALES. 223
10.4.2 REQUISITOS PREVIOS. 223
10.4.3 GESTIÓN. 223
10.4.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS. 223
10.4.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 224
10.4.6 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES. 224
10.4.7 PARCELACIÓN. 225
10.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. 225
10.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL. 225
10.5.2 CUADRO RESUMEN. 226
10.5.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. 226
10.6 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANIZABLE. 226
10.6.1 ZONAS DE ORDENANZA. 226
10.6.2 DETERMINACIONES. 226
10.7 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN. 227
10.8 PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES. 227

11. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO. 229
11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL. 229
11.1.1 DELIMITACIÓN. 229
11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 230
11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO. 232
11.2.1 RÉGIMEN GENERAL DE DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO. 232
11.2.2 RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO. 232
11.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES. 233
11.2.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL. 233
11.2.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS. 233
11.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO. 234
11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO. 234
11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO. 234
11.3.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO RÚSTICO. 235
11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO. 237
11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A. 237
11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B. 238
11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C. 238
11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D. 239
11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E. 239
11.4.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F. 240
11.4.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G. 241
11.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. 244
11.5.1 CONDICIONES DE PARCELA. 244
11.5.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. 245
11.5.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS. 247
11.5.4 CONDICIONES ESTÉTICAS. 248
11.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN 249
11.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. 249
11.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. 249
11.7 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO. 250
11.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO. 250
11.7.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO. 250
11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. 251
11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES. 251
11.8.2 DETERMINACIONES. 252
11.9 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN 252

11.10 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. 253
11.10.1 SUELO RÚSTICO COMÚN. 253
11.10.2 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA. 253
11.10.3 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. 253
11.10.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. 254
11.10.5 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE RED NATURA. 256
11.10.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR HÁBITATS. 257
11.10.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS. 259
11.10.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL. 260
11.10.9 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA. 261
11.10.10 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS. 263

12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA. 265
12.1 GENERALIDADES 265
12.2 LISTADO. 265
12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA. 265
12.3.1 RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. R1 267
12.3.2 RESIDENCIAL ENSANCHE. R2 269
12.3.3 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO. R3 271
12.3.4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I. R4 273
12.3.5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II. R5 275
12.3.6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I. R6 277
12.3.7 RESIDENCIAL CASCO RURAL. R7 279
12.3.8 INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO. I1 283
12.3.9 INDUSTRIA INTENSIVA. I2 285
12.3.10 INDUSTRIA MEDIA. I3 287
12.3.11 INDUSTRIA EXTENSIVA. I4 289
12.3.12 TERCIARIO Y SERVICIOS. T1 291
12.3.13 DOTACIONAL COMPACTO. EQ1 293
12.3.14 DOTACIONAL EXENTO. EQ2 295
12.3.15 ESPACIOS LIBRES EL1 297
12.3.16 INFRAESTRUCTURAS. EF1 299

13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN 301
13.1 OBJETO Y CONTENIDO 301
13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS. 301
13.3 DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE. 301
13.3.1 FICHA DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL. 301
13.3.2 FICHA DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. 302
13.4 ÁMBITOS DE SUELO URBANO REMITIDOS A PLAN ESPECIAL. 303
13.5 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN AISLADA: UNIDADES DE NORMALIZACIÓN. 305
13.6 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 307
13.7 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. 309

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca, provincia de Burgos, formulado por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 113 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por Rueda y Vega Asociados, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción, en las distintas fases, las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta

Roberto Ripio González, Arquitecto

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Jesús Carlos Misiego Tejeda, Arqueólogo.

Mª Eugenia Martín Maeso, Arqueóloga.

Laura Reca González, estudiante de arquitectura.

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana es la Ordenación Urbanística del territorio del Término Municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO.

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye al Plan General anteriormente vigente en el ámbito del Término Municipal de Briviesca, que queda derogado a la entrada en vigor del presente Plan; con las salvedades derivadas del planeamiento asumido en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable que se detallan en los apartados 9.3 y 10.3 de la presente Normativa, al amparo del artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.1.3 CARÁCTER.

Este Plan General tiene las siguientes características:

A. Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan deberá acomodarse a sus determinaciones.

C. Es inmediatamente ejecutivo.

D. Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la Memoria Vinculante.

E. En el ámbito del Suelo Rústico tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Briviesca, Provincia de Burgos.

1.3 VIGENCIA.

Conforme al artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran plenamente en vigor una vez aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos en el artículo 175.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 5/1999, modificado por la LUCyL, y 167 del RUCyL

1.4 EFECTOS.

Este Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

1.4.1 PUBLICIDAD.

El Plan General, y los Planes y Proyectos que las desarrollan, son públicos una vez en vigor, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el Ayuntamiento. A tal efecto el Ayuntamiento mantendrá un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a disposición del público, de forma exclusiva, durante su horario de oficina y facilitará copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes. Así mismo el Ayuntamiento dispondrá que sus servicios técnicos atiendan las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística durante su horario de oficina.

1.4.2 VINCULACIÓN.

El Plan General es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento y sus determinaciones servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones Públicas.

1.4.3 EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.

Conforme al artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollan son inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor.

Así mismo, conforme al artículo 184 del mismo Reglamento, con la entrada en vigor del planeamiento quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al establecimiento de viales y servicios públicos; o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten 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 y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente.

1.5 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

1.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

El Plan General establece las siguientes determinaciones con carácter de Ordenación General:

I. Objetivos y propuestas de ordenación.

II. La clasificación del suelo.

III. Sistemas Generales.

IV. La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.

V. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:

   A. La división en sectores.

   B. Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

   C. Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

   D. La densidad máxima de edificación.

   E. Los números máximo y mínimo de viviendas.

   F. Las reserva de viviendas con protección pública.

VI. En Suelo Rústico:

   A. Calificación de los usos como permitidos, autorizables y prohibidos.

   B. Parámetros y condiciones para usos permitidos y autorizables.

VII. Otras determinaciones:

   A. Normativa de urbanización, edificación y usos.

   B. Normas de protección y condiciones de dotación de servicios en suelo rústico

1.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El Plan General establece las siguientes determinaciones con carácter de determinaciones de Ordenación Detallada:

I. En suelo urbano consolidado:

   A. Calificación urbanística, incluyendo:

      1. Asignación de usos pormenorizados.

      2. Edificabilidad (intensidad de uso).

      3. Tipología edificatoria.

      4. Ordenanzas zonales de edificación y usos.

   B. Ámbitos de ordenación remitida a Estudio de Detalle o Plan Especial.

   C. Delimitación de Unidades de Normalización.

   D. Usos, construcciones e instalaciones expresamente declarados fuera de ordenación.

   E. Plazos para el cumplimiento de deberes.

II. En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

   Además de las Determinaciones de Ordenación General, el presente Plan General establece la Ordenación detallada de algunos de los ámbitos en estas clases de suelo.

   La Ordenación Detallada de estos ámbitos implica el establecimiento de las siguientes determinaciones:

   A. Calificación urbanística, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.

   B. Reservas de suelo para:

      1. Servicios urbanos.

      2. Vías públicas y aparcamientos.

      3. Espacios libres públicos.

      4. Equipamientos.

C. Determinación del Aprovechamiento Medio del sector.

D. Establecimiento de Unidades de Actuación dentro del sector.

E. Usos del suelo fuera de ordenación.

F. Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

1.6 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.6.1 CRITERIOS DE REVISIÓN.

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

A. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.

C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

E. En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

1.6.2 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN.

Para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General según alguno de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el pleno del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 57 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL.

1.6.3 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en los artículos anteriores.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan General, y que no supongan revisión del mismo deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Vinculante justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La Documentación completa de la Modificación Puntual incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

1.6.4 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 56.2 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Art. 179 del Reglamento de Urbanismo, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.7 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.7.1 NORMATIVA BÁSICA.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 15/199, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León
- Ley 7/2014, de 7 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado según Decreto 45/2009, de 9 de Junio y modificado por el Decreto 6/2016., de 3 de marzo.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL de 10 de diciembre de 1998) modificada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 9/2004, de 28 de diciembre y por la Ley13/2005, de 27 de diciembre

1.7.2 NORMATIVA SECTORIAL.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

I. ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.

A. Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOCyL de 28-07-2008)

B. **Decreto Legislativo 1/2015,** de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

C. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (BOE 11-12-2013).

D. Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico

E. Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. Núm. 157, de 02 de julio de 2002).

F. Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y Fauna y Flora Silvestres.

G. Directiva 79/409/CEE del Consejo de Europa, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

II. CAUCES Y DOMINIO PÚB LICO HIDRÁULICO.

A. Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación de riesgos de inundación.

B. Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

C. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril.

D. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.

E. Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

F. Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

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

III. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

A. Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

B. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

C. Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

D. Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).

E. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

F. Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

G. Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados.

H. Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y Fauna y Flora Silvestres.

I. Directiva 79/409/CEE del Consejo de Europa, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

IV. PATRIMONIO.

A. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

B. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

C. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

D. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

E. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

F. Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

G. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

V. CARRETERAS Y TRANSPORTES.

A. Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.

B. Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).

C. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

D. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

E. Ley 38/2015, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

F. Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio.

G. Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)

H. Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio (Reducción línea límite de edificación FFCC en zonas urbanas).

VI. INFRAESTRUCTURAS.

A. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

B. Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.

C. Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, según RD 3275/1982 de 12 de noviembre.

D. RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

E. Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 2 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

F. Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).

G. Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nO 315, de 31 de diciembre).

H. Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 11 8, de 17 de mayo).

I. Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nO 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nO 118, de 17 de mayo).

J. Real Decreto 1839/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos (B.O.E. núm. 25, de 29 de enero de 2010).

K. Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001 por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Burgos (Villafría) (B.O.E. nO 183, de 1 de agosto).

L. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

M. Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y Reglamento.

VII. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

A. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

B. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

C. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

VIII. COMERCIO.

A. Ley 2/1996, de 18 de junio, sobre Equipamientos Comerciales en Castilla y León.

B. Ley 7/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista.

C. Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

IX. OTRAS.

A. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

B. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

C. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

D. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

E. Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

F. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

G. Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

H. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

I. LEY 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

1.8 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme al artículo 110 del Reglamento de Urbanismo, el presente Plan General está formado por el conjunto de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte.
   a. Memoria Informativa.
   b. Planos de Información.
   c. Diagnóstico urbanístico y territorial
2. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
3. Memoria vinculante, que incluye el Resumen Ejecutivo.
4. Normativa Urbanística: El presente documento. Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
5. Planos de Ordenación: Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.
6. Catálogo de Protección: Recoge las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
7. Informe de Sostenibilidad Económica.

8. Estudios Complementarios: No integran el cuerpo documental propio del Plan General, pero interesan al expediente como documentos complementarios.

   a. Estudio 1: Estudio Complementario redactado por Técnico Arqueólogo, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

   b. Estudio 2: Estudio Hidrológico de la Cuenca del Río Oca en los tramos afectados por actuaciones.

1.9 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. 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 y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme al Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General regula diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que el mismo establece sobre el territorio.

2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

2.1.1.1 CLASES DE SUELO.

El presente Plan General clasifica el suelo del Término Municipal en **Urbano, Consolidado y No Consolidado, Urbanizable y Rústico**, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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 particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 11, 13 y 15 de la LUCyL, y Capítulo III del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de Junio):

2.1.1.2 SUELO URBANO.

Comprende los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y aquellas otras que, por ejecución del Plan General de Ordenación, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Castilla y León, el presente Plan General diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación. Además, aquellos terrenos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente y, al menos, un aumento del número de viviendas o volumen edificable con destino privado, superior al 30% respecto a la ordenación antes vigente..

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el Título 9 de estas normas.

2.1.1.3 SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 15 de la LUCyL, así como en el Art. 30 del Reglamento de Urbanismo, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización.

La delimitación de las distintas clases y categorías en que se subdivide el Suelo Rústico se recoge en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000. Su régimen normativo particular se detalla en el Título 11 de la Normativa Urbanística.

I. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 15-d de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Art. 31 del Reglamento que la desarrolla se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que el Plan General considera inadecuados para un desarrollo urbano.

II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. (SR-PAG)

En correspondencia con el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo dentro de esta categoría se incluyen los terrenos que se estime necesario proteger por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.

III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI)

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

1. Protección de Carreteras.

   Conforme a:

   a) Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.

   b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

   Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

3. Protección de Ferrocarril.

   Conforme a:

   a) Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

   b) Ley 38/2015, del sector ferroviario.

   c) Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)

   d) Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio (Reducción línea límite de edificación FFCC en zonas urbanas).

4. Protección aeroportuaria. Protección superpuesta a otras categorías de SR.

5. Protección de gasoducto y oleoducto.

IV. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC)

Terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

1. Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural.

   Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

V. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN)

Terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas. Se incluyen en esta categoría las vías pecuarias que no atraviesen suelos urbanos o urbanizables, así como aquellos terrenos que este Plan General estima necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, e paisaje, la fauna o la flora.

1. Protección Natural de Red Natura.

   Conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2. Protección Natural de Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

   Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés comunitario.

   Conforme a:

   - Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
   - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
   - Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.
   - Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre.

3. Protección Natural de Vías Pecuarias.

   Conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

4. Protección Natural Forestal

   Los suelos delimitados bajo esta categoría se sitúan en los montes de Briviesca y pertenecen, en casi su totalidad a terrenos arbolados, bien provistos de vegetación natural o reforestados con pinos.

   Desde este Plan se ha decidido asignar a estos suelos, siempre desde el punto de vista urbanístico, la protección equivalente a la establecida por la Ley de Espacios Naturales de Castilla y León para las Zonas de Uso Compatible, es decir, aquellas áreas en las que las características del medio natural permiten compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose además un modelo de desarrollo de servicios con

finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

5. Protección Natural paisajística

Se refiere al mosaico de cultivos agrícolas situados sobre laderas o terrenos de cierta pendiente, en parcela pequeña, y provistos de vegetación natural en los linderos de parcela.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora del paisaje agrario tradicional, de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

VI. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. (SR-PE)

1. Protección Especial de Cauces y Riberas

Conforme a:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

2.1.1.4 SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme a los criterios del artículo 13 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León y Art. 27 del Reglamento de Urbanismo.

La delimitación de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO.

En relación con el artículo 12 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; a los efectos de determinar la situación básica a la que se adscribe cada una de las clases de suelo definidas en el artículo anterior, se establece la siguiente correspondencia conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LUCyL:

I. SUELO RURAL.

Formado por los terrenos clasificados por este Plan como:

A. Suelo Rústico.

B. Suelo Urbanizable, hasta que no concluya su urbanización.

II. SUELO URBANIZADO.

Integrado por los terrenos que el presente Plan General clasifica como Suelo Urbano y los clasificados como suelo urbanizable una vez recibida la urbanización.

2.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que el Plan asigna a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

I. DOTACIONES PÚBLICAS.

Las Dotaciones Públicas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación del presente Plan General, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el Título 8 de esta Normativa.

II. ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

El Plan General establece los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

A. En Suelo Urbano consolidado y en Suelo Urbanizable con ordenación detallada, el Plan General establece una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la presente normativa, en el caso del suelo urbanizable por remisión de las fichas del Título 13.

B. En Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, el Plan General asigna a cada sector un uso dominante. Esta asignación de usos globales se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el Título 13 de la presente normativa.

C. En Suelo Rústico, el Plan General establece los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el Título 11 de la presente normativa.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa y a las características del suelo urbano en que se encuentren.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

II. ACTUACIONES AISLADAS.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

A. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

B. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

C. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Complementariamente podrán realizarse obras de urbanización o rehabilitación de la misma con el objetivo de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar mediante la delimitación de actuaciones aisladas de normalización, denominadas Unidades de Normalización y cuyo instrumento de gestión urbanística será el Proyecto de Normalización.

2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.

B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público,

determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.

C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

D. Que se hayan ejecutado y recepcionado por el Ayuntamiento, las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

F. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2.3 DEBERES DE URBANIZACION.

2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes detallados en el artículo 68 de la LUCyL, así como en el Art. 198 del RUCYL.

Ello supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos los costes allí detallados.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

2.3.2 INCUMPLIMIENTO.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en este Plan General podrá dar lugar a:

A. A la extinción del derecho a urbanizar.

B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

2.4.1 EDIFICACIÓN.

Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

2.4.2 CONSERVACIÓN.

I. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

II. Para los bienes catalogados, los deberes de conservación de los propietarios se extenderán a los establecidos en el artículo 24 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

III. Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

A. Cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación; su participación en los costes de

conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 208.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 19 de la LUCyL, así como en los Arts. 47 y 313 del Reglamento que la desarrolla, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Título 7 de la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección de este Plan.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Conforme al artículo 127.4c del Reglamento de Urbanismo, de Castilla y León, se incluye la siguiente tabla que recoge los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

Se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64 de la LUCyL, todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan y ubicadas en terrenos destinados por éste a la ejecución de nuevos sistemas generales o locales, dotaciones y equipamiento público o para la ampliación de los ya existentes.

Igualmente tienen esta consideración las construcciones con una altura que supere en dos o más plantas la permitida por la ordenanza.

FUERA DE ORDENACIÓN. Edificios en Parcelas catastrales urbanas.					
Manzana	**Parcela**	**Motivo**	**Manzana**	**Parcela**	**Motivo**
33080	07	Cambio alineación	37080	04	Cambio alineación
33080	33	Cambio alineación	37150	01	Disconforme con ED
33080	37	Cambio alineación	37150	02	Disconforme con ED
33080	38	Cambio alineación	37150	04	Disconforme con ED
35146	01	Más altura de la permitida	37150	05	Disconforme con ED
36080	01	Cambio alineación	37150	06	Disconforme con ED
36088	18	Más altura de la permitida	38082	09	Cambio alineación
36160	11	Cambio alineación	38166	01	Disconforme con ED
38116	01	Cambio alineación	38166	02	Disconforme con ED

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

2.6.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a estas construcciones, edificaciones e instalaciones, se establecen las siguientes categorías:

1ª categoría: Se considera disconformidad integral, quedando por tanto incluidas en esta categoría aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como compatibles, para cada zona de ordenanza del Suelo Urbano y sectores con ordenación detallada, o en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Sobre estos terrenos y construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización pero sí las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.

2ª categoría: se considera disconformidad básica, quedando por tanto incluida en esta categoría las restantes obras, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

Todo ello con el objetivo de adecuarse a las determinaciones de la normativa de las presentes normas, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

En los ámbitos de SUNC y SUR sin ordenación detallada las edificaciones existentes se regularán por lo establecido en el artículo 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las edificaciones o instalaciones realizadas conforme al planeamiento anterior que fueron realizadas de forma legal y conforme al planeamiento vigente en el momento de su ejecución, en el caso de presentar una disconformidad con el actual planeamiento, no quedarán fuera de ordenación.

3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

3.1 CONDICIONES GENERALES.

La aplicación de esta Normativa se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse cuatro supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
   - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
   - En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
   - No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
   - También basta con la aprobación del Plan General en aquellos ámbitos en suelo urbano sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, y este sea expresamente asumido por el Plan General en los términos previstos por el artículo 109.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
   - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
   - También basta con la aprobación del Plan General en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y este sea expresamente asumido por el Plan General en los términos previstos por el artículo 109.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
   - En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado:
   - Actuaciones aisladas: Sobre la propia parcela o con Actuaciones de Normalización.
   - Licencia directa.
2. Suelo urbano no consolidado y urbanizable: A través de actuaciones integradas.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en los títulos 9 y 10 de la presente normativa.

3.4 ACTUACIONES INTEGRADAS.

3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 73.2 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Castilla y León, así como en el Art. 108 del RUCYL, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 58.3-b de la mencionada Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, así como en el Art. 237 del RUCYL, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

I. DELIMITACIÓN FIJADA EN EL PLAN GENERAL.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece la delimitación de unidades de actuación sobre los sectores de Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una Unidad de Actuación.

En la delimitación de las unidades de actuación contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del Título 13 de la Normativa Urbanística.

II. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN EL PLAN GENERAL.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que lo desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 73 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Castilla y León, así como en el Art. 237 del Reglamento de Urbanismo.

III. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

A. La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que lo desarrolle, así como la subdivisión de las sí establecidas por el presente Plan con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación del Plan General o del Plan Parcial.

2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización

3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

4. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.

B. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 58.3.b) de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008.

C. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

3.4.2 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en los Arts. 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo.

3.4.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo previsto en el artículo 74 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Concierto
2. Compensación
3. Cooperación
4. Concurrencia
5. Expropiación.

Así mismo, podrán utilizarse los sistemas complementarios de gestión por Ocupación Directa y por Convenio Urbanístico definidos en los artículos 93 y 94 de la mencionada Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el Proyecto de Actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Art. 285 del RUCYL.

3.4.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Proyecto de Actuación correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título III de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Capítulo IV del Titulo III del Reglamento de urbanismo.

3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

3.5.1 OBJETO.

El desarrollo del Plan General se instrumenta a través de una serie de figuras con diferentes objetivos:

1. Definir, completar o modificar la Ordenación Detallada en determinados ámbitos.
2. Fijar las bases sobre las que se ha de desarrollar la gestión de cada actuación.
3. Definir técnicamente la ejecución de una actuación.

3.5.2 TIPOS.

Conforme a los tres objetivos definidos en el artículo anterior, se establece la siguiente clasificación de instrumentos de desarrollo:

I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
   - A. Planes Especiales.
   - B. Planes Parciales.
   - C. Estudios de Detalle.

II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
   - A. Proyectos de Actuación.
   - B. Actuaciones de Normalización.

III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
   - A. Proyectos de Urbanización.
   - B. Proyectos de Obras Ordinarias.

3.5.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

3.5.3.1 PLANES PARCIALES.

I. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por el Plan General.

II. DETERMINACIONES.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 139, 140-b) y 141.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008.

III. DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Plan Parcial estará formada por:

A. Los documentos detallados en el artículo 142 del RUCYL.

B. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Planes Parciales son "instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización". Por tanto, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:

1. Estudio Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.

2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

3.5.3.2 ESTUDIOS DE DETALLE.

I. OBJETO.

Conforme al artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de detalle podrán tener por objeto:

1. En suelo urbano consolidado: modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

2. En suelo urbano no consolidado: Establecer la ordenación detallada o modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

II. DETERMINACIONES.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 133 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

III. DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Estudio de Detalle estará formada por:

A. Los documentos señalados en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

B. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Estudios de Detalle que establezcan, modifiquen o completen la Ordenación Detallada de sectores de Suelo Urbano No Consolidado, son "instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización". Por tanto, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:

1. Estudio Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.

2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 55.1 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Castilla y León y 140 del RUCYL.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo en el plazo de diez días.

3.5.4 PLANES ESPECIALES.

I. OBJETO.

Conforme al artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en desarrollo de las determinaciones de este Plan General, y como complemento al mismo, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

A. EN DESARROLLO DE DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Se recoge el ámbito del **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Briviesca**, en cumplimiento de la Declaración de Bien de Interés Cultural de la **Ciudad de Briviesca** con categoría de Conjunto Histórico de fecha 03/02/1983, publicada en el BOE de 15/04/1983.

B. EN DESARROLLO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL:

El presente Plan General, en desarrollo de sus propias determinaciones, no delimita ningún ámbito remitido a Plan Especial.

C. OTRAS FINALIDADES GENÉRICAS

- Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- Reforma Interior en Suelo Urbano.
- Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- Saneamiento de núcleos de población.
- Mejora de los medios rural, urbano y natural.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento del Plan. El contenido mínimo será el del Art. 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Art. 148 del Reglamento que la desarrolla.

El contenido y documentación de los Planes Especiales se ajustará a lo previsto en los artículos 143 a 148 del RUCYL.

III. CONTENIDO MÍNIMO.

A. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

1. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

2. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

3. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

4. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

5. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

6. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.

7. Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

   El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

8. Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

9. Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

B. Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo Rústico los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

1. Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

2. Descripción de las características del sistema general.

3. Ajuste a las determinaciones del Plan General.

4. Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

   a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

   b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

5. Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

6. Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

7. Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

8. Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

9. Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

10. Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

11. Programación de obras.

12. Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

13. El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C. En el ámbito del Suelo Urbanizable, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Rústico afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Rústico, además de las siguientes:

   1. Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente

   2. Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Planes Especiales que puedan considerarse “instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización”, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:

A. Estudio Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.

B. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

V. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

3.5.5 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

3.5.5.1 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

I. OBJETO.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

II. CONTENIDO.

El contenido de los Proyectos de Actuación se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y los Arts. 240 y ss. del RUCYL, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma ley, y con arreglo al siguiente detalle:

A. Contenido mínimo:

1. Determinaciones generales del artículo 241 del RUCYL.
2. Determinaciones Básicas sobre urbanización del artículo 242 del RUCYL.
3. Determinaciones Básicas sobre Reparcelación del 244 del RUCYL.

B. Contenido Opcional: añadiendo los Instrumentos de Ejecución correspondientes.

1. Proyecto de Urbanización: con las Determinaciones Completas sobre Urbanización del artículo 243 del RUCYL.
2. Proyecto de Reparcelación: con las Determinaciones Completas sobre Reparcelación del artículo 245 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN, FORMULACIÓN Y EFECTOS.

El proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 76 y 77 de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008 de Castilla y León y Arts. 250 y ss. del RUCYL.

3.5.5.2 PROYECTO DE NORMALIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Normalización podrán tener por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones aisladas, abarcando su ámbito una o varias unidades de normalización de fincas completas.

II. CONTENIDO.

A. Documentación general:

1. Delimitación de la unidad de normalización.
2. Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad y demás titulares de derechos afectados, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.
3. Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.

B. Documentos de información:

Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

C. Documentación de la Actuación de Normalización:

Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las fincas normalizadas, identificando con precisión las parcelas adjudicadas a los propietarios originales y los terrenos a ceder al Municipio.

D. Proyecto de obras ordinarias, cuando incluya entre sus fines completar o rehabilitar la urbanización de la unidad de normalización.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Normalización se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera.

3.5.6 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

3.5.6.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son el instrumento que define técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la urbanización de una Unidad de Actuación.

Su formulación, tramitación y aprobación será necesaria para el desarrollo de actuaciones integradas cuando el Proyecto de Actuación correspondiente no contengan la totalidad de las Determinaciones Completas sobre Urbanización definidas en el artículo 243 del RUCYL.

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las Determinaciones Completas sobre Urbanización fijadas en el artículo 243 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. GARANTÍAS.

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía según lo establecido en el artículo 96 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Castilla y León y el Art. 202 del RUCYL, por una cantidad mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.2.4).

IV. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se aprueban y modifican conforme al artículo 251.3 del RUCYL, de forma similar a los proyectos de Actuación, si bien con las especificidades señaladas en el artículo 253.4 del mismo reglamento.

3.5.6.2 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Reparcelación son el instrumento que tiene por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una Unidad de Actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme al planeamiento urbanístico.

Su formulación, tramitación y aprobación como documento independiente será necesaria para el desarrollo de actuaciones integradas cuando el Proyecto de Actuación correspondiente no contengan la totalidad de las Determinaciones Completas sobre Reparcelación definidas en los artículos 245 a 249 del RUCYL..

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán las Determinaciones Completas sobre Reparcelación fijadas en los artículos 245 a 248 del RUCYL.

Su contenido debe desarrollarse conforme a la documentación detallada en el artículo 249 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se aprueban y modifican conforme al artículo 251.3 del RUCYL, de forma similar a los proyectos de Actuación, si bien con las especificidades señaladas en el artículo 253.4 del mismo Reglamento.

3.5.6.3 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias son el instrumento técnico que define las obras correspondientes a las Actuaciones Aisladas de Urbanización, cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar; conforme a lo previsto en los artículos 211 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.
- Detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización precisos y su distribución entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, sobre las cuales pueda constituirse, una vez aprobado el Proyecto, una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento, y como mínimo por un 4% del presupuesto de los gastos de urbanización citados en el apartado anterior.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

IV. FORMULACIÓN.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.5.6.1).

3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 97 de la LUCyL y el Art. 288 RUCyL.

El requisito de licencia previa municipal queda sustituido por el de Declaración Responsable en los supuestos del artículo 105-bis LUCyL; excepto para las actuaciones sobre elementos incluidos en el catálogo de protección de las presentes Normas Urbanísticas, para las que se exigirá en todo caso licencia previa municipal.

3.6.2 ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

1. No estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 289 RUCyL.
2. Conforme al artículo 23 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el articulo 97 apartado 2. a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de protección natural perseguidos por la mencionada Ley 4/2015.

Así mismo, no están sujetos a licencia:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.
2. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
3. Los actos amparados por orden de ejecución.
4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas se tramitarán y otorgarán conforme a lo previsto en los artículos 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

A efectos de su tramitación, se distinguen los siguientes tipos de licencias de actividades:

I. ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA AMBIENTAL.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

Se someterán al procedimiento detallado en la citada Ley.

Tendrán la consideración de actividad, cualquier instalación o proyecto, de titularidad pública o privada, susceptible de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medioambiente o producir riesgo para las personas o bienes.

II. ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN.

El procedimiento y documentación necesaria para la tramitación de la comunicación se ajustará a la Ley de Prevención Ambiental y el reglamento que la complemente, sin perjuicio de su regulación mediante la correspondiente ordenanza municipal.

La Comunicación Ambiental correspondiente a actividades ganaderas se ajustará a lo previsto por el artículo 7 del Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León, se modifica el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, y se regula el régimen de comunicación ambiental para el inicio del funcionamiento de estas actividades.

3.6.4 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Sin perjuicio de cuál sea el régimen de autorización de la obra, mediante licencia o mediante declaración responsable, se considerarán como obra mayor las siguientes.

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase, incluidas las edificaciones auxiliares que requieran la construcción de una estructura portante.
2. Colocación de vivienda prefabricada.
3. Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada de más de 15 m2.
4. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

6. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes, referidas a aspectos relevantes de la composición; tales como huecos, aleros de cubierta, elementos volados, etc. No se incluyen en este concepto la pintura, enfoscado, revoco o cualquier otro tipo de actuación relativa al acabado superficial de la fachada.

7. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo en ámbitos autorizados.

8. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

9. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

10. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

11. Construcción de puentes, andamios y similares.

12. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A los efectos previstos en el Plan General, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

5. Colocación de postes de todo tipo.

6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

2. Construcción de puentes, andamios y similares.

3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

4. Acotamiento de fachadas.

5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o

trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
3. Reparación de cubiertas y azoteas.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Otras obras.

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de superficie total.
3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetro por debajo del mismo, en algún punto.
4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
6. Corta y plantación de cualquier clase de arbolado y vegetación arbustiva; especialmente de chopos.
7. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m^2).

V. LICENCIAS DE USOS.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

C. DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA AMBIENTAL, entendiendo por tales las contempladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad en el término municipal, deberá realizar la tramitación correspondiente según lo señalado en la citada Ley de Prevención Ambiental. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos que supongan:

1. Primeros establecimientos.
2. Traslados de local.
3. Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.
4. Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
5. Ampliaciones o reformas de locales.

3.6.5 PROYECTO.

Se requerirá la presentación de proyecto como condición indispensable para la concesión de licencias para las siguientes obras:

1. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
2. Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3.6.6 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.6.1-III.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia deberá ser como mínimo:

A. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

B. Documentación que demuestre un "principio de propiedad" o derecho sobre la misma, descripción de las cargas de la finca en el que conste superficie y linderos o, en su defecto, declaración jurada de estos aspectos y de que ésta no tiene carga alguna que impida la ejecución de la edificación para la que se solicita licencia.

C. Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

D. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).

E. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

F. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

   1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.

   2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 3.9.2.

G. En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

H. Documentación fotográfica, descriptiva del estado actual de la edificación existente, en su caso; así como de la relación de la parcela con la vía pública (alineación, vallado, voladizos, elementos vegetales, etc.).

I. Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

J. Plan de gestión de residuos.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

   1. Plano de situación de la obra.

   2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra

sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de lo proyectado.

3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

4. Presupuesto real de la obra.

5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

B. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

3. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra cuente con el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

V. LICENCIAS DE USOS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en las de las demás Disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación.

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra, que incluirá el presupuesto final de obra, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial. Además se aportará documentación fotográfica del edificio realizado (fachadas y elementos significativos del interior).

2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se

analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

2. Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

3. Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

   a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

   b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

   c) Lo establecido en la legislación de Prevención Ambiental vigemte.

4. En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

C. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA AMBIENTAL, entendiendo por tales las contempladas la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Estarán reguladas por las disposiciones de la citada Ley y las demás disposiciones que la modifiquen o complementen.

3.6.7 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

A. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

B. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 3 del Art. 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, será de aplicación lo señalado en dicho apartado del Artículo anterior. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

C. En todo el ámbito del Suelo Rústico, la concesión de autorizaciones para usos excepcionales estará sujeta al procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Urbanismo de Castilla y León, y los Arts. 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo, conforme a lo detallado en el Capítulo 11 de este Plan General.

D. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

E. La concesión de la licencia ambiental no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.6.8 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

I. CADUCIDAD.

A. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

B. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

II. PRÓRROGA.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales se podrá incoar expediente de caducidad y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.7 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 42-e de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 86.2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General establece los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable.

Dichos plazos se recogen diferenciadamente para ambas clases de suelo en los artículos 9.4.6 y 10.4.4 de esta normativa.

3.8 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.

3.8.1 AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el título 11 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

3.8.2 TRAMITACIÓN.

Las licencias para usos permitidos no precisan de autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, correspondiendo directamente al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia.

Para los usos autorizables, la concesión de la autorización por la Comisión Territorial de Urbanismo estará sujeta al procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUCyL y los Arts. 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo. Una vez obtenida dicha autorización, deberá obtenerse la

licencia municipal por el procedimiento establecido para los usos permitidos en el párrafo anterior.

3.8.3 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL.

La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve de forma integrada con el procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, en tal caso junto con la solicitud de licencia urbanística debe acompañarse la documentación siguiente:

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

   A. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones vigentes de la normativa territorial y urbanística, incluido el planeamiento urbanístico.

   B. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca. Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular deben justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

   C. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

   D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

      Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

   E. La justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y de las circunstancias de interés público que concurran, según el uso de que se trate y las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico para la clase y categoría de suelo donde pretenda ubicarse; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.

II. Proyecto básico de la edificación o instalación para que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

   Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

   La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

III. Planos del emplazamiento propuesto, expresivos de la situación, límites y accesos de la parcela, de las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, de los elementos naturales del entorno y de las determinaciones de la presente normativa urbanística, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.

IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

VI. Con carácter particular:

A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas contenida en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

2. Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios Título 11.

E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Territorial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

3.8.4 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación sobre base topográfica, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la

parcelación, firmado por técnico competente. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas del presente Plan General, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:

   A. Objetivos de la parcelación.

   B. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

   C. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

   D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.

III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

3.9 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

3.9.1 CÉDULA URBANÍSTICA.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de la licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

3.9.2 ALINEACIÓN OFICIAL.

I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

A. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

C. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

D. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

E. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

A. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.

B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

C. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.

2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

3.9.3 REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.9.4 ORDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 321 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.9.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.

El artículo 107.1 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 325 y 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1 CONDICIONES GENERALES.

4.1.1 DEFINICIÓN.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

Dentro de todo bien inmueble podrán establecerse usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General, deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

4.2 TIPOS DE USOS

A los efectos de regular su implantación en las distintas áreas territoriales establecidas por el Plan General, los usos se tipifican conforme al siguiente esquema:

4.2.1.1 USOS ADMISIBLES.

I. USO GLOBAL:

A. En Suelo Urbano y Urbanizable, es aquél que caracteriza un Área Homogénea, Ámbito de Actuación o Sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

B. Podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos compatibles como fracción, relación o porcentaje de él.

II. USO PORMENORIZADO:

A. Es aquél que se implanta en una parcela o inmueble concreto.

B. A los efectos de regulación de la implantación en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza, cabe distinguir:

1. **USO PREDOMINANTE:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y

podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En Suelo Urbano Consolidado, el Uso Predominante establecido para la zona de ordenanza correspondiente consumirá al menos el SESENTA POR CIENTO (60%) de la edificabilidad total asignada a la parcela, con la excepción de los casos en que se permita un uso alternativo sobre la misma y sin perjuicio de otros porcentajes específicos que se realicen en las condiciones de las zonas de ordenanza para determinados usos concretos.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el uso predominante consumirá al menos el SESENTA POR CIENTO (60%) de la edificabilidad total asignada al sector.

En Suelo Rústico, los usos predominantes serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1-a de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

2. **USOS COMPATIBLES:** Son los que pueden coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa respecto del uso predominante.

   En los Sectores de Suelo Urbanizable, en ausencia de una asignación expresa de edificabilidad por el Plan General, el Plan Parcial podrá asignar a los usos compatibles una edificabilidad siempre inferior al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad total del sector. En este caso, estos usos podrán alojarse en parcela y edificio de uso exclusivo, si bien la ordenación del ámbito preverá las medidas oportunas para evitar conflictos funcionales y de otro tipo que pudieran derivarse de la coexistencia y concentración de actividades diversas

   En Suelo Rústico, los usos compatibles serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1-b de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

   Entre los usos compatibles cabe distinguir a su vez:

   a) **USOS COMPLEMENTARIOS:** Podrán consumir una edificabilidad siempre inferior al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad total de la parcela en que se encuentran, debiéndose disponer en edificio de uso no exclusivo, compartido con el uso predominante.

   b) **USOS ALTERNATIVOS**: Son los que pueden sustituir al uso predominante en la parcela, con los mismos parámetros edificatorios establecidos para esa parcela por la Ordenanza Zonal correspondiente.

      - Las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza señalarán expresamente qué usos y en qué situaciones y condiciones pueden establecerse como usos alternativos; previendo las limitaciones oportunas para que la acumulación de implantación de usos alternativos no supere la de los usos pormenorizados correspondientes al uso global asignado al ámbito territorial en qué se encuentren.

- En ausencia de mención expresa en las condiciones de las Ordenanzas Zonales, se entenderá que no existen usos alternativos.

4.2.1.2 USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito o parcela que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios

4.3 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE LOS USOS.

4.3.1 ASIGNACIÓN: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Mediante la calificación el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, se asigna el Uso Global correspondiente a cada Área Homogénea y Ámbito de Actuación en Suelo Urbano, así como a los diferentes Sectores de Suelo Urbanizable.

4.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.

En Suelo Urbano, el Plan General establece los usos predominantes, compatibles y prohibidos, también mediante su indicación expresa entre las determinaciones de uso de las ordenanzas zonales correspondientes.

En el Suelo Urbanizable, el Plan General regula también estas condiciones a través de las fichas individualizadas que para cada ámbito y sector se incluyen en el Capítulo 13 de esta Normativa. En ellas se establece, junto al uso global asignado, el listado de usos compatibles admisibles; bien mediante la asignación específica de parte de la edificabilidad del sector, bien mediante la posibilidad de compatibilización al establecer los usos pormenorizados en el correspondiente Plan Parcial.

4.3.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme a las clases y categorías de usos que se establecen en los artículos siguientes, el Plan General establece los coeficientes de homogeneización que fijan las relaciones de ponderación entre los distintos usos pormenorizados, tanto en suelo urbano como urbanizable; conforme al artículo 102, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009, de 9 de junio.

La definición de dichos coeficientes se detalla en la siguiente tabla:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

USO	CATEGORÍA	COEFICIENTES
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR / BIFAMILIAR	1
	COLECTIVA / RESIDENCIA	1
	EN ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	0,95
INDUSTRIAL	TODAS LAS CATEGORÍAS	1
TERCIARIO/ OFICINAS	TODAS LAS CATEGORÍAS	1,05
TERCIARIO / COMERCIO	CATEGORÍAS 1 Y 2	1,05
	CATEGORÍA 3	1,10
TERCIARIO / HOSTELERÍA	TODAS LAS CATEGORÍAS	1,05
TERCIARIO / HOSPEDAJE	CATEGORÍAS 1 Y 2	1,05
	CATEGORÍA 3	1,05
TURÍSTICO	TODAS LAS CATEGORÍAS	1,05
EQUIPAMIENTO	PRIVADO	1
APARCAMIENTO	TODAS LAS CATEGORÍAS	0
SERVICIOS URBANOS	TODAS LAS CATEGORÍAS	0
ESPACIOS LIBRES	TODAS LAS CATEGORÍAS	0

4.3.4 SITUACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de regular en cada Ordenanza Zonal la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.
2. Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta de pisos.
6. Edificio exclusivo.

4.3.5 DESTINO DE LOS USOS.

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

1. Público (P).
2. Privado (V).
3. Todos (T).

4.4 CLASES DE USOS.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, el Plan General distingue los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.
3. Uso Turístico.

4. Uso Aparcamiento.
5. Uso Dotacional: Equipamientos.
6. Uso de Servicios Urbanos. e Infraestructuras.
7. Uso de Industria y Almacenes.
8. Uso de Actividades Extractivas.
9. Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.
10. Uso Ganadero.
11. Uso Agrícola.
12. Otras actividades.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.5 USO RESIDENCIAL.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

A. **Categoría 1ª-A, Vivienda unifamiliar**: Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. 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 viviendas 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:

   - La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
   - La parcela comunal se destinará únicamente a zonas deportivas comunes al aire libre y zonas ajardinadas, permitiéndose también el acceso a garajes.
   - 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 la parte de zona comunal que le corresponda. Los parámetros de superficies de las mismas quedan reguladas en la correspondiente Ordenanza zonal.
   - En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

B. **Categoría 1ª-B, Vivienda bifamiliar**: Se considera vivienda bifamiliar la edificación que incluye dos viviendas pero que conserva las características de la categoría 1ª-A.

C. Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

D. Categoría 3ª. Residencia Comunitaria: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cincuenta (50) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a treinta y cinco (35) m².

II. CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

A. Calle o plaza.

B. Espacio libre unido a calle o plaza.

C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

D. Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. Al menos una de ellas tiene que estar en posición “A” o “B” del apartado II del presente artículo.

III. CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m^2.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

IV. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según su superficie útil.

C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

F. De ascensores. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones, conforme al artículo 13 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Decreto 217/2001):

a) Cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.

b) Cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda.

c) Cuando el número de viviendas que se encuentren en distinta planta de la de acceso sea igual o superior a diez

Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable. Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.

En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada veinte viviendas o fracción.

V. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y baño, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

A. Cocina: 6 m^2, siendo su dimensión mínima 1,6 m.

B. Salón-comedor: 16 m^2 en vivienda de menos de tres dormitorios y 18 m^2 en vivienda de tres dormitorios, 20 m^2 en viviendas de 4 o más dormitorios, en el que se pueda inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

C. Dormitorio: 6 m^2. el individual y 10 m^2 el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.

D. Baño (inodoro, lavabo y ducha): 3 m^2.

E. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m^2.

F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a cuarenta (40) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.

G. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos, cocinas y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

VI. OTRAS CONDICIONES.

A. Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.

B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

C. La previsión de plazas de aparcamiento será la establecida en cada zona de ordenanza, debiéndose cumplir en cualquier caso, los mínimos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima útil de 2 m^2 y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).

E. Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. Deberán cumplir las condiciones estéticas, de higiene y seguridad establecidas por la Normativa para las fachadas en lo relativo a materiales, composición, etc., garantizando la ocultación de la ropa y otros elementos que pudieran tener en su interior.

4.6 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

A. 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 como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª: Despacho profesional.
2. Categoría 2ª: Empresas
3. Categoría 3ª: Sede Institucional.

Atendiendo a su uso y localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse las siguientes situaciones:

- **Grado 1º:** Oficinas sin atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 2º:** Oficinas con atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 3º:** Oficinas en edificio exclusivo o que ocupen más del 50% de la superficie útil de la edificación.

B. Comercio: Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

A partir de las categorías del uso comercial definidas en el artículo 7 del **Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2001)**, se establecen a su vez las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

Así, los establecimientos comerciales se agrupan en las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª: Local comercial, que incluye:**
  - Establecimientos tradicionales y especializados.
  - Autoservicios.
  - Superservicios.
  - Supermercados[1], con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m^2.
  - Establecimientos de venta de saldos.
- **Categoría 2ª: Centro Comercial, que incluye:**
  - Mercados municipales minoristas.
  - Galerías comerciales de menos de 1.500m^2.
- **Categoría 3ª. Gran establecimiento comercial, que incluye:**
  - Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m^2 y 2.500 m^2.
  - Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m^2. Los de superficie de sala ventas superior a 6.000 m^2 quedan prohibidos en el municipio.
  - Grandes almacenes.
  - Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m^2.
  - Centros comerciales.

[1] Conforme a la definición del apartado 8 del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2001).

- Parques comerciales.
- **Categoría 4ª. Venta ocasional:**
  - Mercadillos, ferias, etc.

C. Hostelería y Ocio: cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

- **Categoría 1ª:** Sin espectáculo.
- **Categoría 2ª:** Salas de espectáculos y otros locales de ocio.

D. Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas en instalaciones de tamaño reducido, quedando regulado por la Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León.

- **Categoría 1ª:** Pensiones, casas rurales de tamaño reducido y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.
- **Categoría 2ª:** Hoteles y hostales con superficie construida inferior a 1.000 m^2, en edificio exclusivo.

4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. USO DE OFICINAS.

A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie útil mínima de 8 m^2 y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.

B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja. Las comunicaciones entre distintas plantas de las oficinas deberán ser independientes de las de otros usos.

C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

D. La dotación mínima de aseos será:

1. Para el personal:

a) Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.

b) Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.

2. Para el público, en el caso de tener este servicio, se asimilará a las condiciones del uso comercial.

E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

F. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias

a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).

I. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).

J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m^2).

K. Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados útiles (100 m^2) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados útiles (50 m^2).

II. USO COMERCIAL.

A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público.

En locales con superficie útil mayor de 100 m^2, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La diferencia de cota entre el suelo de planta baja y el del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

3. Cuando los uso del sótano o semisótano sean distintos del almacenaje, estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

   Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.

En locales con superficie útil menor de 100 m^2, se permitirá únicamente la ocupación de la planta sótano o semisótano para usos de almacenaje.

B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m^2 útiles, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

C. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego conforme a la legislación sectorial vigente.

E. La dotación mínima de aseos será:

1. Para el personal:

   a) Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.

   b) Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.

2. Para el público:

a) Si la superficie útil del local, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo para uso del personal.

b) Si la superficie útil del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

c) Si la superficie útil del local es superior a 300 m^2, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

En los casos de los apartados 2 a y b estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

F. Los niveles de ruidos y vibraciones se ajustarán a lo establecido en los Anexos de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León.

G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será:

1. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;

2. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);

3. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;

4. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.

I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).

2. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).

3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).

K. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).

L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m^2), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

1. Categorías 1ª y 2ª: Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados

(100 m^2) de sala de ventas[2], salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2).

2. Categoría 3ª: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie de sala de ventas[3].

N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establece el Plan General, y con las condiciones complementarias del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2001)

III. USO HOSTELERO.

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.

IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León.

4.7 USO TURÍSTICO.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso turístico el destinado al alojamiento temporal de turistas y residentes ocasionales, constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado. En ellas, el carácter y la organización del espacio están determinados por los requerimientos propios de visitantes cuya actividad cotidiana gira en torno al ocio, deporte, descanso, turismo cultural, restauración, turismo activo, etc. Se diferencia del Uso de Hospedaje del artículo anterior en la variedad y complejidad de servicios que ofrece, así como en su tamaño.

Recoge los servicios regulados en el artículo 36 y concordantes de la Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León.

Se aplica a unidades completas de parcela y de gestión en la organización de la actividad turística.

Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes, y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes y acordes con su modo de vida; conforme a alguna de las modalidades contempladas en las siguientes categorías:

I. CATEGORÍA 1ª: HOTEL.

Comprende Hoteles, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística, con capacidad superior a 20 plazas y superficie construida superior a 1.000 m².

II. CATEGORÍA 2ª: HOTEL ESPECIALIZADO.

Son hoteles, también con capacidad superior a 20 plazas y superficie construida superior a 1.000 m², que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento otras facetas especializadas de actividad, tales como: conferencias, convenciones, servicios al

[2] Conforme a la definición del apartado 8 del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2001).

[3] Conforme a la definición del apartado 8 del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2001).

desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad.

Son casos singulares de esta modalidad de hoteles: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

III. CATEGORÍA 3ª: GRUPO DE APARTAMENTOS.

Conjunto de cuatro o más unidades de alojamiento provistas en todo caso de sala de estar y de cocina elemental, de manera que se puedan desarrollar en ellas las funciones de áreas residenciales en condiciones de independencia y autonomía de los clientes. Se gestionan en régimen hotelero, pudiendo también formar agrupaciones adscritas a un hotel, del que dependen administrativa y funcionalmente, y de cuyos servicios e instalaciones se benefician.

El modelo de implantación puede oscilar desde habitaciones dentro de un edificio mayor, hasta unidades constructivas independientes; o mezcla de ambas modalidades. Pueden adquirir el carácter de "poblado" u "hotel horizontal".

IV. CATEGORÍA 4ª TURISMO RURAL.

Son alojamientos de turismo rural aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan características especiales de construcción tradicional, ubicación y tipicidad que las diferencian de los demás alojamientos.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Casa Rural;
- Posada;
- Centro de turismo Rural.

Además de las condiciones propias de esta categoría, reguladas por la legislación sectorial, se asimilan por su tamaño y servicios a las siguientes:

- Posada: Hotel y Hotel Especializado;
- Centro de turismo Rural: Complejo Turístico.

V. CATEGORÍA 5ª: COMPLEJO TURÍSTICO.

Es el producto turístico más completo, y se organiza alrededor de una oferta turística o equipamiento cualificado, dispersando las unidades de alojamiento en una parcela de superficie no inferior a 5 Has. La oferta, servicio o equipamiento que da su razón de ser a estos productos (golf, instalación terapéutica, centro ecuestre...) es una gama inagotable y variable con la evolución de las costumbres y valores sociales. Hoy está principalmente ligada a formas agradables de deporte y al cuidado del cuerpo y la salud, en marcos de fuerte exigencia estética y de confort.

VI. CATEGORÍA 6ª: EQUIPAMIENTO TURÍSTICO.

Se define como equipamiento turístico u "oferta turística complementaria", cualquiera que sea su calificación urbanística y la titularidad del suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio.

Se trata del conjunto de instalaciones imbricadas con los modos de alojamiento, de cuya integración resulta el carácter específico de cada promoción, área o producto turístico. En atención a la regulación urbanística de las diferentes zonas de uso, se distinguen tres modalidades de equipamiento turístico:

A. Equipamiento turístico complementario al alojamiento dentro de la misma parcela, que esté vinculado a aquél en su explotación y mantenimiento. Puede adoptar formas diversas, bien sea bajo techo continuo en una misma edificación,

bien sea en cuerpos o instalaciones independientes en la parcela. Son ejemplos característicos de esta modalidad las instalaciones deportivas (piscina, tenis) de un condominio de casas de vacaciones, los servicios y amenidades de un hotel, los servicios y espacios comunes de un aparthotel, etc.

B. Equipamiento turístico adicional en la zona destinada a alojamiento o en el área de agrupación de unidades de alojamiento turístico, constituyendo o no parcela separada, y por consiguiente en régimen separado de propiedad diferenciada o en condominio con otras parcelas. En esa posición, el equipamiento constituye el elemento caracterizador y aglutinador de la agrupación.

C. Equipamiento turístico diferenciado en parcela exclusiva. Corresponde a tipos de equipamiento que, por lo general, requieren una gran extensión de suelo de la cual la mayor parte ha de estar libre de edificación. Esta modalidad constituye de por sí un caso singular de producto turístico, en que el equipamiento es el uso dominante, convertido en exclusivo cuando la parcela donde se ubica no contiene ninguna forma de alojamiento, como consecuencia de la naturaleza de la oferta que tal equipamiento organiza. Son casos propios y genuinos de esta modalidad instalaciones tales como los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de atracciones, parques de agua y otros análogos.

VII. CATEGORÍA 7ª: ALBERGUES TURÍSTICOS.

Son albergues turísticos los establecimientos de alojamiento turístico que, cumpliendo los requisitos que se establezcan de forma reglamentaria, faciliten al público en general, mediante precio, servicios de alojamiento turístico en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de alguna actividad de ocio o actividades de educación o en contacto con la naturaleza.

VIII. CATEGORÍA 8ª: CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING).

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

- Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de Agosto de 1982, O.M. de 28 de Julio de 1996, Decreto 3787/70 de diciembre (B.O.E. 18 de Enero de 1971) y restante normativa específica.
- La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
- La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m^2 a 15.000 m^2, equivalentes a 30 m^2 brutos por acampado y 17 m^2 útiles.
- Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.
- Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo Rústico en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.
- El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el apartado D.
- La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
- La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.
- Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.

- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.
- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
- Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.
- Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

4.7.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Los usos turísticos estarán sujetos a las condiciones específicas de la legislación sectorial hotelera y turística, además de las siguientes:

I. DIMENSIÓN DE LA INSTALACIÓN.

Para las **"casas rurales"** con 10 o menos plazas de alojamiento las condiciones se asimilarán a las uso residencial en categoría 3ª, complementado con lo que le sea de aplicación por la Ley de Turismo de Castilla y León.

El número de plazas de alojamiento admisibles en el resto de instalaciones, será tal que cumpla las siguientes ratios mínimas:

A. 70 m² de parcela por plaza.

B. 50 m² edificables por plaza.

II. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

A. En categorías 1ª y 2ª: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 plazas hoteleras, a excepción de instalaciones incluidas en cascos rurales compactos.

B. En categorías 3ª y 4ª de más de 10 plazas: 25 m² de aparcamiento en superficie por cada 100 m² edificables.

III. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO EN PLANES PARCIALES CON ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE USO TURÍSTICO.

A. Se cumplirán los siguientes requisitos mínimos en relación con la provisión de Equipamientos Turísticos u Oferta Complementaria:

1. Equipamiento deportivo, cultural y de ocio:

a) Reserva mínima de suelo: 5 m²/plaza.

b) Edificabilidad mínima: 3 m² edificables/plaza.

2. Equipamiento comercial y de servicios a las personas:

a) Edificabilidad mínima: 1 m² edificables/plaza.

3. Equipamiento Turístico u Oferta Complementaria en Parcela Exclusiva.

a) Reserva mínima de suelo: 20 m²/plaza.

B. El cumplimiento de los estándares anteriores se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados. Por encima de los mínimos previstos en dicho artículo, el equipamiento turístico podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados

C. Para los cómputos de equipamiento turístico se entenderá que las unidades residenciales en apartamentos o modalidades semejantes, en condominio o aisladas, generarán una reserva para los tipos de equipamiento regulados en este punto equivalente a 4 plazas turísticas.

IV. CONDICIONES DE CALIDAD Y DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Se estará a lo establecido en la legislación sectorial vigente. Para lo no establecido por la legislación vigente se asimilará al uso parcial semejante (residencial para las habitaciones, hostelero para bares y restaurantes, etc).

4.8 USO DE APARCAMIENTO.

4.8.1 DEFINICIÓN.

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

4.8.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establecen:

- 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, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

- Categoría 5ª: Estacionamiento subterráneo situado bajo espacio libre público o privado.

4.8.3 CONDICIONES PARTICULARES.

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m^2 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 m^2 por vehículo.

II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,40 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 2,80 m.

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, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 4,50 metros, pudiéndose reducir a 3,70 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3,50 metros.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

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:

A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

IV. ACCESOS.

A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 10 metros, será de 3,50 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 10 metros será de 3 metros.

Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados construidos, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 10 metros y de 4 metros para calles de más de 10 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.

B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20%, y las rampas con vuelta o giro el 16 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido a eje será, como mínimo, de 6 metros.

D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela,

antes de comenzar la rampa, de 4,50 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrán los accesos para peatones conforme a lo establecido en el CTE.

F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas del CTE. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

V. VENTILACIÓN.

A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en el vigente CTE.

VI. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento y el CTE.

VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones del CTE en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

VIII. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite por plaza establecido.

IX. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m^2 o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

A. Superficie útil mínima: 14 m^2

B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.

C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.

D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros, que podrá tener pendiente, con un máximo del 8%.

E. Pendiente máxima de rampa: 20%.

F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

XI. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

4.9 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

4.9.2 USO CULTURAL. ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

4.9.2.1 DEFINICIÓN.

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.

4.9.2.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

4.9.3 USO EDUCATIVO.

4.9.3.1 DEFINICIÓN.

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.

4.9.3.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.

- Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Categoría 4ª: Guarderías infantiles.
- Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

4.9.4 USO SANITARIO.

4.9.4.1 DEFINICIÓN.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

4.9.4.2 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m^2 útiles, sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, con superficie útil mayor de 200 m^2, o en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

4.9.5 USO ASISTENCIAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

4.9.5.1 CLASIFICACIÓN.

- Categoría 1ª: Sin residencia.
- Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.
- Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

4.9.6 USO RELIGIOSO.

4.9.6.1 DEFINICIÓN.

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

4.9.6.2 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

4.9.7 USO DEPORTIVO.

4.9.7.1 DEFINICIÓN.

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

4.9.7.2 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la presente Normativa se establece por el tipo de instalación:

- Categoría 1ª: Pistas descubiertas;
- Categoría 2ª: Pabellones, Estadios y Complejos.
- Categoría 3ª: Gimnasios y otros locales de entrenamiento.

Y por su capacidad y uso:

- Grado 1º: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Grado 2º: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

4.9.8 USO ADMINISTRATIVO.

4.9.8.1 DEFINICIÓN.

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

4.9.8.2 CATEGORÍAS.

- Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.
- Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

4.9.9 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves. Además de las condiciones establecidas por la Normativa Sectorial de aplicación, y en particular lo establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, deberán cumplirse las siguientes condiciones.

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

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, donde será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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.

III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, 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.

IV. APARCAMIENTO.

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:

A. 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.

B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

C. 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 del presente Plan General 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.

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso 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.

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen las administraciones competentes; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

1) Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados útiles de aula por alumno.

2) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.

3) Para todas las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.

4) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

5) Se dispondrá alumbrado de emergencia de acuerdo con la Normativa Técnica vigente.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

B. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

C. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

4.10 SERVICIOS URBANOS.

Incluye los siguientes usos específicos:

4.10.1 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

Deberán cumplir 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.

4.10.2 CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de Castilla y León (Decreto 16/2005). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

4.10.3 MATADEROS.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

4.10.4 GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

Quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.

4.10.5 SEGURIDAD CIUDADANA Y SERVICIOS DE LIMPIEZA.

Regulados por la legislación sectorial.

4.11 USO DE INFRAESTRUCTURAS.

4.11.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos:

- Red de instalaciones: Red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, líneas eléctricas, gas, antenas y líneas de telecomunicaciones.
- Centros de Instalaciones: Depuradoras, depósitos, tratamiento de aguas, centrales eléctricas, áreas de producción de energía fotovoltáica, termosolar o eólica, telecomunicaciones y vertederos (tratamiento de R.S.U.. o de inertes).
- Defensa y Seguridad
- Infraestructuras singulares.

4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En particular, se establecen las siguientes normas

I. ANTENAS DE TELEFONÍA.

Las antenas de telefonía, estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica.

La instalación de antenas deberá ajustarse a lo establecido en los siguientes textos legales, y cualquier otro que los modificara o que fuera de aplicación:

- Artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecumunicación.
- RD 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento que desarrolla la anterior Ley.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- Disposición Adicional Tercera, relativa a licencias, de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

Además deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las torres de telefonía podrán ser compartidas por los distintos operadores.
- En SUNC y SUR no se permitirá la instalación de antena, ni siquiera de forma provisional, previamente al del desarrollo del ámbito.
- En la categoría de Suelo Rústico Especialmente Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual y ambiental de la implantación de las mismas.
- Con carácter general queda prohibida la instalación de estos elementos en los edificios y elementos catalogados en estas Normas y en un entorno de 100 m de los mismos o en el entorno de protección en su caso.

La necesidad de licencia municipal de actividad se ajustará a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 9/2014 y en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

II. INSTALACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

En Suelo Rústico las instalaciones de producción de energías renovables precisarán una superficie de parcela mínima igual a 1,5 Has.

4.12 USO INDUSTRIAL.

4.12.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

A. **Categoría 1ª.** Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

B. **Categoría 2ª.** Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

C. **Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo. Por todo ello, se obliga a localizar estos usos en edificios exclusivos, preferentemente en polígonos industriales.

D. **Categoría 4ª.** Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.12.2 CONDICIONES PARTICULARES.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

A. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

B. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

CATEGORIA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y URBANIZABLE				SUELO RÚSTICO
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL			POLIGONO INDUSTRIAL	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m^2 construidos máximos.

B: Kw./m^2. Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.

C. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

D. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

E. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

F. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3), y, en concreto, las siguientes:

1. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.

2. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc.) que puedan alterar el flujo normal del efluente.

3. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.

4. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.

5. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.

6. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.

G. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

H. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

2. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).

3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).

I. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie útil de 4 m^2 y un volumen de 20 m^3 por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

J. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m^2) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m^2).

K. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad, a excepción de aquellas ordenanzas donde se permita expresamente.

L. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.13 USO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Corresponde a las actividades mineras en general y, en especial, las de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas, así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos y vertientes montañosas. Asimismo corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades.

Dentro de las actividades extractivas se establecen las siguientes categorías:

A. **Categoría 1ª. Extracción de recursos a cielo abierto:** es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades :

a. **Cantera** (cat. 1ªA)**:** que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.

b. **Extracción de áridos** (cat. 1ªB)**:** extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.

B. **Categoría 2ª. Extracción de recursos bajo tierra:** es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

C. **Categoría 3ª.** Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

4.14 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.14.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

4.14.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional de carácter dotacional (quioscos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.15 USO GANADERO.

4.15.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

La intensidad de uso se establece conforme a las equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM), según los Anexos de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

Se distinguen tres categorías:

1. **Categoría 1ª:** Explotación doméstica.
2. **Categoría 2ª:** Pequeña explotación.
3. **Categoría 3ª.** Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado o unidades equivalentes de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

CAT. 1ª Nº de Cabezas	CAT. 2ª Nº máx. UGM	CAT. 3ª Nº UGM superior a
15 - 20 animales más crías	20	20

Dichas explotaciones están reguladas en los anexos de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental debiendo justificarse en la categoría 1ª en todo caso el cumplimiento de actividad exenta.

Las explotaciones intensivas que superen las capacidades especificadas en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

4.15.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.15.2.1 EXPLOTACIONES PORCINAS

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

4.15.2.2 DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros	CATEGORÍA 3ª Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	100	200
VACUNO	200	300
EQUINOS	200	300
PORCINO	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
AVES	125	250
CONEJOS	100	200
A. PELETERÍA	100	200
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando lo permita la ordenanza que fuera de aplicación, cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo, sean compatibles con los demás usos permitidos en la zona y se permitan en la regulación zonal correspondiente..

4.15.2.3 DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

I. Entre explotaciones industriales cunícolas y avícolas de distinta especie: 100 m.

II. Entre explotaciones de la misma especie:

A. De ganado cunícola: 100 m.

B. De ganado avícola: 500 m.

C. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 80 m.

4.15.2.4 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

I. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

A. Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.

B. Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.

C. Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.

D. Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.

E. En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.,) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

1. Por vaca y su cría: 3,4 m^3.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slats") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

F. La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

G. Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:

1. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:

a) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.

b) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

c) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.

d) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.

e) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.

f) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.

2. Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

H. Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las

dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al Ordenamiento Jurídico español por el R.D. 261/96, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

I. Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.

J. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.

K. Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

1. Vacuno: 1m^3/2 meses.
2. Équidos: 1m^3/2 meses.
3. Ovino y caprino: 0,34 m^3/2 meses.
4. Aviar y cunícola: 0,02 m^3/2 meses.

L. Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.

M. Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las “industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal” y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

1. Vacas: 1 vaca/m^3.
2. Terneros: 0.5 terneros/m^3.
3. Pollos: 250 pollos/m^3.
4. Conejos: 250 conejos/m^3.
5. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m^3.

N. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo,

replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

II. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS.

A. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

B. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

C. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.

D. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

III. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

IV. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

V. COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

4.15.2.5 NORMAS DE TRAMITACIÓN.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y demás disposiciones que la modifiquen o complementen.

4.16 USO AGRÍCOLA.

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
- Categoría 2ªa. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo.
- Categoría 2ªb. Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agropecuarios por medios naturales.

- Categoría 3ª. Secado, curado o fermentado de productos agropecuarios por medios artificiales.
- Categoría 4ª. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
- Categoría 5ª. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado.

4.16.1.1 CONDICIONES PARTICULARES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales sitos en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

Las condiciones de las construcciones quedan limitadas por las condiciones particulares de la clase de suelo en que se encuentren, con las siguientes limitaciones adicionales para los usos no regulados por legislación sectorial.

4.16.1.2 VIVEROS E INVERNADEROS.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

4.17 OTRAS ACTIVIDADES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

I. CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

En todo caso, se estará a lo previsto en la normativa sectorial vigente.

4.17.1 NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1 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 y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación detallada tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo Urbanizable sin ordenación detallada tienen carácter de Normativa Urbanística que podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo Rústico tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

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

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

I. Tipos de obra.

II. Condiciones de parcela.

III. Condiciones de posición de la edificación.

IV. Condiciones de ocupación de parcela.

V. Condiciones de aprovechamiento.

VI. Condiciones de volumen.

VII. Condiciones estéticas generales.

VIII. Condiciones de higiene.

IX. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2 TIPOS DE OBRA.

5.2.1 DEFINICIÓN.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular

pudiera detallarse para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan.

5.2.1.1 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación se clasifican en función de:

- Régimen jurídico.
- Alcance y características de las obras.

5.2.1.2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS CONFORME A SU RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

- Obras Obligatorias: Son aquellas obras que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
- Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.
- Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

5.2.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General. Conforme a sus características se clasifican en:

- Obras de nueva planta.
- Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:
    - Actuaciones generales;
    - Actuaciones parciales.

Conforme a su alcance y a efectos de su régimen de licencias, se clasifican en:

- Obra Mayor, que es aquella regulada por la Ley de Ordenación de la Edificación, y que, en lo relativo a las características de las obras de edificación incluye las Obras de nueva planta, las Actuaciones Generales sobre la edificación existente, además de aquellas definidas en el artículo correspondiente a la regulación de las licencias.
- Obra Menor, cuyo alcance no afecta a la configuración arquitectónica del edificio ni a sus elementos estructurales, pero que se encuentran sometidas a licencia municipal.

5.2.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.2.2.1 RESTAURACIÓN.

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
- La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
- Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

5.2.2.2 REHABILITACIÓN.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
    - Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
    - Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.
4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio incluido en el Catálogo de Protección es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

5.2.2.3 REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

    Se considera obras de “Reestructuración Parcial” las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como “reestructuración total”.

    Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.
2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a

espacio público.

3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

5.2.2.4 AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

5.2.2.5 RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Este tipo de obra se dará fundamentalmente en elementos incluidos en el Catálogo de Protección con nivel ambiental y sin otras limitaciones adicionales.
3. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
4. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

5.2.2.6 DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

I. Demolición parcial:
   - A. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
   - B. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
   - C. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
   - D. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.

II. Demolición total:
   - A. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
   - B. Demolición total de edificio sin protección.

5.2.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.2.3.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento en edificios incluidos en el Catálogo de Protección deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados que caracterizan el edificio.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

5.2.3.2 CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

5.2.3.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

I. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)

II. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.

III. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.

IV. Interior de Pisos y Locales

   A. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural

   B. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías

   C. Cambio de instalaciones interiores.

5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia.

Se emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes, prohibiéndose las adiciones miméticas que no correspondan con el sistema constructivo empleado.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del presente Documento.

5.3 CONDICIONES DE PARCELA.

5.3.1 PARCELA.

Superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

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

5.3.2 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Un lindero puede ser frontal, lateral o posterior, definiéndose cada uno como sigue:

- Lindero frontal: Se entiende por lindero frontal el límite de la parcela que se encuentra en contacto con el viario o espacio público equivalente. Corresponde con la alineación exterior.

  Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el viario público se considerará que todos ellos tienen carácter de lindero frontal.

- Lindero lateral: Es el límite de la parcela que tiene un punto de contacto con el lindero frontal. Este límite puede ser una línea recta, curva o quebrada, en este último caso el ángulo que forme cada uno de los distintos segmentos, a excepción del primero, con la prolongación del lindero frontal no podrá ser ni inferior a 45º, ni superior a 135º, considerándose el comienzo del lindero posterior el primer segmento que incumpla esta condición.

- Lindero posterior: Es el límite interior opuesto al frontal, que no tiene punto de contacto con él.

5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

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 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.

5.3.4 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.

5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

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

5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, 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.

5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). 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, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos 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.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable con ordenación detallada, las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

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

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, definido en el artículo 3.9.2 de la presente normativa.

5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES.

Se trata de los límites de la parcela con otros 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.
- Cualquier viario rodado.

Permitiéndose excepcionalmente por parte del ayuntamiento:

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

5.3.9 RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que

ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

Para el SUNC y el SUR con ordenación detallada las rasantes se determinarán mediante Estudio de Detalle previo o simultáneo al Proyecto de Actuación con determinaciones de Urbanización.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable sin ordenación detallada, la determinación de rasantes corresponde al Plan que desarrolle cada sector.

5.3.10 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.

5.3.11 PARCELA MÍNIMA.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

5.3.12 PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

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. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

   A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

   B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

   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 el presente Plan General, 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.

5.3.13 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.

5.3.14 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución del Plan General. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

5.3.15 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.

5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

5.3.17 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 en el punto más desfavorable.

5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

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

5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.4.1 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.

5.4.2 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.

5.4.3 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.

5.4.4 LOCAL.

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

5.4.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5.4.7 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.

5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

No se permiten vuelos a partir de esta línea.

5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
4. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.
5. Escalones de acceso a la planta baja.
6. Vuelos en las condiciones de la zona de ordenanza.
7. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
8. Sótanos si las condiciones de ordenanza lo permiten expresamente.

5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Escalones de acceso a la planta baja.
5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.
7. Sótanos si las condiciones de ordenanza lo permiten expresamente.

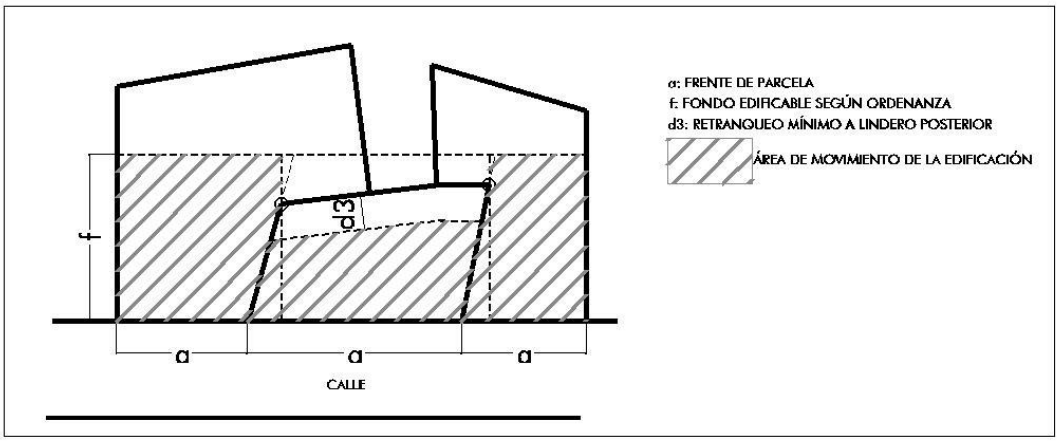
5.4.11 ÁREA DE MOVIMIENTO.

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.

En las parcelas incluidas en zonas de ordenanza donde se apliquen criterios de fondo edificable, esta área de movimiento quedará definida en las siguientes condiciones:

- Deberán respetarse todos los retranqueos a linderos, fondo máximo edificable y cualquier otra limitación derivada de esta Normativa general o de las condiciones particulares de la zona de ordenanza.
- Será ocupable la superficie resultante de las anteriores limitaciones y de la prolongación de los linderos laterales que formen intersección con la alineación exterior desde el punto más

interior del mismo con una línea perpendicular a la alineación exterior, según el esquema siguiente.



5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas del capítulo 13 de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

Se definen a continuación las características morfológicas básicas de cada uno de los tipos contemplados.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1, son los siguientes:

I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos de la parcela.

II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

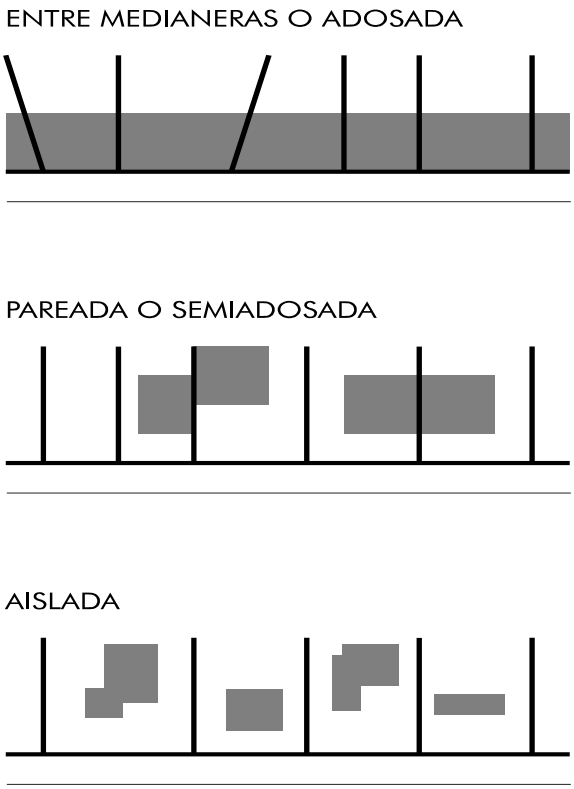


Figura 1. Tipos edificatorios.

5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las fachadas de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán los vuelos ni las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.5.3 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.

5.5.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la

superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.6.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
2. Superficie Máxima Construible, definida en m^2 totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

I. No computarán como superficie edificable:

   A. Los sótanos y semisótanos.

   B. La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.

   C. Los porches, soportales y pasajes.

   D. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.7.10.

II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

A. Balcones; no computan.

B. Terrazas salientes cubiertas; computarán al 50% de su superficie.

C. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

D. Cuerpos volados cerrados y Miradores: computarán al 100% de su superficie.

III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de cornisa. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable. No computará como planta el espacio bajo cubierta.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.7.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta, o la línea virtual equivalente.

5.7.4 PLANO DE RASANTE

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5.7.5 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.

5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueos deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

En cualquier caso deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

A. Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (3,50 m) para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 2).

B. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h´), será de una planta de tres metros y medio (3,50 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 2.

C. Se autoriza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.7.10. y con las limitaciones adicionales de cada zona de ordenanza

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

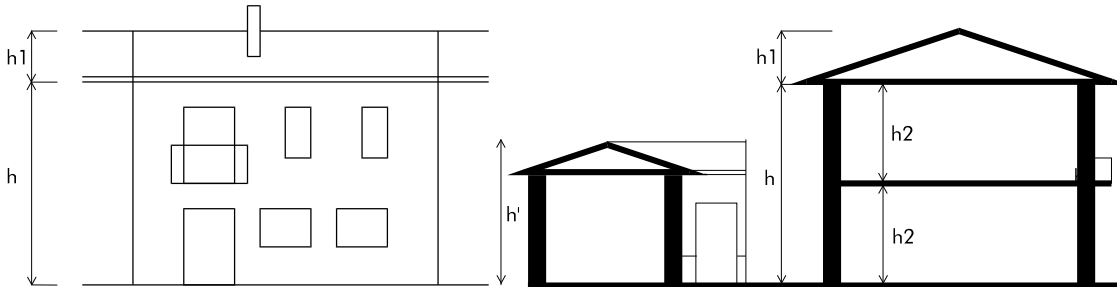


Figura 2. Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h´)

Altura máxima de cumbrera (h_1).

Altura libre de planta (h_2)

5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,35 metros sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

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

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de su techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que

se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

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 realiza construyendo un forjado que divide la altura libre de planta, debiendo constituir una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.

C. En la parte superior, a excepción de las oficinas de naves industriales no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje.

E. La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

F. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del cuarenta por ciento (40%).
2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3b y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
3. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de

fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano superior del alero coincidirá con la cara superior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

4. Los aleros volados tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm) sobre la fachada o cuerpo volado que cubran.
5. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
6. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
7. Se permite la terraza en el faldón de cubierta regulada por las condiciones de la Figura 3b, y con un frente máximo de dos metros (2 m) y separación entre ellas de 2 metros que deberán ser formados únicamente por el faldón de la cubierta..

La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

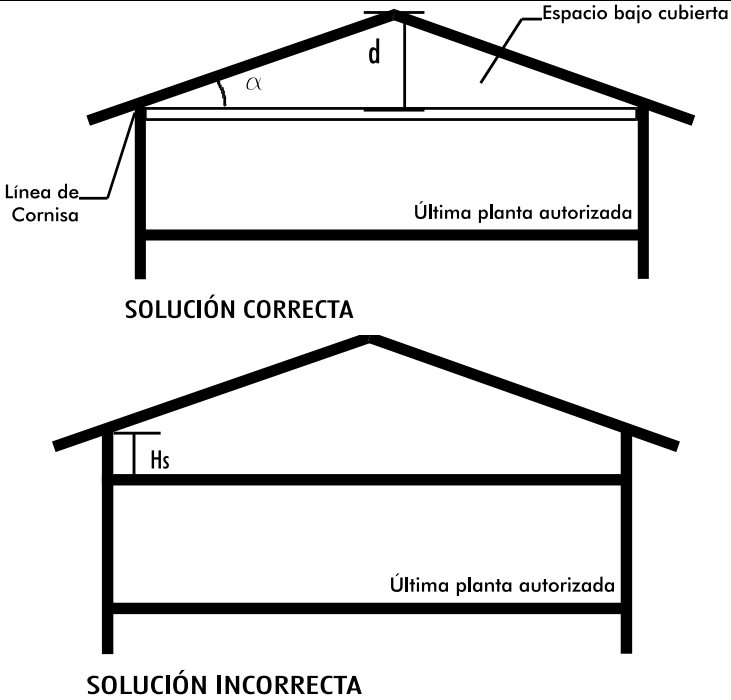


Figura 3. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

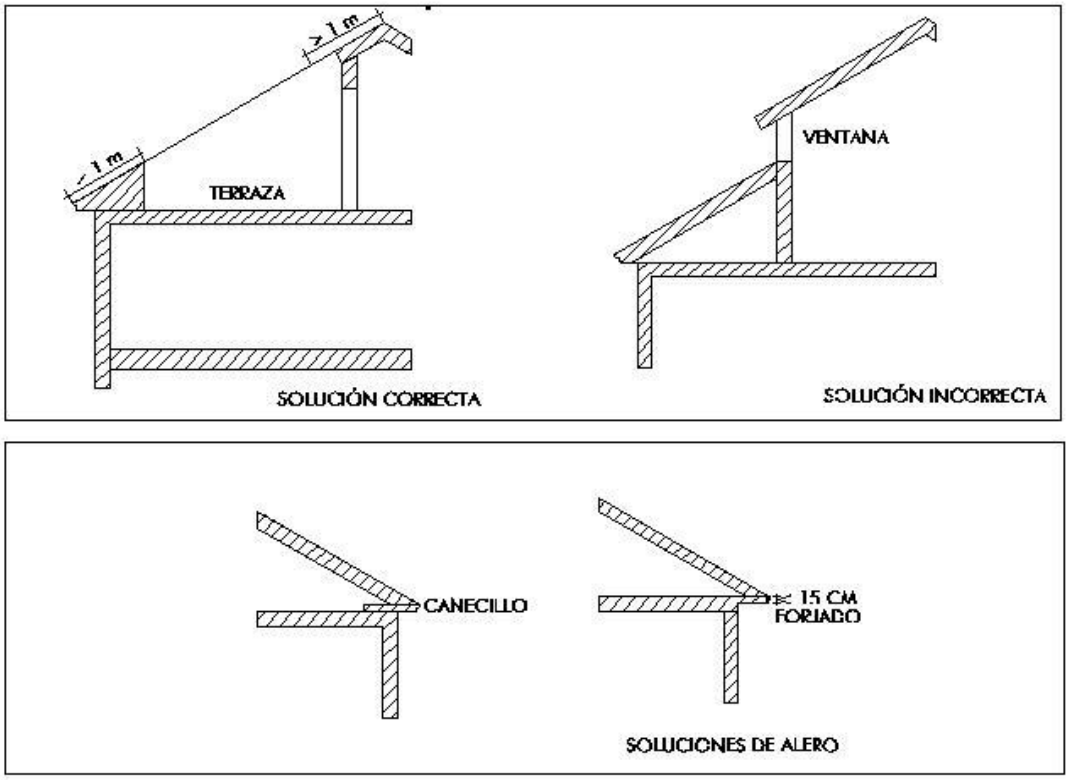


Figura 3b: Soluciones de detalles de cubierta inclinada.

5.7.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

I. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

II. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

III. Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

IV. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.

V. Que tenga una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

Se permite su utilización para trasteros con acceso desde elementos comunes del edificio, con un máximo de 1 trastero por vivienda.

5.7.11 PLANTA ÁTICO.

Se entiende por planta ático aquella retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

Esta planta ático computa tanto en el número máximo de plantas como en edificabilidad, no siendo una planta adicional sobre la máxima permitida.

Deberá cumplir las mismas condiciones del resto de plantas de piso.

5.7.12 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.

D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:

1. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a 1 m^3/sg.
2. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
3. Otras instalaciones recogidas en el artículo 7.2.4-IV de la presente normativa.

5.7.13 BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

I. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.

II. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.

III. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.

IV. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).

V. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

VI. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.

VII. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

5.7.14 CUERPOS VOLADOS.

Se denominan cuerpos volados a los elementos que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

5.7.14.1 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

I. En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten.

II. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) se permiten con un vuelo de dimensión máxima del 10% del ancho de la calle y un máximo de 1 metro.

III. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

IV. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá ser mayor de la longitud del vuelo y cumplir el código civil y todas las normativas sectoriales aplicables (protección de incendios, etc).

V. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.

VI. El tratamiento del cuerpo volado cerrado estará en consonancia con resto de la fachada.

5.7.14.2 MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones:

I. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

II. No se permiten en calles con ancho menor de seis metros (6 m).

III. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima del 10% del ancho de la calle y un máximo de 1 metro.

IV. La altura libre entre el mirador y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

V. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá ser mayor de la longitud del vuelo y cumplir el código civil y todas las normativas sectoriales aplicables (protección de incendios, etc).

VI. Los miradores no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40%) del frente de fachada del edificio.

VII. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.

VIII. El canto del forjado del mirador inferior no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

IX. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.14.3 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

I. En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.

II. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) se permiten con un vuelo de dimensión máxima del 10% del ancho de la calle y un máximo de 1 metro.

III. La altura libre entre el balcón y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

IV. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá ser mayor de la longitud del vuelo y cumplir el código civil y todas las normativas sectoriales aplicables (protección de incendios, etc).

V. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de sesenta centímetros (60 cm), así como a los miradores.

VI. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

VII. La barandilla del balcón cumplirá las condiciones establecidas en el CTE.

VIII. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.14.4 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

I. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.

II. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).

III. En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten.

IV. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) se permiten con un vuelo de dimensión máxima del 10% del ancho de la calle y un máximo de 1 metro.

V. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

VI. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá ser mayor de la longitud del vuelo y cumplir el código civil y todas las normativas sectoriales aplicables (protección de incendios, etc).

VII. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.

VIII. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.

IX. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior o los vuelos de plantas inferiores. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

5.7.15 SOPORTALES.

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán soportales en aquellos frentes de fachada donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan General.

Los soportales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

A. Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.

B. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre, estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) y una separación máxima entre ejes de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cm.).

C. La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.

D. La altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será la permitida en la ordenanza para esa planta. La altura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta

centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en aquellos casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.

E. La anchura libre mínima del soportal, medida entre los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será en todos los puntos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). La anchura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.

F. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.

G. La cota del pavimento de los soportales sólo podrá superar en veinte centímetros (20 cm.) la rasante oficial de la calle, medida en el centro de la calzada.

H. El pavimento del soportal quedará enrasado con el de la acera de la calle a la que se abre, no pudiendo existir entre ambos ningún bordillo, escalón, peldaño ni ningún otro tipo de resalte.

I. El canto máximo de la viga horizontal del porticado será de treinta y cinco centímetros (35 cm.).

J. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico, será de veinte centímetros (20 cm.).

K. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna con un nivel de luminancia mínimo de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del soportal respecto de las luminarias.

L. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.

M. Las vigas de atado de cimentación de los pilares exteriores de los soportales, se dispondrán de tal manera que entre su cara superior y la rasante de la acera exista una diferencia de cota mínima de 80 centímetros, a fin de permitir el paso de instalaciones urbanas, picas, etc.

N. En el casco histórico, se respetarán las características formales, constructivas y dimensionales de las soluciones tradicionales de soportal.

5.7.16 PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan General.

Los pasajes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

A. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).

B. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.).

C. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje, se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.

D. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.

E. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.8.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

5.8.2 FACHADAS.

I. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos, lisos o a la tirolesa.

B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores.

C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco, o enlucido aquellos paños de fábrica construidos con este material.

D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

E. Muro de hormigón estructural visto.

F. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

En viviendas unifamiliares y naves industriales en el interior de la parcela se permitirá el bloque split.

G. Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales cumplirán las condiciones de composición, materiales y calidad del resto de la fachada, debiendo dejarse los huecos con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes:

1. Deberá cumplir con todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
2. Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.
3. Será ciego en toda su superficie, pudiendo dejar unos huecos mínimos necesarios para la ventilación del local.

II. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

- La carpintería de ventanas se resolverá en los siguientes materiales, con la limitación adicional establecida para cada zona ordenanza, respetando los materiales permitidos y prohibidos en la ficha correspondiente.
- Materiales permitidos: Madera, Acero, Fundición, Aluminio lacado, PVC, Aluminio anodinado, Acero inoxidable.
- Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
- Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.
- Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
- Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

III. PERSIANAS.

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Los materiales permitidos para estos elementos serán la madera, el acero y el aluminio térmico en los mismos acabados de las carpinterías.

Se permitirán también persianas enrollables, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

IV. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con materiales semejantes a los permitidos para las fachadas.

V. INSTALACIONES VISTAS.

Quedan prohibidas las antenas y las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada. En edificación de nueva planta se deberá habilitar en la cubierta un espacio adecuado para alojar las condensadoras de aire acondicionado.

Asimismo se prohíbe la instalación de placas solares de forma que sean visibles desde espacio público.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el Título 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un sesenta centímetros (60 cm).

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de trescientos centímetros (300 cm); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los doscientos centímetros (200 cm) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de sesenta centímetros (60 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en

fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Se permiten en calles de ancho superior a 6 metros, a excepción de rótulos de servicios públicos (sanitarios, farmacia, etc.) que se permiten en todas las calles.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de trescientos cincuenta centímetros (350 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener un vuelo superior a ciento veinte centímetros (120 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. En Suelo Urbano los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco de altura entre 70 y 100 cm de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos centímetros (200 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrada sin púas, etc.).

III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.9 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Deberá cumplir lo establecido en el CTE-DB-HS3.

5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.8.3 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

5.9.6 PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Deberá cumplir lo establecido en el CTE-DB-HS3.

5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.10.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a calidad, ahorro energético y demás aspectos concordantes.

5.10.2 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente Plan.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 4.8.3 de la presente normativa.

5.10.3 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

Quedarán reguladas por el Código Técnico de la Edificación y las normativas sectoriales correspondientes.

I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de trescientos centímetros (300 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir el vigente CTE-DBSI además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de Abastecimiento de agua potable.
3. Red de Alcantarillado.
4. Red de Energía Eléctrica.
5. Red de Alumbrado Público.
6. Red de Riego e hidrantes.
7. Telefonía y otros servicios.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta centímetros (180 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de ciento ochenta centímetros (180 cm).

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbederos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personas, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm., hormigón vertido in situ, adoquines de granito, u otras piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

6.2.1.2 CALLES DE COEXISTENCIA.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

6.2.1.3 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de ciento ochenta centímetros (1,80 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a éste en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlistonado, baldosa hidráulica, etc.

B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

6.2.1.4 APARCAMIENTOS.

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será de 2,40 x 4,50m con acceso libre suficiente.

Si la plaza estuviera cerrada en alguno de sus lados por muros, tendrá un ancho mínimo de 3m.

Se reservarán plazas para minusválidos conforme a la legislación vigente.

6.2.1.5 ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

6.2.1.6 VADOS PERMANENTES.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

6.2.1.7 FIRMES.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.2.2.1 SEÑALES VERTICALES.

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

6.2.2.2 MOBILIARIO URBANO.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

6.2.2.3 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS.

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se permite la situación de alcorques entre las plazas de aparcamiento situadas en la vía pública.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS.

El esquema siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos bajo la acera, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

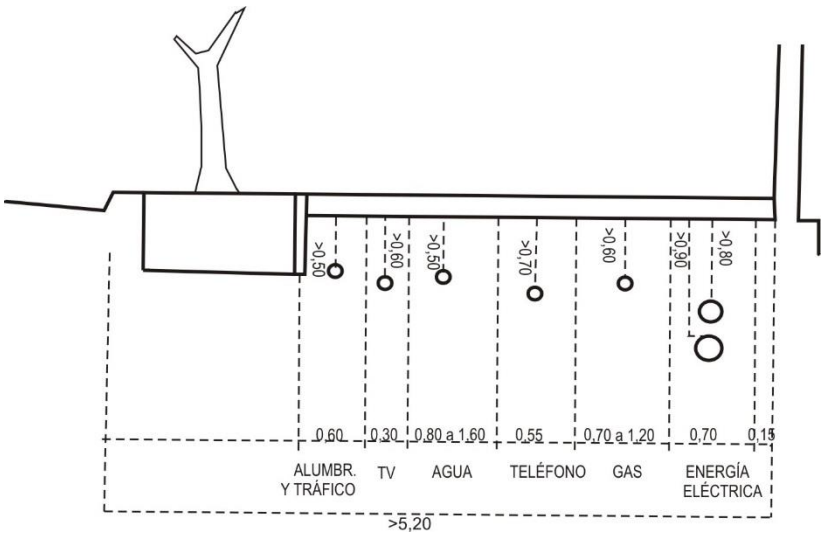
La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA	**SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION**		**POSICION RELATIVA CONDUCTORES**
CANALIZACION DE SERVICIOS	**DISTANCIA MINIMA EN PLANTA**	**DISTANCIA MINIMA EN CRUCE**	**ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION**
GAS **AGUA** **TELEFONO**	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	**PRESION DE SERVICIO**	**SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS**	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	**PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE**
Alta Presión B **Alta Presión A**	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B **Media Presión A** **Baja Presión**	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros



6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

I. CAPTACIÓN

A. Deberá justificarse en proyecto la disponibilidad de una dotación de 250 litros/habitante/día para uso residencial y de servicios.

B. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

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

D. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

E. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

II. ACUMULACIÓN

A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m^3, en condiciones de uso máximo.

C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m^3, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m^3. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de uso público.

III. CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m^3/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C. La red estará formada por tubos de cien milímetros (Ø100) de diámetro mínimo, preferentemente de polietileno de alta densidad, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/sg, y mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.4 RED DE ALCANTARILLADO

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED.

En las áreas de nuevo desarrollo la red será separativa, pudiéndose utilizar de forma mixta, conforme a los párrafos siguientes, en tanto se garantiza el correcto tratamiento del conjunto de las aguas residuales.

En las zonas en que existan arroyos que pueden 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 viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m^3) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m^3) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela de forma separativa respecto a las fecales, de forma previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc. Los tramos entre pozos serán rectos.

En cualquier caso el trazado siempre se deberá disponer bajo dominio público, ya que en otro caso deberá elaborarse un documento público que establezca la servidumbre correspondiente.

La distancia entre la red de saneamiento y otros servicios será como mínimo de un metro (1 m.) en planos verticales medidos desde la tangente de la tubería. La canalización de fecales se dispondrá preferentemente por el eje de la calzada del viario. La de pluviales irá por encima de esta discurriendo en paralelo a la de fecales a una distancia mínima de 50 cm.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán:

- Pluviales: Cuatrocientos milímetros (Ø400) de diámetro mínimo, pudiendo utilizarse Ø300 en conexiones entre absorbederos y pozos.

- Fecales: Cuatrocientos milímetros (Ø400) de diámetro mínimo.

Las velocidades máximas a sección llena serán de tres metros por segundo (3 m/sg), si bien en secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa.
- Tubos de hormigón armado.
- Tubos de gres.
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).
- Tubos de polietileno.
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS.

La profundidad mínima deseable desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).

Se dispondrá un recubrimiento mínimo de un metro (1 m.) en calles con tráfico rodado y de sesenta centímetros (0,6 m.) en calles sin tráfico rodado.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm^2).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales, que podrán permitir otras soluciones técnicas que consideren adecuadas, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1) El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
2) Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
3) La ventilación se realizará conforme a lo establecido en el CTE – DB-HS5.
4) Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejas antimúridos.
5) En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO_5: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior

reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las condiciones definidas en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación 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 del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:

   1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

   2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

   1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

   2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

   3. Se podrán segregar parcelas para este uso en todas las zonas de ordenanza, no siendo necesario que cumplan las condiciones de de la ordenanza relativas a parcela mínima, frente mínimo, retranqueos, etc.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

   Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.2 REDES.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	**Coeficientes de simultaneidad**
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	**Coeficientes de simultaneidad**
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios.

6.5.3 ACOMETIDAS ELÉCTRICAS Y DEMÁS ACTUACIONES NECESARIAS PARA ATENDER EL SUMINISTRO.

El coste de ejecución de las acometidas eléctricas, infraestructuras exteriores desde las líneas de distribución y refuerzos necesarios, correrán por cuenta del promotor de la actuación, en los términos del artículo 45 del RD 1955/2000 sobre acometidas eléctricas.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización de un sector de suelo urbanizable, o de suelo urbano no consolidado, se deberá dirigir a la compañía distribuidora una solicitud de suministro, que deberá ser respondida por ésta, con indicación de las condiciones técnico-económicas para atender la solicitud.

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES.

1. En todo caso, se cumplirán las prescripciones del **RD 1890/2008** sobre eficiencia energética.
2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
3. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

   Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:

   - 15 lux máximo en travesías
   - 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.
4. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
5. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
6. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m^2).
7. Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
8. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
9. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
10. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
11. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.
12. En las nuevas urbanizaciones se deberán disponer contadores que midan el consumo del alumbrado público.

6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre

que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

6.6.3 CENTROS DE MANDO.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm^2) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 mm^2); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 mm^2), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm^2).

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS.

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
B1	• ***Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.*** • ***Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.*** Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	 ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
D3 - D4	• ***Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada*** • ***Zonas de velocidad muy limitada*** Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	 CE2 / S1 / S2 S3 / S4
E1	• ***Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.*** • ***Paradas de autobús con zonas de espera*** • ***Áreas comerciales peatonales.*** Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	 CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS.

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm^2). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de 8 cm.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

6.7.3 HIDRANTES.

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5000 m^2) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

6.8 TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS.

6.8.1 TELEFONÍA.

En toda nueva urbanización es obligatorio el trazado de las conducciones de telefonía que irán subterráneas, con zanjas, arquetas y trazado de acuerdo con la empresa operadora que se haga cargo de la línea.

Sólo se autorizarán redes aéreas en Suelo Rústico.

En zonas urbanas, la red discurrirá bajo las aceras, con las protecciones reglamentarias.

6.8.2 OTROS SERVICIOS.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a la regulación y criterios que al respecto transmitan las distintas compañías suministradoras.

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medio-ambiental, de riesgos, ecológica y de los niveles de confort.

B. Protección del espacio urbano.

C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en este Plan General, así como de la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (escombros y basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Campos electromagnéticos.
- Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc.).

7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I. A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

   A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

   B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en este Plan.

   C. Residuos domésticos reciclables: Son aquellos de procedencia mayormente doméstica y que son susceptibles de ser reutilizados previa recogida selectiva de los mismos en origen y con un tratamiento adecuado (papel, plásticos, metal, vidrio, etc.).

   D. Residuos peligrosos: Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial.

II. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

III. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental

conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

V. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril) y modificado por RD 9/2008, de 11 de enero.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en las que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes (arts. 100 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril).

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

En desarrollo de la legislación aplicable, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes.

A. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, perdoroetileno, etc.

b) Aceites y grasas flotantes.

c) Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

d) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

e) Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:

(1) Algún tipo de molestia pública.

(2) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

(3) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

2. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

3. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.

4. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.

5. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

a) Dióxido de azufre ($S0_2$): 5 partes por millón.

b) Monóxido de carbono (CO): 100 partes por millón.

c) Cloro: 1 parte por millón.

d) Sulfhídrico (SH_2): 20 partes por millón

e) Cianhídrico (HCN) 10 partes por millón

B. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.

C. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.

D. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.

E. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.

F. Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

PARÁMETROS	VALOR LÍMITE
T(^{0}C)	40º C
pH(comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	1 mg/l
Cianuro totales	5 mg/l
Dióxido de azufre ($S0_2$)	15 mg/l
Fenoles totales ($C_6 H_{11} O_5$)	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos (en SO_4^{-2})	2.000 mg/l
Sulfuros (en S^{-2})	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO_5	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	lOmg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	SOmg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,l0 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/1
Conductividad (µs/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/1

Las relaciones establecidas en los dos artículos precedentes serán revisadas periódicamente y no se consideran exhaustivas sino simplemente enumerativas.

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones. que pudiera alterar los procesos de tratamiento o que fuesen potencialmente contaminadores, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y no altere la calidad.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, que realicen o no pretratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste

de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm., antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del triple en una hora del valor promedio día en el caso del usuario industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

G. Queda terminantemente prohibido, salvo en situaciones de emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.

H. Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce publico. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el Título IV del Reglamento.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluibles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

Asimismo, la Administración Municipal podrá definir y exigir, en función de la tipología de las industrias, las sustancias contaminantes y los caudales vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.ej.:Kg/día, g/mes , etc.)

A continuación se cuantifican los valores máximos de sustancias inhibidoras de procesos biológicos:

Contaminante	Fangos Activados	Digestión Anaerobia	Nitrificación
Amoniaco	480	1.500	
Arsénico	0,1	1.6	
Borato (Boro)	0,05-100	2	
Cadmio	10-100	0,02	
Calcio	2.500		
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	
Cobre	1,0	1,0-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1.000	5	
Plomo	0,1	0,5	
Manganeso	10		
Magnesio	-	1.000	50
Mercurio	0,1-5,0	1.365	
Níquel	1,0-2,5	-	0,25
Plata	5		
Sodio	-	3.500	
Sulfato	-	-	500
Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,80-10	5-20	0,08-0,5

Nota : Las concentraciones expresadas en mg/l, corresponden al fluente a los procesos unitarios en forma disuelta.

Fuente EPA-430/9-76-O/7 a volumen

7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. núm. 157, de 02 de julio de 2002), y normativa que la complemente o modifique.

I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

Tabla 4. Índices relativos a emisiones de gases.

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m^3 por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45º hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

D. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m^2 por cada 200 m^2 de superficie de local.

C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

D. En garajes con superficie superior a 250 m^2, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m^2.

E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado III del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m2.
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

II. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el CTE y a la **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León**, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

IV. En las actuaciones situadas en las proximidades de las carreteras deberán realizarse con carácter previo a la concesión de licencias de edificación los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica necesarios, de acuerdo con la Ley 37/2003, de Ruido (Estatal) y la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León.

V. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación, conforme a las tablas de los Anexos de la Ley del Ruido de Castilla y León.

1. Contaminación por ruido.

Deberán cumplirse las condiciones de la Ley del Ruido de Castilla y León.

2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a

paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A^2 N^3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)
Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

Las zonas urbanizables que pasen a urbanas en sus áreas limítrofes con terreno rústico, independientemente de que se encuentren a menos de 400 metros de montes, deberán adoptar los requerimientos previstos en el articulo 9.6 de la Orden *FYM/510/2013* de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y establece medidas preventivas para la lucha contra incendios forestales en Castilla y León.

Se deberá reservar una franja de perimetral de seguridad, en su colindancia con terreno rústico, de 25 m de anchura minima libre de residuos, vegetación seca, con la vegetación herbácea segada y con la masa arbórea y arbustiva aclarada. Se deberá, así mismo, instalar de hidrantes cada 200 metros, preferentemente en el perímetro exterior de la nueva zona urbanizada.

7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I. Las comprendidas en los anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

II. La comprendidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León

III. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme a lo establecido en la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.

IV. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas.

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier Central Eléctrica o Subestación que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

   a) Residencial

   b) Escolar

   c) Religioso, cultural o recreativo

   d) Asistencial o sanitario

   e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

   a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.

   b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.

   c) Uso de industria, almacenaje y granjerío: 15 metros en todos los casos.

   d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación al Plan.

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente al otorgamiento de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización en determinados ámbitos.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA. CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.3 ANUNCIOS.

I. Se prohíbe expresamente:

A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

B. La publicidad acústica.

II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.

2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,50 metros.

3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

III. No se permitirán anuncios publicitarios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública. El Ayuntamiento podrá establecer y permitir un modelo de banderines para ser colgados de los elementos de alumbrado público que anuncien eventos de interés general.

IV. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase

licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

V. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

VI. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa sectorial vigente.

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En las zonas consolidadas, y en particular en el Casco Histórico, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc. Para edificios de nueva planta será obligatorio disponer de un espacio en la cubierta adecuado para alojar todos los elementos de esta instalación.

Se prohíbe la instalación de placas solares de forma que sean visibles desde espacio público.

7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9 VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios libres privados que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con especies locales el 50% de su superficie libre.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el 41.d de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, integrado en la Documentación del Plan General.

7.4.2 PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.

Tendrán protección Integral los **blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico – artístico**, quedando reguladas por el Decreto 573/1963, de 14 de marzo. Cualquier actuación sobre estos bienes requerirá la autorización preceptiva y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio de Burgos, por equipararse a los BIC en virtud de la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

7.4.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

7.4.3.1 INTRODUCCIÓN.

El Plan General recoge los yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por el presente Plan General para su conservación de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

A tal efecto se ha elaborado un Informe Arqueológico con el catálogo y la normativa previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, incorporado al Plan General como Anexo.

En este informe se recoge la Normativa Arqueológica, que queda así incorporada al cuerpo normativo de las presentes Normas Urbanísticas. Ello permitirá actuar en el ámbito del municipio ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, tanto conocidas como de nueva aparición, siguiendo en todo momento la legislación vigente.

7.4.3.2 CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.

El catálogo de los yacimientos y hallazgos detectados en el municipio, con las fichas individualizadas correspondientes a cada elemento y la normativa de aplicación en cada caso, se incorpora en el Informe Arqueológico anexo, recogiéndose a continuación su listado.

7.4.3.3 NIVELES DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.

A. DEFINICIONES.

En este apartado se definen los Niveles de Protección que se aplican a los elementos del patrimonio arqueológico incluidos en el catálogo que acompaña al Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca. La inclusión en la normativa urbanística de dicho catálogo responde al objetivo de protección del patrimonio cultural fijado en el art. 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Tal y como se indica en la exposición de motivos de la Ley 12/2002, el patrimonio de Castilla y León es, debido a su singularidad y riqueza, un valor esencial de la identidad de la Comunidad Autónoma. La salvaguarda, enriquecimiento y difusión de los bienes que lo integran, cualesquiera sea su régimen y titularidad, son deberes encomendados a los poderes públicos para que promuevan y tutelen el acceso a la cultura y velen por la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.

La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, dispensa al patrimonio cultural de la Comunidad una protección articulada en tres regímenes que, en función del interés apreciado en los bienes integrantes de aquél, determinan la aplicación de las distintas normas de la misma. Los regímenes de protección articulados por la Ley 12/2002 son:

1) El referido a todos los bienes en los que se aprecien valores definitorios de dicho Patrimonio.
2) El referido a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3) El referido a los bienes declarados de Interés Cultural.

El mayor nivel de protección establecido es el correspondiente a los Bienes de Interés Cultural. El nivel de protección de los bienes inventariados complementa al anterior y se ha establecido para los numerosos bienes culturales que, sin alcanzar el grado de excelencia que les haría merecedores de la declaración como Bien de Interés Cultural, presentan incuestionable valor para su disfrute y utilización como exponentes de facetas culturales tales como el arte, la historia, la técnica y la vida y costumbres tradicionales. La importancia que este valor confiere a estos bienes, unida a su abundancia, dispersión y variedad, los convierten en elementos caracterizadores del territorio y la sociedad, haciendo necesaria la articulación de un sistema adecuado para su protección y tutela, en el que se combinen la agilidad de los procedimientos de declaración y control de intervenciones con las garantías que exige la seguridad jurídica de

sus titulares o poseedores. Por estas razones se ha configurado para estos bienes inventariados una categoría y régimen de protección, de rango inferior a la de los Bienes de Interés Cultural, previéndose la descentralización de las funciones de tutela para los bienes inmuebles, mediante la intervención municipal.

La presente normativa tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso (urbanístico, industrial, etc.) y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.

Siguiendo los criterios que se vienen aplicando de forma general en la determinación de los niveles de protección para los distintos elementos que conforman el Catálogo Arqueológico de los municipios que redactan sus normas de planeamiento urbanístico, se proponen para los que forman parte del catálogo arqueológico de Briviesca, tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), establecidos en función de la potencialidad arqueológica de los espacios a los que se refieren. Cada uno de estos niveles lleva aparejados unos criterios de intervención sobre los bienes afectados.

A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría. Las categorías en las que, según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

a) Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

B. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.

Por otro lado, dadas las características de los elementos que conforman el Catálogo Arqueológico de Briviesca, se ha considerado conveniente distinguir, dentro de las categorías definidas por la Ley 12/2002, cuatro tipologías diferentes de elementos:

1) Yacimientos Arqueológicos y Hallazgos Aislados
2) Elementos estructurales
3) Bienes de Interés Cultural
4) Áreas de cautela arqueológica

Esta diferenciación responde a que las distintas características de estos elementos precisan la adopción de criterios diferentes a la hora de plantear las actuaciones más adecuadas en los mismos.

Yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados son enclaves en los que se han documentado restos o evidencias arqueológicas en superficie, diferenciándose los primeros de los segundos por el mayor volumen de vestigios advertidos, no siendo éstos suficientes, en el caso de los hallazgos aislados, para asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que aparecieron.

Por otro lado, dentro de los hallazgos aislados pueden darse dos situaciones diferentes. Pueden catalogarse tales determinados restos arqueológicos que, por su parquedad o indefinición, no permiten certificar de manera clara la existencia de un yacimiento arqueológico en el terreno en el que fueron documentados, o pueden catalogarse como hallazgos aislados piezas arqueológicas de las que se ignora su lugar de aparición concreto, conociéndose únicamente

que fueron encontradas en terrenos de las localidades en las que han sido inventariadas. Esta descontextualización impide el establecimiento de algún tipo de protección a un espacio concreto del término municipal, debiendo centrarse las medidas correctoras que se articulen en garantizar la integridad y conservación de la pieza a la que se refieren. En el caso concreto del municipio de Briviesca, todos los hallazgos aislados inventariados corresponden al primero de los casos expuestos, siendo –por tanto- posible establecer una protección arqueológica preventiva al espacio en el que fueron documentados.

Los **elementos estructurales** son construcciones que pueden encontrarse en pie o en estado de ruina, que se han conservado por encima de la cota del suelo. Puede tratarse de edificaciones religiosas (iglesias, monasterios, ermitas, etc.), militares (murallas, castillos, torres, etc.) o civiles, tanto de carácter privado (palacios, casas), como obras públicas (puentes, etc.).

En el caso de Briviesca hay varios de estos elementos estructurales que han sido incorporados al Inventario Arqueológico de Burgos como yacimientos arqueológicos y que, por tanto, han sido incluidos con su correspondiente ficha en el Catálogo Arqueológico que acompaña al Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca. Entre éstos pueden citarse las ruinas del convento de San Francisco (ficha nº 7 del Catálogo), las ruinas de la ermita de San Juan (ficha nº 12 del Catálogo), los puentes del Palomar, de La Epitafia y sobre el río Oca (Fichas nº 22, 23 y 46 del Catálogo), La Torre de los Varona (Ficha nº 42 del Catálogo) y los muros conservados de la ermita de Barruso (Ficha nº 44).

Los **Bienes de Interés Cultural** son los bienes a los que la legislación vigente en la Comunidad en materia de patrimonio concede el mayor grado de protección y tutela, debido a su importancia y especial entidad. En el Catálogo Arqueológico de Briviesca hay tres bienes que poseen esta consideración: La Torre de los Varona (Torre de Cameno), incluido como yacimiento arqueológico en el Inventario Arqueológico de Burgos, la iglesia de San Pelayo de Valdazo y el Conjunto Histórico de Briviesca (incoado). Dentro del ámbito espacial definido para este último se encuentran otros dos Bienes de Interés Cultural declarados: La iglesia y convento de Santa Clara y la iglesia de Santa María.

Las **áreas de cautela arqueológica** son zonas donde se ha considerado necesario establecer una protección arqueológica preventiva ya que, aunque no se tenga la seguridad de que albergan restos arqueológicos, esto se considera bastante probable. Un ejemplo de estas áreas es Briviesca en el Mundo Antiguo (Ficha nº 35 del Catálogo), establecida en el entorno del cerro de San Juan, englobando tanto éste como otros yacimientos arqueológicos localizados al sur del casco urbano de Briviesca. Dentro del espacio al que se refiere se localizan 11 yacimientos arqueológicos, cada uno de los cuales tiene su ficha individual en el Catálogo, con su grado de protección correspondiente. La ficha que se ha elaborado establece una cautela arqueológica preventiva en los espacios situados entre estos encalves, ya que es probable que tambien alberguen restos arqueológicos relacionados con los yacimientos conocidos, vinculados sobre todo al poblamiento en la Segunda Edad del Hierro y en la Época Romana.

C. DEFINICIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Se han establecido tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), cada uno de los cuales lleva aparejada la ejecución de unas determinadas actuaciones arqueológicas, en caso de que el bien al que se refieran se vea afectado por alguna actuación urbanística autorizable.

El Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007) define, en su art. 106, los tipos de actividades arqueológicas:

Art. 106.1

1.- Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

a) Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.

b) Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.

c) Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

d) Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.

e) Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.

D. NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Tras exponer en qué consisten los distintos tipos de actividades arqueológicas, en las siguientes líneas se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del Catálogo Arqueológico de Briviesca y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable. La aplicación a estos bienes de un grado de protección u otro se ha realizado tomando en consideración la información que, a día de hoy, se tiene acerca de los mismos. Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría variar.

1. Nivel de Protección de Grado 1

Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos conservados determine la necesaria conservación de los mismos, además de a todas aquellas piezas singulares que deban ser preservadas. Igualmente, se aplicará a los elementos estructurales catalogados.

El nivel de protección Grado 1 determina que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural.

Cuando los elementos arqueológicos a los que se aplique el nivel de protección Grado 1 se ubiquen en terrenos rústicos, los usos en ellos permitidos se ajustarán a lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo para los Suelos Rústicos con Protección Cultural (art. 64. 2 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero).

2. Nivel de Protección de Grado 2

Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la

correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se adoptarán las medidas correctoras más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

3. Nivel de Protección de Grado 3

El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada.

Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.

Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En la siguiente tabla se exponen, de manera resumida, los bienes incluidos en el Catálogo Arqueológico que se integra en el Plan General de Ordenación Urbana de Briviesca, indicando la clasificación del suelo que ocupan y el nivel de protección que se les ha atribuido.

7.4.3.4 ELEMENTOS CATALOGADOS.

La normativa arqueológica que permita actuar dentro de este Plan General ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, expuesta en las líneas anteriores, se resume de manera simplificada en la tabla siguiente:

NOMBRE DEL YACIMIENTO (LOCALIDAD)	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE OCUPA	*NIVEL DE PROTECCIÓN*
Briviesca I (Briviesca)	1	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Briviesca II (Briviesca)	2	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Carretera de Valdazo (Briviesca)	3	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Casco Urbano / Judería (Briviesca)	4	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 2*
Cerrita de San Bartolomé (Briviesca)	5	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Vía Romana de Italia a Hispania (Briviesca)	*6*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural* *Vías de comunicación: caminos, carretera, autopista.*	*GRADO 1: Trazado de la vía, desde su entrada en Briviesca procedente de Quintanilla San García hasta las inmediaciones del casco urbano de Briviesca.* *GRADO 2: Tramos del trazado que se considera que han podido ser destruidos por la construcción de la carretera y la autovía (trazado desde el casco urbano de Briviesca hacia Prádanos y tramo que atraviesa la localidad de Revillagodos).*
Convento de San Francisco (Briviesca)	7	Yacimiento Arqueológico Bien de Interés Cultural: Escudo heráldico de los Velasco	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 1: Estructuras del convento conservadas y Escudo de los Velasco* *GRADO 2: Área del yacimiento* *GRADO 3: Área de cautela arqueológica establecida para preservar el posible espacio de necrópolis, de la que se tiene noticias por información oral.*
Despoblado de Pecesorios (Briviesca)	8	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
El Caserón (Briviesca)	9	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
El Castellar (Briviesca)	10	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2: Núcleos determinados en el yacimiento* *GRADO 3: Área de cautela arqueológica que engloba los núcleos diferenciados.*
El Sombrerillo (Briviesca)	*11*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2*
Ermita de San Juan / San Juan I (Briviesca)	12	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 1: Estructuras conservadas de la ermita de San Juan* *GRADO 2: Área del yacimiento*

NOMBRE DEL YACIMIENTO (LOCALIDAD)	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE OCUPA	*NIVEL DE PROTECCIÓN*
Briviesca I (Briviesca)	1	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Briviesca II (Briviesca)	2	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Carretera de Valdazo (Briviesca)	3	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Casco Urbano / Judería (Briviesca)	4	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 2*
Cerrita de San Bartolomé (Briviesca)	5	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Ermita de San Román (Briviesca)	13	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Granja los Campos (Briviesca)	14	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
La Cera (Briviesca)	15	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
La Pabul (Briviesca)	16	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
La Planada (Briviesca)	17	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Las Quintanas (Briviesca)	18	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Los Casares I (Briviesca)	*19*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2*
Los Casares II (Briviesca)	20	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Los Casares III (Briviesca)	21	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Puente del Palomar (Briviesca)	22	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 1*
Puente La Epitafia (Briviesca)	23	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 1*
San Francisco II (Briviesca)	24	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 2*
San Juan II (Briviesca)	25	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
San Miguel (Briviesca)	26	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Santa Inés I (Briviesca)	*27*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2*
Santa Inés II (Briviesca)	28	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Valderrueda I (Briviesca)	29	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Valderrueda II (Briviesca)	30	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Valdesuseros (Briviesca)	31	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 3*
Vega de Arriba (Briviesca)	32	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Vallejo del Ratón (Briviesca)	33	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*

NOMBRE DEL YACIMIENTO (LOCALIDAD)	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE OCUPA	*NIVEL DE PROTECCIÓN*
Briviesca I (Briviesca)	1	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Briviesca II (Briviesca)	2	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Carretera de Valdazo (Briviesca)	3	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Casco Urbano / Judería (Briviesca)	4	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 2*
Cerrita de San Bartolomé (Briviesca)	5	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Valdornos (Briviesca)	34	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Briviesca en el Mundo Antiguo	*35*	*Área de cautela arqueológica*	*Suelo Rústico. Área de cautela arqueológica, en previsión de que pudiera albergar restos arqueológicos.* *Suelo Urbano*	*GRADO 3*
Cameno Carretero (Cameno)	36	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Carrandrinal (Cameno)	37	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Eras Serna (Cameno)	38	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Fuente Judía (Cameno)	39	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
San Miguel II (Cameno)	40	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Santelices (Cameno)	41	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Torre de los Varona (Cameno)	42	Yacimiento Arqueológico Bien de Interés Cultural	Suelo Urbano	*GRADO 1*
Barruso / La Verguilla (Quintanillabón)	*43*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2*
Ermita de Barruso (Quintanillabón)	44	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 1: muros conservados de la antigua ermita* *GRADO 3: Área de Cautela arqueológica*
Las Eras / San Martín (Quintanillabón)	45	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Los Prados (Quintanillabón)	46	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 3*
Nogalera (Quintanillabón)	47	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Puente sobre el río Oca (Quintanillabón)	48	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 1*
San Cerbán / Cantebón I (Quintanillabón)	49	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
San Cerbán / Cantebón II (Quintanillabón)	50	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
San Martín (Quintanillabón)	*51*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2*

NOMBRE DEL YACIMIENTO (LOCALIDAD)	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE OCUPA	*NIVEL DE PROTECCIÓN*
Briviesca I (Briviesca)	1	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Briviesca II (Briviesca)	2	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Carretera de Valdazo (Briviesca)	3	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural.	*GRADO 2*
Casco Urbano / Judería (Briviesca)	4	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 2*
Cerrita de San Bartolomé (Briviesca)	5	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Las Viñas (Quintanillabón)	52	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Cantebón III (Quintanillabón)	53	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Cantebón IV (Quintanillabón)	54	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Casco urbano (Revillagodos)	55	Yacimiento Arqueológico	Suelo Urbano	*GRADO 3*
Cuesta Revilla I (Revillagodos)	56	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Cuesta Revilla II (Revillagodos)	57	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Cuesta Revilla III (Revillagodos)	58	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Fuente la Peña (H. A.) (Revillagodos)	*59*	*Hallazgo Aislado*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 3*
Portilla (Revillagodos)	60	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Tierras de Concejo (Revillagodos)	61	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Fuente Carrera-El Cubo (Valdazo)	62	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Quintanares (Valdazo)	63	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Valdeaña (H. A.) (Valdazo)	64	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 3*
Iglesia de San Pelayo (Valdazo)	65	Bien de Interés Cultural	Suelo Urbano	*GRADO 1*
Conjunto Histórico de Briviesca (Briviesca)	66	Bien de Interés Cultural (incoado)	Suelo Urbano	*La establecida en el P.E.C.H.*
La Boquilla (Inventariado en Salinillas de Bureba, se extiende en parte por terrenos de Briviesca)	*67*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2 (referido a los terrenos del enclave que se encuentran dentro del municipio de Briviesca)*
Cascajos (Cameno)	68	Yacimiento Arqueológico	Suelo Rústico con Protección Cultural	*GRADO 2*
Puente Val (Quintanillabón)	*69*	*Yacimiento Arqueológico*	*Suelo Rústico con Protección Cultural*	*GRADO 2*

7.4.3.5 CONTROL.

Estas medidas, tanto de vigilancia a medio y largo plazo como de protección de los enclaves conocidos, deben ser tenidas en consideración por el Ayuntamiento de Briviesca y por los propietarios de los terrenos donde se ubican. Es necesario establecer, por tanto, y como norma general la necesidad de comunicar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos y la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

7.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.

7.5.1 CRITERIOS DE PROTECCIÓN.

El presente Plan General incluye protecciones específicas para los elementos y ámbitos del territorio con valor natural:

I. SR-PN de Red Natura.

A. Conforme a la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres y a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

II. SR-PN de Hábitats Naturales de Interés.

A. Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

B. Conforme a:

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

1. Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres

2. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.

III. SR-PN de Cauces y riberas

Conforme a la legislación de aguas y en concreto el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, así como el R.D. 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Para su correcta delimitación se ha elaborado un Mapa de Riesgos Naturales en el que se recoge la zona de de vega inundable de los principales cauces que atraviesan el municipio, que se incorpora al presente PGOU como anexo. En él se fija la zona de servidumbre de los cauces, junto con la línea hipotética de máxima inundación, que es la que se utiliza para establecer el límite de los nuevos sectores urbanizables colindantes; tal y como puede apreciarse en los planos de ordenación.

IV. SR-PN de Hábitats Naturales de Interés.

Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

Conforme a:

1. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
2. Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
3. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.

V. SR-PN de Vías Pecuarias.

Se trata, de las Vías Pecuarias existentes en el municipio y protegidas conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

VI. SR-PN de Forestal.

Los suelos delimitados bajo esta categoría se sitúan en los montes de Briviesca y pertenecen, en casi su totalidad a terrenos arbolados, bien provistos de vegetación natural o reforestados con pinos.

VII. SR-PN Paisajística.

Se Se refiere al mosaico de cultivos agrícolas situados sobre laderas o terrenos de cierta pendiente, en parcela pequeña, y provistos de vegetación natural en los linderos de parcela.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora del paisaje agrario tradicional, de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

Cada una de ellas es también objeto de un tratamiento específico en el Título 11 de la presente normativa, así como de una delimitación precisa de su ámbito en el Plano de Ordenación del Término Municipal.

7.5.2 VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Sus trazados se recogen en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su normativa estatal y autonómica de desarrollo.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

En Suelo Rústico se clasifican como Suelo Rústico de Protección Cultural, mientras que en Suelo urbano y Urbanizable son Sistema General de Espacios protegidos.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias se establece de acuerdo con la normativa sectorial.

En suelo rústico y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

7.5.3 PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

El municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario .

7.5.4 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA RED NATURA 2000.

7.5.4.1 NORMATIVA ESPECÍFICA.

Conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad se establecen las siguientes condiciones para los Espacios incluidos en la Red Natura 2000,

"Artículo 46. Medidas de conservación de la Red Natura 2000. [4]

1. Respecto de las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves, las Comunidades autónomas fijarán las medidas de conservación necesarias, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas, que implicarán:

- Adecuados planes o instrumentos de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo que incluyan, al menos, los objetivos de conservación del lugar y las medidas apropiadas para mantener los espacios en un estado de conservación favorable.
- Apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales.

2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000.

4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada

[4] Artículo 45 en redacciones anteriores de la Ley 42/2007.

evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

5. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, programa o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones Públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida.

La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden sólo podrá declararse para cada supuesto concreto:

- Mediante una ley.
- Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, cuando se trate de planes, programas o proyectos que deban ser aprobados o autorizados por la Administración General del Estado, o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma. Dicho acuerdo deberá ser motivado y público.

La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán remitidas, por el cauce correspondiente, a la Comisión Europea.

6. En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, señalados como tales en los anexos I y II, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:

- Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.
- Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente.
- Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea.

7. La realización o ejecución de cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar negativamente a especies incluidas en los anexos II o IV que hayan sido catalogadas como en preligro de extinción, únicamente se podrá llevar a cabo cuando, en ausencia de otras alternativas, concurra alguna de las causas citadas en el apartado anterior. La adopción de las correspondientes medidas compensatorias se llevará a cabo conforme a lo previsto en el apartado 5.

8. Desde el momento en que el lugar figure en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión Europea, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 4, 5 y 6 de este artículo.

9. Desde el momento de la declaración de una ZEPA, ésta quedará sometida a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 de este artículo.

7.5.4.2 FICHAS DE CATÁLOGO.

FICHA RESUMEN DE LOS FORMULARIOS OFICIALES DE LA RED NATURA 2000

ES4120073 RIBERAS DEL RÍO OCA Y AFLUENTES

INFORMACIÓN GENERAL

Relación con otros lugares Natura 2000:
(E) Lugar propuesto como LIC colindante con otro lugar Natura 2000

Proposición como LIC: 08/2000
Clasificación como ZEPA: /
Actualización 07/2004

Área: 494,53 *ha.*

Región Administrativa:

Provincia:	*%:*
Burgos	100

Nº de Mapa S.G.E. (1/100000): 10-4, 10-5, 10-6

Región Biogeográfica: *Atlantica* ☐ *Mediterránea* ☑

INFORMACIÓN ECOLÓGICA

Tipos de Hábitats del Anexo I (Dir. 92/43/CEE)

Código	*Prior.*	*Descripción*	*%*	*Superficie relativa*
3240		Ríos alpinos con vegetación leñosa en sus orillas de Salix elaeagnos	1	0-2%
6420		Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	3	0-2%
91B0		Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia	10	0-2%
92A0		Bosques galería de Salix alba y Populus alba	15	0-2%

Aves del Anexo I (Dir. 79/409/CEE)

Aves migradoras de presencia regular no incluidas en el Anexo I (Dir. 79/409/CEE)

Mamíferos del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	*Nombre*	*Nombre común*	*Población*				*Población relativa*	*Valor global*
			Sedentaria	*Nidificante*	*Invernante*	*de paso*		
1356	Mustela lutreola	Visón europeo	P				0-2%	Bueno
1301	Galemys pyrenaicus	Desmán iberico	P				0-2%	Bueno
1355	Lutra lutra	Nutria	P				0-2%	Bueno

Anfibios y reptiles del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	*Nombre*	*Nombre común*	*Población*				*Población relativa*	*Valor global*
			Sedentaria	*Nidificante*	*Invernante*	*de paso*		
1221	Mauremys leprosa	Galápago leproso	P				0-2%	Bueno

Última actualización: Febrero 2005

Peces del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1126	Chondrostoma toxostoma	Madrilla	P				0-2%	
1127	Rutilus arcasii	Bermejuela	P				0-2%	

Invertebrados del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1065	Euphydryas aurinia	Ondas Rojas	P				0-2%	Bueno

Plantas del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

DESCRIPCIÓN DEL LUGAR

Usos del suelo:

Código	Nombre	Cobertura
N06	Cuerpos de agua continentales (lénticos, lóticos)	17
N08	Brezales. Zonas arbustivas. Maquis y Garriga. Phrygana	12
N10	Prados húmedos. Prados mesófilos	3
N15	Otros terrenos de cultivo	20
N16	Bosques decíduos de hoja ancha	48

Otras características

La zona propuesta incluye varios tramos fluviales de la subcuenca del río Oca: 2 tramos del río Oca y 1 tramo del río Homino, de los arroyos Ojeda y Calderechano o Cantabrana.

LA SUPERFICIE ENGLOBADA LA DEFINE EL CAUCE DEL RÍO MÁS UNA ANCHURA DE 25 M. EN CADA MARGEN A LO LARGO DE LOS TRAMOS.

Calidad e Importancia:

La mayor importancia del Lugar reside en los hábitats de ribera relativamente bien conservados y la presencia de visón europeo (Mustela lutreola) en buena parte de la subcuenca del Oca constituyendo este área un foco de potencial expansión de esta especie.

Vulnerabilidad:

Los principales factores de vulnerabilidad se asocian a la intensificación de los usos agrícolas, las plantaciones de choperas de producción, el abandono del aprovechamiento de los pastizales y los incendios.

Designación del lugar

RIBERAS DEL RÍO OCA Y AFLUENTES - Pág. 1

DESCRIPCIÓN DE CAMPOS

Prior.: Hábitat o especie prioritaria cuando se marca con un *.
%: Porcentaje de superficie ocupada por el hábitat en el Lugar.

Superficie relativa: Superficie del lugar abarcada por el tipo de hábitat natural en relación con la superficie total que abarca dicho tipo de hábitat natural en lo que se refiere al territorio nacional.

Valor Global: Valor global desde el punto de vista de la conservación del hábitat o de la especie.

Nombre: Nombre científico de la especie. Se incluyen los nombres tal como aparecen en los anexos de las Directivas y en los formularios oficiales, aunque algunos actualmente han cambiado de denominación.
Población: Datos conocidos de la población expresados en (p) parejas, (i) individuos, (m) machos, (f) hembras, o a falta de datos más precisos (C) común, (R) excasa, (V) muy excasa y (P) indica únicamente presencia.
Población relativa: Tamaño de la población de la especie presente en el lugar con respecto a la población nacional.

Última actualización: Febrero 2005

FICHA RESUMEN DE LOS FORMULARIOS OFICIALES DE LA RED NATURA 2000

ES4120075 RIBERAS DEL RÍO TIRÓN Y AFLUENTES

INFORMACIÓN GENERAL

Relación con otros lugares Natura 2000:
(E) Lugar propuesto como LIC colindante con otro lugar Natura 2000

Proposición como LIC: 08/2000
Clasificación como ZEPA: /
Actualización 02/2005

Área: 405,62 *ha.*

Región Administrativa:

Provincia:	*%:*
Burgos	100

Nº de Mapa S.G.E. (1/100000): 10-5, 10-6, 11-5, 11-6

Región Biogeográfica: *Atlantica* ☐ *Mediterránea* ☑

INFORMACIÓN ECOLÓGICA

Tipos de Hábitats del Anexo I (Dir. 92/43/CEE)

Código	Prior.	Descripción	%	Superficie relativa
3240		Ríos alpinos con vegetación leñosa en sus orillas de Salix elaeagnos	12	0-2%
3250		Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum	15	0-2%
3260		Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de Ranunculion fluitantis y de Callitricho-Batrachion	1	0-2%
6420		Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	5	0-2%
91E0	*	Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	5	0-2%

Aves del Anexo I (Dir. 79/409/CEE)

Aves migradoras de presencia regular no incluidas en el Anexo I (Dir. 79/409/CEE)

Mamíferos del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1356	Mustela lutreola	Visón europeo	P				0-2%	Bueno
1301	Galemys pyrenaicus	Desmán iberico	P				0-2%	Bueno
1355	Lutra lutra	Nutria	P				0-2%	Bueno

Anfibios y reptiles del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Peces del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Código	Nombre	Nombre común	Población				Población relativa	Valor global
			Sedentaria	Nidificante	Invernante	de paso		
1126	Chondrostoma toxostoma	Madrilla	P				0-2%	
1127	Rutilus arcasii	Bermejuela	P				0-2%	

Invertebrados del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

Plantas del Anexo II (Dir. 92/43/CEE)

DESCRIPCIÓN DEL LUGAR

Usos del suelo:

Código	Nombre	Cobertura
N06	Cuerpos de agua continentales (lénticos, lóticos)	10
N10	Prados húmedos. Prados mesófilos	5
N15	Otros terrenos de cultivo	25
N16	Bosques decíduos de hoja ancha	60

Otras características

El Lugar propuesto incluye varios tramos fluviales de la subcuenca del río Tirón: 1 tramo del río Tirón, 1 tramo del río Urbión, 1 tramo del Arroyo de Bañuelos, 1 tramo del Arroyo Valdecilla o de los Monos, 1 tramo del Arroyo de Villar Medio y 1 tramo del río Pradoluengo.

LA SUPERFICIE ENGLOBADA LA DEFINE EL CAUCE DEL RÍO MÁS UNA ANCHURA DE 25 M. EN CADA MARGEN A LO LARGO DE LOS TRAMOS.

Calidad e Importancia:

La subcuenca del Tirón presenta la mayor densidad de visón europeo (Mustela lutreola) en la provincia de Burgos (según muestreos realizados en 2002), lo que constituye un foco de potencial expansión de esta especie.

El Lugar incluye tramos fluviales que cuentan con buenas poblaciones de distintas especies de peces continentales.

También presencia de Lutra lutra y Galemys pyrenaicus.

Vulnerabilidad:

La vulnerabilidad en el Lugar procede de la intensificación de los usos agrícolas (ampliación de cultivos en detrimento de vegetación natural), las plantaciones de choperas de producción y la reducción de la calidad de las aguas por vertidos de aguas residuales.

Designación del lugar

8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.

Constituyen los Sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan.

8.1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las dotaciones urbanísticas se clasifican de la siguiente manera:

1. Red de Vías Públicas,
2. Red Ferroviaria;
3. Dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
4. Dotación de Equipamientos.
5. Dotación de Infraestructuras y Servicios Públicos.

Los planos de ordenación contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

8.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos calificados como Sistemas deberán adscribirse al dominio público o a algún régimen de concesión conforme a legislación sectorial, estarán afectos al uso o servicio que designan el presente Plan y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos dotacionales que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de dotaciones urbanísticas fijados por el Plan que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para dotaciones urbanísticas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

8.1.4 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de las dotaciones urbanísticas, se incluye de manera diferenciada para cada dotación en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por las Dotaciones Generales.

8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León:

I. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 44 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León de Castilla y León, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Dotaciones Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

III. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En los apartados del presente capítulo correspondientes a los distintos sistemas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada uno de estos por el Plan General.

8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como dotación local en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 18 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, de Urbanismo, de Castilla y León.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo, las dotaciones locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector en el vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los Sistemas Generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación.

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento.
2. Por los particulares, tan sólo para aquellos indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.
3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de los Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales. En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad.

8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 18 y 20 de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos de las dotaciones locales de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

8.4.3 LICENCIAS.

Las obras de ejecución de las dotaciones, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Ésta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por este Plan con carácter general, y con carácter particular para la dotación de que se trate.

8.5 SISTEMA DE VÍAS PÚBLICAS.

8.5.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Sistema de Vías Públicas el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en el presente Plan.

8.5.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de Vías Públicas cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (SG-IT-Cnº), constituido por:

1. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

2. Viario de segundo orden:

- Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
- Caminos Vecinales Estructurantes.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de Vías Públicas, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

SISTEMA GENERAL VIARIO		
CÓDIGO	**ELEMENTO**	**TITULAR / DESTINO**
RV1	AP-1: AUTOPISTA BURGOS - IRÚN	ESTADO
RV2	N-I: CARRETERA NACIONAL MADRID - IRÚN	ESTADO
RV3	CARRETERA BU-510	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
RV4	CARRETERA BU-710	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
RV5	CARRETERA BU-720	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV6	CARRETERA BU-V-5107	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV7	CARRETERA BU-V-5111	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV8	CARRETERA BU-V-5112	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV9	CARRETERA BU-V-5113	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV10	CARRETERA BU-V-5114	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV11	CARRETERA BU-V-7204	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV12	CARRETERA BU-V-7205	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
RV13	CONEXIÓN N-I CON LA CARRETERA BU-V-5113	AYUNTAMIENTO
RV14	AVDA. DE BURGOS (EJE POLÍGONO INDUSTRIAL)	AYUNTAMIENTO
RV15	CALLE ÁVILA	AYUNTAMIENTO
RV16	ACCESO NORTE AL POLÍGONO INDUSTRIAL	A OBTENER SUR-SE-4
RV17	AVDA. MENCÍA DE VELASCO (ANTIGUA N-I)	AYUNTAMIENTO

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable, se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

B. Sistema Local Viario:

1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

2. Caminos públicos en Suelo Rústico.

En los planos de ordenación se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al Sistema de vías públicas, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en la presente Normativa.

8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS.

8.5.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General de vías públicas, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)**	**ZONA DE SERVIDUMBRE (1)**	**ZONA DE AFECCIÓN (1)**	**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)**
Autopistas y autovías	8 m.	25 m.	100 m.	50 m Variantes: 50 m.
Carreteras convencionales, multicarril	3 m.	8 m.	50 m.	25 m. Variantes: 50 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada.

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la Zona de Servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales, conforme al artículo 33 de la Ley 37/2015, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros.

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.				
TIPO DE VÍA	**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)**	**ZONA DE SERVIDUMBRE (1)**	**ZONA DE AFECCIÓN (1)**	**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)**
Autopistas, autovías y vías para automóviles.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	30 m.	General: 18 m. Variantes: 18-50 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

8.5.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS A LAS VÍAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, quedando regulada por el artículo 29 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado, a saber:

Artículo 29 Zona de dominio público

1. *Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.*

2. *La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.*

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. *En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.*

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. *Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.*

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. *El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.*

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por

el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

***6.** La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.*

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

***7.** La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.*

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. *Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.*

9. *Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.*

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. *En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.*

11. *En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.*

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Queda regulada por el artículo 31 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado, a saber:

Artículo 31 Zona de servidumbre

1. *La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.*

2. *En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

3. *El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.*

4. *Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.*

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. Queda regulada por el artículo 32 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado, a saber:

1. *La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas*

exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

***2.** Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.*

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

***3.** En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o 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 aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.*

***4.** La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización* u orden para realizar el correspondiente estudio.

IV. ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD.

Queda regulada por el artículo 33 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado, a saber:

Artículo 33 Zona de limitación a la edificabilidad

***1.** A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.*

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento,

y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

***2.** A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.*

***3.** El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.*

***4.** No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.*

***5.** Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.*

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

***6.** Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.*

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

***7.** La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.*

8.5.4.3 REGULACIÓN DE LOS TRAMOS URBANOS DE LAS VÍAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

Quedan regulados por los artículos 46 a 49 de la Ley 37/2015, de Carreteras del Estado., a saber:

Artículo 46 Travesías

***1.** A los efectos de esta ley, se considera travesía la parte de carretera en la que existen edificaciones consolidadas al menos en dos terceras partes de la longitud de ambas márgenes y un entramado de calles conectadas con aquélla en al menos una de sus márgenes.*

***2.** En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas tendrá siempre carácter negativo.*

Se consideran colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación.

Donde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.

Artículo 47 Tramos urbanos

***1.** A los efectos de esta ley, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurran por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado.*

***2.** En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.*

Cuando dichos tramos sean asimismo considerados como travesía, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2.

El silencio administrativo tendrá siempre carácter negativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas.

Artículo 48 Estudios de delimitación de tramos urbanos

***1.** En los estudios de delimitación de tramos urbanos el Ministerio de Fomento fijará, para la fracción de Red de Carreteras del Estado estudiada, los tramos que se consideran urbanos y los que se consideran travesías. Asimismo, se fijará en todos los casos la línea límite de edificación y la zona de dominio público y, en los urbanos, también la de servidumbre, todo ello según las circunstancias de cada margen de la vía.*

La anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley.

***2.** A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Ministerio de Fomento notificará al ayuntamiento y comunidad autónoma afectados el estudio de delimitación de tramos urbanos a fin de que en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de dicha notificación emitan informe.*

***3.** En caso de conformidad, o si el ayuntamiento o la comunidad afectada no contestasen en el plazo mencionado, el citado estudio podrá ser aprobado por el Ministerio de*

Fomento. En el supuesto de disconformidad, se procederá conforme se indica para este caso en el apartado 1 del artículo 16 de esta ley.

***4.** Con independencia de la información oficial a que se refieren los apartados anteriores, se llevará a cabo, en la forma prevista en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y según las prescripciones del artículo 12 de esta ley, un trámite de información pública durante un período de treinta días hábiles. Las observaciones en este trámite solamente se podrán tener en consideración si versan sobre la repercusión que el estudio tendría en lo referente a limitaciones a la propiedad, régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones.*

***5.** Los estudios de delimitación de tramos urbanos deberán actualizarse, siguiendo el procedimiento indicado, cuando las circunstancias así lo demanden, y como máximo cada cinco años después de su aprobación definitiva.*

Artículo 49 Entregas a los ayuntamientos de tramos urbanos de carreteras

***1.** Las carreteras del Estado o tramos determinados de ellas se entregarán a los ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas. El expediente se promoverá a instancia del ayuntamiento o del Ministerio de Fomento y será resuelto por el Consejo de Ministros. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular del citado departamento cuando existiere acuerdo entre el órgano cedente y el cesionario.*

***2.** No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ministerio de Fomento y las entidades locales respectivas podrán convenir lo que estimen procedente en orden a la mejor conservación y funcionalidad de tales carreteras o tramos de ellas.*

8.5.4.4 REGULACIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE LAS VÍAS DE TITULARIDAD ESTATAL. RAMALES.

La línea límite de edificación a que hace referencia la Ley 37/20 15, de 29 de septiembre, de carreteras, en los ramales estará situada a 50 metros medidos en horizontal y perpendiculamente desde la arista exterior de la calzada en toda la longitud del ramal. es decir, desde el momento en que la calzada aumenta su sección como consecuencia de la ejecución de los carriles de aceleración o deceleración.

8.5.4.5 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS A LAS VÍAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y PROVINCIAL.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

A. Quedan prohibidos en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

A. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

V. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal; y para las de titularidad autonómica y provincial por sus respectivas legislaciones sectoriales.

VI. AUTORIZACIONES.

Cualquier actuación que afecte a la Red de Carreteras deberá contar con autorización del organismo titular de la misma, ya sea la Junta de Castilla y León o la Diputación Provincial.

8.5.4.6 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS DE LAS VÍAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y PROVINCIAL.

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

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 en, al menos, uno de los márgenes.

I. REDUCCIÓN DE DISTANCIAS.

A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

8.5.4.7 SUELO URBANIZABLE ATRAVESADO POR VÍAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA Y PROVINCIAL..

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

8.5.4.8 LIMITACIONES A LA PROPIEDAD POR APLICACIÓN DE LA LEGISLACION SECTORIAL DE CARRETERAS DEL ESTADO

A los suelos en colindancia con las carreteras nacionales les resulta de aplicación el contenido de la Ley 37/2015 de 29 de Septiembre de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.D. 1812 de 2 de Septiembre de 1994 y sus modificaciones. Estas disposiciones introducen limitaciones a la propiedad en unas franjas de terreno denominadas zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección. Igualmente se define la línea límite de edificación.

A. OTRAS CONDICIONES EN LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

Por aplicación del artículo 94 del Reglamento General de Carreteras, en el otorgamiento de autorizaciones se impondrán las condiciones que, en cada caso, se consideren oportunas para evitar daños y peljuicios a la infraestructura de la carretera, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación vial, a la adecuada explotación de aquélla, o las condiciones medioambientales del entorno. En particular, se observarán las siguientes normas:

1.-Plantaciones de arbolado. Sólo se podrán autorizar en zonas de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.

2.-Talas de arbolado. Se denegará, salvo que el arbolado perjudique a la carretera o a sus elementos funcionales, o a la seguridad de la circulación vial.

3.-Tendidos aéreos. Se autorizarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación. En todo caso, la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo fijado por la Dirección General de Carreteras será suficiente para evitar accidentes a los vehículos.

4.-Conducciones subterráneas. No se autorizarán por la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y con la debida justificación, la prestación de un servicio público de interés general así lo exigiere.

En la zona de servidumbre, y donde no haya posibilidad de llevarlas fuera de la misma, se podrán autorizar las correspondientes a la prestación de un servicio público de interés general y las vinculadas a servicios de interés general, situándolas en todo caso lo más lejos posible de la carretera.

Las de interés privado sólo se autorizarán por la zona de afección. Excepcionalmente y donde no haya otra solución, se podrán autorizar en la zona de servidumbre, lo más lejos posible de la carretera.

5.-Obras subterráneas. En la zona de servidumbre no se autorizarán las que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada. En cualquier caso, delante de la línea límite de edificación no se autorizarán las que supongan una edificación, tales como garajes, almacenes, piscinas o similares.

6.-Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán el pavimento de la carretera en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia.

La cota minima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será fijada por el Director General de Carreteras. Salvo justificación especial, no se autorizarán cruces a cielo abierto en autopistas, autovías y vías rápidas, ni en carreteras convencionales con intensidad media diaria de circulación superior a 3.000 vehículos, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de la carretera, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

7.-Cerramientos. En la zona de sen1idumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación.

La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Donde resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías, duplicación de calzadas, ensanche de la plataforma u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose en todo caso que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

8.-Instalaciones colindantes con la carretera. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

9.-Instalaciones industriales agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que en cada caso sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones especificas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios a las características medioambientales del entorno de la carretera.

10.-Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no sean perjudiciales para la carretera o su explotación, por modificación del curso de las aguas, reducción de la visibilidad, o cualquier otro motivo.

11.-Pasos elevados:

- Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del Director General de Carreteras. En carreteras con calzadas separadas se podrán ubicar pilas en la mediana, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.
- El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el Director General de Carreteras.

- Las características de la estructura tendrán en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la carretera en los próximos veinte años.

12.-Pasos inferiores:

- La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la carretera será fijada por el Director General de Carreteras.
- Las características de la estructura tendrán en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la carretera en un futuro en los próximos veinte años.

13.-Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

B. INTERSECCIONES EN LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

La realización de cualquier tipo de nueva intersección y/o nuevo acceso con la carretera nacional habría que seguir el procedimiento dispuesto por la Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre (BOE de 5-10-2007).

La modificación o reordenación de los existentes deberá ajustarse a lo preceptuado en la Normativa específica de aplicación en el momento de su realización,

Las parcelas colindantes, (casas, edificios, bloques, etc.) no podrán contar con acceso directo a la carretera nacional. El desarrollo urbano, cuando se produzca deberá garantizar la accesibilidad a través de viario propio, independiente de la carretera nacional, y conectado a ella en los accesos existentes, adecuándolos en su caso.

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del plan urbanístico, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras a los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente, lo cual se hará constar explícitamente tanto en la Memoria del instrumento como en la resolución de aprobación del mismo, haciéndose constar asimismo que la ejecución de dichos accesos en caso de informe favorable se hará por el promotor del planeamiento y al su costa, una vez sean autorizado.

C. AFECCIONES ACÚSTICAS EN LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

En cuanto al ruido, para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así corno la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la nornzutiva autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica indicados serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estalal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

D. PUBLICIDAD EN LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

Se prohíbe todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, incluso los que, estando en Suelo Urbano, se orienten de forma que sean visibles desde la Carretera.

Tampoco se instalará seiialización turística de ningún tipo (en tramos no urbanos de carreteras), que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO (Sistema de señialización turística homologada) vigente.

E. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS CONTIGUAS A LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL.

Los desarrollos del suelo urbano no consolidado y/o urbanizable, y en genera! lodas las obras a realizar dentro de la zona de afección de la carretera nacional, estarán sometidos al régimen de informe o autorización, (según el caso y conforme al régimen competencial establecido en la Ley

de Carreteras), por parte de la Dirección General de Carreteras, en los cuales se habrán de considerar aspectos tales como:

- Los sistemas de recogida y evacuación de aguas de manera que la urbanización/desarrollo no aporte caudales de escorrentía a los elementos de drenaje de la carretera, y que asimismo contemple la recogida y evacuación de los caudales procedentes de los sistemas de drenaje de la propia carretera interceptados por los planes parciales.
- Ordenación de la franja completa de terrenos comprendida entre la carretera y la linea límite de edificación.
- Ornato y adecuación estética, iluminación, señalización, etc.
- La iluminución a instalar en los sectores no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su manlenimieento y conservación a cargo de dichos promotores.

8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS.

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local de vías públicas quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de este Plan.

II. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local de vías públicas que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación, habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

III. SUELO RÚSTICO.

Los caminos rurales en Suelo Rústico, establecerán una línea límite para cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

8.6 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

8.6.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

8.6.2 CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General distingue dos categorías dentro de los Espacios Libres Públicos, diferenciadas convenientemente en los planos de ordenación:

I. SISTEMA GENERAL.

Está formado por aquellos elementos del Sistema de Espacios Libres cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato.

Se destacan en los planos de ordenación a través de la asignación de un código específico (SG-EL nº) que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULAR / DESTINO
EL1	PARQUE DE LA FLORIDA	17.219	AYUNTAMIENTO
EL2	PARQUE DE LA AVDA. DEL VENTORRO	8.222	AYUNTAMIENTO
EL3	PARQUE DE LA ISLA	10.187	AYUNTAMIENTO
EL4	PARQUE DE LA MAGDALENA	8.031	AYUNTAMIENTO
EL5	PARQUE DE LA RIBERA DEL RÍO OCA	14.454	AYUNTAMIENTO
EL6	PARQUE DEL DEPÓSITO	3.700	AYUNTAMIENTO
EL7	PARQUE DE LA MURALLA	3.395	AYUNTAMIENTO
EL8	PARQUE DEL PASEO DE LA EPITAFIA	2.680	AYUNTAMIENTO
EL9	PLAZA DE SANTA CASILDA	1.283	AYUNTAMIENTO
EL10	PLAZA MAYOR	2.014	AYUNTAMIENTO
EL11	PLAZA DE SANTA MARÍA	2.022	AYUNTAMIENTO
EL12	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE01	2.951	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE01
EL13	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE03	24.672	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE03
EL14	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE04	8.184	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE04
EL15	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE05	1.582	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE05
EL16	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE06	1.528	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE06
EL17	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE07	642	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE07
EL18	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE08	8.893	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE08
EL22	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE09	18.017	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE09
EL19	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE10	623	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE10
EL20	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE11	2.036	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE11
EL21	S.G. ESPACIO LIBRE SUR-SE12	706	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE12
	TOTAL	**139.676**	

II. SISTEMA LOCAL.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres que no tienen la consideración de Sistema General.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de los Espacios Libres en Sistema General mediante la asignación de color o un código diferenciado en los planos de ordenación.

En Suelo Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema local de espacios libres que para algunos sectores se indica en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el Título 13 de la presente Normativa.

8.6.3 REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

8.7.1 DEFINICIÓN.

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

8.7.2 CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código correspondiente.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- EQ-G: Equipamiento en general.
- EQ-E: Equipamiento Educativo/Docente.
- EQ-D: Equipamiento Deportivo.
- EQ-C: Equipamiento Comercial.
- EQ-M: Equipamiento de la Administración.
- EQ-T: Equipamiento Cultural.
- EQ-O: Equipamiento Ocio y Espectáculos.
- EQ-A: Equipamiento Social y Asistencial.
- EQ-S: Equipamiento Sanitario.
- EQ-L: Equipamiento Religioso.
- EQ-V: Equipamientos de Servicios Municipales.

El código puede estar complementado con las siglas “Pr” cuando se trate de un equipamiento de titularidad privada.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos en Sistema General y Sistema Local, uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

No quedan recogidos en la tabla los Sistemas Locales que habrían de obtenerse por cesión gratuita en los Sectores y Áreas de Suelo Urbanizable que aún no tienen Plan Parcial en tramitación, ya que corresponde a esta figura de desarrollo su determinación precisa.

No obstante, en Suelo Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema local de equipamientos que para algunos sectores se indica en los Planos de Ordenación habrá de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

SISTEMAS GENERALES.

CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULAR / DESTINO
M1	AYUNTAMIENTO	580	AYUNTAMIENTO
M2	JUZGADOS	122	PÚBLICO
T1	BIBLIOTECA - CASA DE CULTURA	292	AYUNTAMIENTO
S1	CENTRO DE SALUD	605	AYUNTAMIENTO
D1	COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL	34.290	AYUNTAMIENTO
D2	CAMPO DE FÚTBOL	14.196	AYUNTAMIENTO
D3	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	6.107	AYUNTAMIENTO
E1	COLEGIO PÚBLICO JUAN ABASCAL	5.555	AYUNTAMIENTO
E2	I.E.S. LA BUREBA	7.940	AYUNTAMIENTO
E3	COLEGIO PÚBLICO MENCÍA DE VELASCO	6.407	AYUNTAMIENTO
O1	TEATRO MUNICIPAL "CASA DE LOS SALA	803	AYUNTAMIENTO
G1	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	1.793	AYUNTAMIENTO
G2	PARQUE DE MAQUINARIA I	4.187	PÚBLICO
G3	PARQUE DE MAQUINARIA II	7.428	PÚBLICO
G19	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE01	4.816	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE01
G20	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE05	2.582	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE05
G21	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE06	2.492	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE06
G22	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE07	1.048	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE07
G23	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE09	6.112	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE09
G24	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE10	0	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE09
G25	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE11	3.322	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE09
G26	S.G. EQUIPAMIENTO SUR-SE12	1.153	PENDIENTE OBTENCIÓN SUR-SE09
	TOTAL	**110.676**	

SISTEMAS LOCALES.

CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE (m2)	TITULAR
O2	TEMPLETE DE LA PLAZA MAYOR	70	AYUNTAMIENTO
E2	CENTRO DE EDUCACIÓN DE ADULTOS	128	AYUNTAMIENTO
M3	HOSPITALILLO	6.156	AYUNTAMIENTO
G3	EQUIP. POLÍGONO INDUSTRIAL 1	8.449	AYUNTAMIENTO
G4	EQUIP. POLÍGONO INDUSTRIAL 2	3.207	AYUNTAMIENTO
G5	EQUIP. POLÍGONO INDUSTRIAL 3	1.995	AYUNTAMIENTO
G6	EQUIP. POLÍGONO INDUSTRIAL 4	5.762	AYUNTAMIENTO
G7	EQUIP. POLÍGONO INDUSTRIAL 5	11.822	AYUNTAMIENTO
G8	EQUIP. CALLE DE LA RONDA (USOS MÚLTIPLES)	368	AYUNTAMIENTO
G9	ANTIGUO HOSPITAL DE LAS VIEJAS	253	AYUNTAMIENTO
G10	EQUIP. CALLE DE LA FUENTE 1	2.017	AYUNTAMIENTO
G11	EQUIP. AVDA. JUAN DE AYOLAS	557	AYUNTAMIENTO
G12	EQUIP. JUNTO A LOS COLEGIOS	13.634	PÚBLICO
G13	LOCAL SOCIAL CAMENO	225	AYUNTAMIENTO
G14	EQUIP. CALLE DE LA FUENTE 2	2.488	PRIVADO
G15	AMPLIACIÓN COMPLEJO DEPORTIVO 1	4.969	PRIVADO
G16	EQUIP. AVDA. MENCÍA DE VELASCO	4.473	AYUNTAMIENTO
G17	LOCAL SOCIAL QUINTANILLABÓN	80	AYUNTAMIENTO
G18	LOCAL SOCIAL REVILLAGODOS	121	AYUNTAMIENTO

8.7.3 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede

aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas EQ, recogidas en las correspondientes fichas del Título 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo Rústico, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el Título 11 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

8.8 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

8.8.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO.

Las líneas férreas son objeto de regulación específica mediante las disposiciones de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, por su Reglamento, aprobado por el RD 2387/2004, BOE 31/12/2004, y la Orden FOM 2230/2005 ,del Ministerio de Fomento, de 6 de julio, de Reducción de las distancias a la red ferroviaria en Suelo Urbano, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos de este apartado.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el Término Municipal de Briviesca los elementos que integran el Sistema General Ferroviario vienen indicados en los planos de ordenación con el código RF-nº.

SISTEMA GENERAL DE LA RED FERROVIARIA		
CÓDIGO	ELEMENTO	PROPIEDAD
RF 1	FERROCARRIL MADRID - IRÚN	ESTADO
RF-2	LINEA DE ALTA VELOCIDAD MADRID - HENDAYA	ESTADO

8.8.2 REGULACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS.

8.8.2.1 ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2.-En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.O. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

8.8.2.2 ZONA DE PROTECCIÓN

1.-La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2.-En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

8.8.2.3 REDUCCIÓN DE DISTANCIAS DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE PROTECCIÓN

1.-El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2.-En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

8.8.2.4 LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

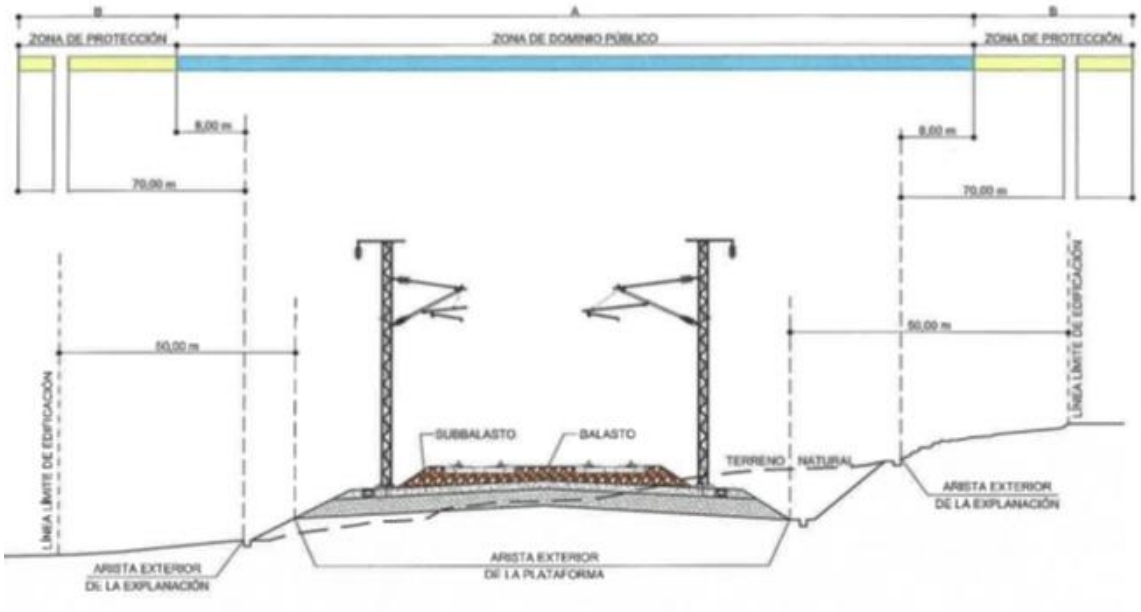
1.-A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario, requiriendo autorización previa del gesto del ferrocarril. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.-La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación

en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.



A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.

B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SON 5 m. PARA LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO , Y 8m. PARA LA ZONA DE PROTECCION , CONTADOS EN TODOS LOS CASOS DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION

EN LOS CASOS DE PUENTES , VIADUCTOS , ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES , SE TOMARA COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION , LA LINEA DE PROYECCION VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

LA LINEA LIMITE DE EDIFICACION , EN LOS TRAMOS DE LAS LINEAS DE RED FERROVIARIA DE INTERES GENERAL QUE DISCURRAN POR ZONAS URBANAS Y SIEMPRE QUE LO PERMITA EL PLANEAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE , QUEDA ESTABLECIDA A UNA

DISTANCIA DE VEINTE METROS DE LA ARISTA EXTERIOR MAS PROXIMA DE LA PLATAFORMA , SEGUN ESTABLECE LA ORDEN FOM/2230/2005 DE 6 DE JULIO

8.8.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

1.-Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o

el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2.-Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

8.8.4 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN ACTUACIONES DESARROLLADAS EN LAS ZONAS DE DOMINIO PUBLICO Y PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL.

1.-La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30. 2. del Reglamento del Sector Ferroviario, y más concretamente el apartado h) e i) que dicen:

> *h) Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.*
>
> *i) Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.*

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

2.-La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten al **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.**

8.8.5 INCIDENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1.-Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red General de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de infraestructuras Ferroviarias.

2.-Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si trascurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

8.9 SISTEMA AEROPORTUARIO.

Queda afectado por la legislación sectorial de carácter general vigente y los siguientes elementos referidos al Aeropueto de Burgos.

- Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.
- OM de Fomento, de 18 de julio de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Burgos.

Para las áreas incluidas en las zonas de Aproximación Final correspondiente a la maniobra VOR RWY 22 y la Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 22.

Las construcciones situadas en dichas áreas no deberán sobrepasar la cota que da la diferencia entre los 1.080 de cota de suelo y los 1.135 de cota de servidumbre (ambas medidas sobre el nivel del mar).

En lo relativo a la instalación de otros elementos, como puedan ser aerogeneradores, se ha de asegurar que no invaden las servidumbres del Aeropuerto de Burgos.

8.10 SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

8.10.1 DEFINICIÓN.

El Sistema de Servicios Urbanos e Infraestructuras está compuesto por el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.10.2 CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de el presente Plan, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

Está constituido por:

A. Sistema General.

SISTEMAS GENERALES SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS			
CÓDIGO	**ELEMENTO**	**SUPERFICIE**	**TITULAR / DESTINO**
C1	CEMENTERIO	12.568	AYUNTAMIENTO

R1	CENTRO TRATAMIENTO DE RESIDUOS	14.099	AYUNTAMIENTO
E1	CENTRAL ELÉCTRICA	500	COMPAÑÍA ELÉCTRICA
P1	DEPÓSITO DE AGUA	3.716	AYUNTAMIENTO
D1	DEPURADORA	11.835	AYUNTAMIENTO
V1	MATADERO	2.477	AYUNTAMIENTO
	TOTAL	**45.195**	

Y además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan los núcleos y Centros de Transformación.
- Instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.
- Gasoductos y oleoductos.

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

8.10.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos de la Dotación de Infraestructuras se regirá por lo previsto en la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.10.4 RÉGIMEN DEL SUELO.

8.10.4.1 SERVIDUMBRES.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.10.4.2 AFECCIONES.

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

8.10.5 RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS.

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbanizable que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

8.10.5.1 SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

a) El vuelo sobre el predio sirviente.

b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Se establecen las siguientes servidumbres concretas para las líneas de distribución eléctrica:

1. Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
2. Servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:
    a. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior de 7,5 metros del eje de la línea de postes del tendido.
    b. Prohibición de plantar árboles con una altura superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros de la línea de postes del tendido.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

8.10.5.2 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

- Bosques, árboles y masas de arbolado: D = 1,5 + (U/100), con un mínimo de 2m.
- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 5m.
- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 4m.

8.10.6 OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Otras infraestructuras quedan reguladas por la normativa sectorial correspondiente.

8.10.6.1 GASODUCTOS Y OLEODUCTOS.

A. Se establece la prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.

B. Se establece la prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción o edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

   Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Órgano competente de la Administración.

C. Debe garantizarse el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso de los daños que se ocasionen.

D. Se debe garantizar la posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación que fueran necesarios.

9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, de Urbanismo, de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General de Ordenación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, el presente Plan diferencia las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

9.2.1 DETERMINACIONES GENERALES.

El Título I del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 17 y 18 de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

9.2.2 DERECHOS.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en el presente Plan General.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

A. En Suelo Urbano Consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan.

B. En Suelo Urbano No Consolidado: El 90% de lo que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector correspondiente.

9.2.3 DEBERES.

I. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado, deberán:

A. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

B. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

II. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, tendrán los siguientes deberes:

A. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación del Plan General prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

B. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

C. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

D. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

E. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

9.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PREVIO.

9.3.1 INSTRUMENTOS PREVIOS.

En función de la existencia o no de un instrumento previo de planeamiento o gestión urbanística sobre un ámbito de suelo urbano, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

I. SUELO URBANO ORDENADO POR EL PGOU.

Se trata de aquellos sectores donde el Plan anterior establecía directamente la Ordenación Detallada, sin remisión a planeamiento de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como por el artículo 109.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II. SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El presente PGOU plantea ámbitos en Suelo Urbano Consolidado cuya Ordenación Detallada se remite a otro instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de la posibilidad de señalar nuevos ámbitos o formular Estudios de Detalle y Planes Especiales sobre determinados ámbitos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

III. SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.

Se trata de ámbitos en Suelo Urbano para los que, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, han sido aprobados previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo que establece su Ordenación Detallada.

Conforme al artículo 109.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Plan General incorpora la Ordenación Detallada de estos ámbitos como Planeamiento Asumido.

9.3.2 DETERMINACIONES SOBRE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANO.

Con los criterios anteriores, y conforme al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Plan General introduce las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo o derogando la ordenación anterior, distinguiendo las siguientes situaciones:

1. Planeamiento asumido: Se mantiene su vigencia.
2. Planeamiento parcialmente asumido: Se mantiene la vigencia global del documento, pero se sustituyen o complementan algunas determinaciones.
3. Planeamiento derogado por sustitución: Se sustituyen las antiguas determinaciones por otras nuevas.
4. Planeamiento derogado por ejecución: El Plan General incorpora la ordenación como determinación propia, al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado.

Con arreglo a esta casuística, la siguiente tabla recoge las determinaciones sobre planeamiento previo que el Plan General establece para cada ámbito en esta clase de suelo.

Nº	NOMBRE	*Nº PGOU 97*	ORD.	USO	PLANEAMIENTO PREVIO
1	Travesía de Mayor	*2UE7b*	pa	Residencial	Ordenación detallada en el PGOU-1997. PLANEAMIENTO ASUMIDO
2	Calle de las Cercas	*2UE7a*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
3	Calle Juan I de Castilla	*2UE6*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
4	Plaza de Santa Teresa	*2UE8*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
5	Calle Las Acacias	*2UE4*	pa	Residencial	Ordenación detallada en el PGOU-1997. Parcialmente ocupado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
6	Calle Las Huertas	*2UE2*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2004. PLANEAMIENTO ASUMIDO *
7	Calle Los Sauces	*2UE3*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado Febrero 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO *
8	Calle Arboleda	*2UE1*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2006. Proyecto de Actuación en tramitación. PLANEAMIENTO ASUMIDO *
9	Paseo de la Epitafia	*4UE9*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2006. PLANEAMIENTO ASUMIDO *
10	Avda. Rodríguez de la Fuente 1	*4UE7*	pa	Residencial	Estudio de Detalle y Sentencia Judicial. PLANEAMIENTO ASUMIDO
11	Avda. Rodríguez de la Fuente 2	*4UE6*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado Abril 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
12	Avda. Rodríguez de la Fuente 3	*4UE5*	pa	Residencial	Ordenación detallada en el PGOU-1997. Ejecutado viario. PLANEAMIENTO ASUMIDO PARCIALMENTE
13	Avda. Rodríguez de la Fuente 4	*4UE12*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado Febrero 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
14	Calle P. Ruiz Gámiz	*4UE4*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2005. PLANEAMIENTO ASUMIDO
15	Calle Valderrueda 1	*4UE2*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2006. PLANEAMIENTO ASUMIDO
16	Calle Valderrueda 2	*4UE1*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
17	Calle Valderrueda 3	*4UE13b*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO

18	Calle Valderrueda 4	*5UE4*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2005. PLANEAMIENTO ASUMIDO. Proyecto de Actuación: A.D. 23/8/2010.
19	Calle Arenal	*5UE7*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
20	Calle La Senda	*5UE6- 5UE14*	ed	Residencial	
21	Travesía de Fray Justo Pérez	*5UE12*	ed	Residencial	
22	Calle Fray Justo Pérez	*5UE13*	ed	Residencial	
23	Calle Quintana	*5UE2*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2001. PLANEAMIENTO ASUMIDO
24	Avda. Mencía de Velasco Sur	*5UE11*	pa	Residencial	Estudio de Detalle aprobado 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
25	Ribera del Río Oca 1	*5UE9*	ed	Residencial	
26	Ribera del Río Oca 2	*5UE10*	ed	Residencial	
27	La Culebrilla 1	*5UE1*	ed	Residencial	
29	Camino Ladreros	*7UE2*	ed	Industrial	
31	Quintanillabón Sur	*UE*	ed	Residencial	

Además, la 2UE10 se ordena mediante Unidad de Normalización (AA2 y AA3)

En algunos sectores con planeamiento previo asumido se realizan pequeños ajustes de viario que suponen mejoras de la ordenación de conjunto y/o incremento de cesiones.

Se establecen unos plazos máximos para el desarrollo de los mismos, y en el caso de que no se cumplan, el ámbito deberá ser desarrollado por Estudio de Detalle, ajustando sus parámetros a los estándares establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

9.4 DESARROLLO.

9.4.1 DETERMINACIONES GENERALES.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de esta Normativa.

9.4.2 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- El propio Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.
- En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.
- No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

9.4.3 DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.

Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas definidas en el artículo 69 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, distinguiéndose dos modalidades de gestión:

I. ACTUACIONES AISLADAS SOBRE PARCELAS EXISTENTES.

Se trata de aquellas que pueden ejecutarse por los propietarios de Suelo Urbano Consolidado sobre sus propias parcelas sin necesidad de instrumentos específicos de reparcelación o equidistribución.

II. ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN.

Se trata de actuaciones aisladas que habrán de desarrollarse sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, dentro de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.4.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El presente Plan General establece la sectorización en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el Título 13 de esta normativa.

Cada sector de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina su ordenación detallada; que es el propio Plan General en todos los sectores excepto en el caso de los sectores SUNC-SE-20, 21, 25, 26, 27, 29, 30 y 31 cuya ordenación detallada se remite a Estudio de Detalle.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

9.4.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece la delimitación de unidades de actuación sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una unidad de actuación.

9.4.6 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 42-e de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, el presente Plan General establece los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

1. **Suelo Urbano Consolidado:** Se establece un plazo de OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares; excepto en las unidades de normalización, donde los plazos serán los recogidos en la siguiente tabla:

   PLAZOS PARA UNIDADES DE NORMALIZACIÓN EN SUC.

UN-Nº	NOMBRE	PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN
1	CALLE JUAN DE AYOLAS	6 años
2	CALLE SAN ISIDRO 1	2 años
3	CALLE SAN ISIDRO 2	2 años
4	TRASERAS CALLE EL PRADO 1	4 años
5	TRASERAS CALLE EL PRADO 2	4 años
6	TRASERAS CALLE EL PRADO 3	4 años

2. **Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:**

   PLAZOS PARA LOS SECTORES EN SUNC

SUNC-Nº	PLAZO URBANIZACIÓN	PLAZO CUMPLIMIENTO DEBERES URBANÍSTICOS
1	3 años	4 años
2	3 años	4 años
3	3 años	4 años
4	3 años	4 años
5	3 años	4 años
6	3 años	4 años
7	3 años	4 años
8	3 años	4 años
9	3 años	4 años
10	2 años	3 años
11	3 años	4 años
12	3 años	4 años
13	3 años	4 años
14	3 años	4 años

15	3 años	4 años
16	3 años	4 años
17	3 años	4 años
18	2 años	3 años
19	2 años	3 años
20	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
21	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
22	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
23	2 años	3 años
24	1 año	2 años
25	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
26	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
27	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
28	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
29	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
30	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle
31	A determinar en el Estudio de Detalle	A determinar en el Estudio de Detalle

9.5 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

9.5.1 DEFINICIÓN.

Se trata de actuaciones aisladas que habrán de desarrollarse sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, dentro de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el epígrafe 3.5.5.2 de esta Normativa Urbanística.

9.5.2 DETERMINACIONES.

Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Normalización para la ejecución de Actuaciones Aisladas, el presente Plan General establece algunas de estas unidades. Su delimitación se indica en los planos de ordenación y se recogen de forma individualizada en las fichas del capítulo 13.

9.5.3 CUADRO RESUMEN.

UN-Nº	NOMBRE	SUPERFICIE (m^2_s)	SUELO EDIFICABLE	SUPERFICIE USO PÚBLICO	ORDENANZA
1	CALLE JUAN DE AYOLAS	5.813	5.230	583	R2
2	CALLE SAN ISIDRO 1	1.340	781	559	R2
3	CALLE SAN ISIDRO 2	1.090	865	225	R2-R6
4	TRASERAS CALLE EL PRADO 1	1.992	1.713	279	R6
5	TRASERAS CALLE EL PRADO 2	4.429	3.623	806	R6
6	TRASERAS CALLE EL PRADO 3	2.693	1.944	749	R6

9.6 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

9.6.1 DETERMINACIONES

Con carácter de Determinación de Ordenación General, el presente Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 41 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

9.6.1.1 SECTORIZACIÓN

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose 31 sectores.

La siguiente tabla recoge el listado de estos sectores, junto con el ámbito de referencia en el anterior planeamiento.

Nº	NOMBRE	Nº PGOU 97
1	Travesía de Mayor	*2UE7b*
2	Calle de las Cercas	*2UE7a*
3	Calle Juan I de Castilla	*2UE6*
4	Plaza de Santa Teresa	*2UE8*
5	Calle Las Acacias	*2UE4*
6	Calle Las Huertas	*2UE2*
7	Calle Los Sauces	*2UE3*
8	Calle Arboleda	*2UE1*
9	Paseo de la Epitafia	*4UE9*
10	Avda. Rodríguez de la Fuente 1	*4UE7*
11	Avda. Rodríguez de la Fuente 2	*4UE6*
12	Avda. Rodríguez de la Fuente 3	*4UE5*
13	Avda. Rodríguez de la Fuente 4	*4UE12*
14	Calle P. Ruiz Gámiz	*4UE4*
15	Calle Valderrueda 1	*4UE2*
16	Calle Valderrueda 2	*4UE1*
17	Calle Valderrueda 3	*4UE13b*
18	Calle Valderrueda 4	*5UE4*
19	Calle Arenal	*5UE7*
20	Calle La Senda	*5UE6- 5UE14*
21	Travesía de Fray Justo Pérez	*5UE12*
22	Calle Fray Justo Pérez	*5UE13*
23	Calle Quintana	*5UE2*
24	Avda. Mencía de Velasco Sur	*5UE11*
25	Ribera del Río Oca 1	*5UE9*
26	Ribera del Río Oca 2	*5UE10*
27	La Culebrilla 1	*5UE1*
29	Camino Ladreros	*7UE2*
31	Quintanillabón Sur	*UE*

9.6.1.2 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.

El presente Plan General establece para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de esta normativa, si bien en los sectores con planeamiento asumido se obvia la reproducción de estas determinaciones, toda vez que las que han de entenderse como vinculantes son las recogidas en el instrumento de desarrollo correspondiente.

1. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
   - El uso predominante.
   - Los usos compatibles.
   - Los usos prohibidos.
2. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
3. Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m^2 construibles brutos como en m^2 construibles por cada m^2 de suelo de sector (Densidad máxima de edificación).
4. Índice de variedad de uso.
5. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.

9.6.1.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente Plan General establece también para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de esta normativa, omitiendo también estas determinaciones en los sectores que adquieren su ordenación detallada en virtud de otro planeamiento asumido.

1. Calificación Urbanística: Con asignación específica de edificabilidad a cada uso, remitiendo a las ordenanzas zonales para determinar las condiciones de edificación.
2. Sistemas Locales: Con indicación gráfica en los planos de ordenación y cuantificación pormenorizada en la ficha.
3. Determinación del aprovechamiento medio.
4. Delimitación de unidades de actuación.
5. Usos fuera de ordenación.
6. Plazos para el cumplimiento de deberes.
7. Señalamiento de áreas de tanteo y retracto.

9.6.2 CUADRO RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por el presente Plan General, con sus parámetros básicos.

Los datos de edificabilidad y viviendas en los sectores con planeamiento asumido han de entenderse indicativos, puesto que no existía determinación expresa al respecto en el planeamiento previo.

SUNC-Nº	NOMBRE	Nº PGOU 97	OD_ED _PA	SUPERFICIE TOTAL (m2)	ÍNDICE DE DENSIDAD MÁX. EDIF.	Nº MÁX. VIVIENDAS ESTIMADO
1	Travesía de Mayor	*2UE7b*	pa	*1.565*	2,13	22
2	Calle de las Cercas	*2UE7a*	pa	*851*	2,45	14
3	Calle Juan I de Castilla	*2UE6*	pa	*10.023*	2,22	149
4	Plaza de Santa Teresa	*2UE8*	pa	*6.215*	2,57	107
5	Calle Las Acacias	*2UE4*	pa	*4.150*	2,58	71
6	Calle Las Huertas	*2UE2*	pa	*5.080*	1,82	62
7	Calle Los Sauces	*2UE3*	pa	*7.824*	2,29	119
8	Calle Arboleda	*2UE1*	pa	*8.463*	1,51	85
9	Paseo de la Epitafia	*4UE9*	pa	*15.100*	1,43	144
10	Avda. Rodríguez de la Fuente 1	*4UE7*	pa	*12.342*	1,93	
11	Avda. Rodríguez de la Fuente 2	*4UE6*	pa	*6.210*	1,39	58
12	Avda. Rodríguez de la Fuente 3	*4UE5*	pa	*4.844*	1,65	53
13	Avda. Rodríguez de la Fuente 4	*4UE12*	pa	*7.373*	1,62	80
14	Calle P. Ruiz Gámiz	*4UE4*	pa	*11.945*	1,49	118
15	Calle Valderrueda 1	*4UE2*	pa	*9.212*	1,40	86
16	Calle Valderrueda 2	*4UE1*	pa	*11.350*	1,41	107
17	Calle Valderrueda 3	*4UE13b*	pa	*1.843*	1,47	18
18	Calle Valderrueda 4	*5UE4*	pa	*10.885*	0,60	43
19	Calle Arenal	*5UE7*	pa	*22.622*	0,30	45
20	Calle La Senda	*5UE6- 5UE14*	ed	*18.962*	0,30	38
21	Travesía de Fray Justo Pérez	*5UE12*	ed	*14.690*	0,30	29
22	Calle Fray Justo Pérez	*5UE13*	ed	*7.910*	0,30	0
23	Calle Quintana	*5UE2*	pa	*34.559*	0,30	69
24	Avda. Mencía de Velasco Sur	*5UE11*	pa	*7.579*	0,41	21
25	Ribera del Río Oca 1	*5UE9*	ed	*13.752*	0,30	28
26	Ribera del Río Oca 2	*5UE10*	ed	*29.747*	0,30	59
27	La Culebrilla 1	*5UE1*	ed	*12.261*	0,30	25
28	Camino del Platero	*SR*	ed	*4.566*	0,30	9
29	Camino Ladreros	*7UE2*	ed	*62.961*	0,45	0
30	La Culebrilla 2	*SNU-SU*	ed	*12.542*	0,30	0
31	Quintanillabón Sur	*UE*	ed	*2.878*	0,30	6

9.6.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente Plan General prevé tres situaciones en cuanto al establecimiento de la ordenación detallada de estos sectores:

1. Establecida por el PGOU: en aquellos sectores señalados con el código "od" antes del número de sector en los planos de Ordenación, así como en las fichas del capítulo 13.
2. Ordenación Detallada asumida, ya sea del anterior Plan o con un Estudio de Detalle: en aquellos sectores señalados con el código "pa", antes del número de sector, en los planos de Ordenación, así como en las fichas del capítulo 13.
3. Remitida a Estudio de Detalle: en aquellos sectores señalados con el código "ed", antes del número de sector, en los planos de Ordenación, así como en las fichas del capítulo 13.

Con arreglo a esta casuística, las distintas determinaciones previstas en el artículo 101 y ss del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se van estableciendo conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes:

9.6.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Para todos los sectores, el PGOU establece una asignación de calificaciones urbanísticas a través del establecimiento de ordenanzas lucrativas y reservas de suelo, expresadas gráficamente en los planos de ordenación.

En los sectores con ordenación detallada, dicha ordenación podrá ser desarrollada directamente mediante el oportuno Proyecto de Actuación. Por el contrario, en los que no cuenten con esta ordenación detallada será necesario que previamente se apruebe un estudio de detalle que consolide la ordenación dibujada por el PG, o que establezca otra alternativa; siempre dentro de los parámetros de ordenación general prefijados en la ficha correspondiente del capítulo 13.

9.6.3.2 RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.

1. Sectores con Ordenación Detallada establecida por el PGOU: Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación, cuantificándose en las fichas del capítulo 13.
2. Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: Será el Estudio de Detalle el que desarrolle estas determinaciones, si bien el PG da ciertas indicaciones en lo relativo a trazados de viario y conexiones con el resto de la trama urbana.

9.6.3.3 RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.

Deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 105 y 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En función del tipo de sector, se define esta reserva de dos maneras:

1. Sectores con Ordenación Detallada establecida por el PGOU: Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación, cuantificándose en las fichas del capítulo 13.
2. Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: La definición gráfica se deberá realizar en el estudio de detalle. La cuantificación de ambos conceptos en las fichas del capítulo 13, tiene carácter de mínimo

9.6.3.4 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece el aprovechamiento medio de la siguiente manera:

1. Sectores con Ordenación Detallada establecida por el PGOU: El indicado en las fichas del capítulo 13 de esta normativa.
2. Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: Deberá ser concretado su valor por el estudio de detalle.

9.6.3.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

1. Sectores con Ordenación Detallada establecida por el PGOU: según lo señalado en los planos y fichas correspondientes.
2. Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: También se establece la totalidad del ámbito de cada sector como una única Unidad de Actuación, si bien se habilita al Estudio de Detalle para fragmentar la actuación en 2 o más unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 108 del Reglamento de Urbanismo.

9.7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

9.7.1 CALIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece en suelo urbano la **calificación urbanística pormenorizada**, conforme al artículo 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se determina mediante la asignación al suelo de los distintos usos y tipologías, que en este Plan General se resume junto a las ordenanzas de edificación.

9.7.2 ZONAS DE ORDENANZA.

El Plan General establece la división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

En función de la Clase de Suelo y el ámbito de ordenación de que se trate, el presente Plan General establece esta determinación de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano Consolidado: Los planos de ordenación establecen la referencia de la zona de ordenanza de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la Normativa.
2. Suelo Urbano No Consolidado: Se establece la asignación de ordenanzas de manera similar a la establecida para el Suelo Urbano Consolidado. En aquellos Sectores con ordenación remitida a Estudio de Detalle, en la ficha correspondiente se señalan las ordenanzas que pueden se utilizadas en el ámbito.

9.7.2.1 RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

CÓDIGO	NOMBRE ORDENANZA
R1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
R2	RESIDENCIAL ENSANCHE
R3	RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO
R4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA
R7	RESIDENCIAL CASCO RURAL
I1	INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO
I2	INDUSTRIA INTENSIVA
I3	INDUSTRIA MEDIA
I4	INDUSTRIA EXTENSIVA
T1	TERCIARIO Y SERVICIOS
EQ1	DOTACIONAL COMPACTO
EQ2	DOTACIONAL EXENTO
EL1	ESPACIOS LIBRES
IF1	INFRAESTRUCTURAS

9.7.2.2 DETERMINACIONES

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3.4 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.5 y siguientes, también de esta normativa.

La siguiente tabla recoge el régimen de usos de las distintas zonas de ordenanza definidas en el Plan General.

	USO PREDOMINANTE
	USO COMPATIBLE: ALTERNATIVO
	USO COMPATIBLE: ALTERNATIVO Y/O COMPLEMENTARIO
	USO COMPATIBLE: COMPLEMENTARIO
	USO PROHIBIDO
	NO PROCEDENTE O REGULADO POR NORMATIVA SECTORIAL

SITUACIÓN DE LOS USOS. *	
0	Todas las localizaciones.
1	Manzana.
2	Parcela.
3	Planta sótano y/o semisótano.
4	Planta Baja.
5	Planta de pisos.
6	Edificio exclusivo.
DESTINO DE LOS USOS.	
P	Público
V	Privado
T	Todos

** La situación de los usos queda limitada adicionalmente por las condiciones generales de cada uno de ellos recogidas en el Título 4 de la presente Normativa y la legislación sectorial de aplicación.*

USO	CATEGORÍA	R 1 CASCO ANTIGUO	R 2 ENSANCHE	R 3 BLOQUE ABIERTO	R 4 UNIF. INTENSIVA I	R 5 UNIF. INTENSIVA 2	R 6 UNIF. EXTENSIVA	R7 CASCO RURAL	I1 IND. INTEN. EN NÚCLEO	I 2-3-4 IND. EN POLÍGONO	T1 TERCIARIO(7)	EL ESPACIOS LIBRES	EQ1 EQUIP. COMPACTO	EQ2 EQUIP. EXENTO	IF1 INFRAESTRUCTURAS
RESIDENCIAL	1ºA UNIFAMILIAR	0-T	0-T						5-6-T	6--T(1)			6-P(1)	6-P(1)	
	1ª-B: BIFAMILIAR	0-T	0-T												
	2º COLECTIVA							6-T							
	3º RESIDENCIA	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T							
TERCIARIO: COMERCIAL	1ª LOCAL COMERCIAL	3-4-T	3-4-T	3-4-T	3-4-6-T	3-4-6-T	6-T	3-4-T	3-4-T(5)	3-4-T(5)		6-P (8)	4-6-P	4-6-P	
	2ª CENTRO COMERCIAL		3-4-6-T	6-T											
	3ª GRAN EST. COM.														
	4ª VENTA OCASIONAL											2-P (8)	2-4-P	2-4-P	
TERCIARIO: OFICINAS,	1ª DESPACHO PROF.	4-5-T	4-5-T	4-5-T	4-5-T	4-5-T	4-5-6-T	4-5-6-T	4-5-T				4-5-P (2)	4-5-P (2)	
	2ª EMPRESAS	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T			4-5-P (2)	4-5-P (2)	
	3ª SEDE INSTIT.	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T			4-5-6-P (2)	4-5-6-P (2)	
TERCIARIO: HOSTELERÍA	1ª SIN ESPECTÁCULO	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T (5)		1-2-6-P (8)	4-P	4-6-P	
	2ª CON ESPECTÁCULO	1-2-4-T	1-2-4-6-T	6-T				1-2-3-T				1-2-6-P (8)	4-P	4-6-P	
TERCIARIO: HOSPEDAJE.	1ª: PENSIONES, CASAS RURALES Y CASAS DE HUÉSPEDES	0-T	0-T	0-T	6-T	6-T	6-T	0-T							
	2ª: HOTELES Y HOSTALES EN EDIFICIO EXCLUSIVO	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T							
TURÍSTICO.	1ª: HOTEL	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T							
	2ª: HOTEL ESPECIALIZADO	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T							
	3ª: GRUPO APARTAMENTOS	6-T	6-T	6-T											
	4ª TURISMO RURAL	0-T	0-T	0-T	6-T	6-T	6-T	0-T							
	5ª: COMPLEJO TURÍSTICO														
	6ª: EQUIPAMIENTO TURÍSTICO														

USO	CATEGORÍA	R 1 CASCO ANTIGUO	R 2 ENSANCHE	R 3 BLOQUE ABIERTO	R 4 UNIF. INTENSIVA I	R 5 UNIF. INTENSIVA 2	R 6 UNIF. EXTENSIVA	R7 CASCO RURAL	I1 IND. INTEN. EN NÚCLEO	I 2-3-4 IND. EN POLÍGONO	T1 TERCIARIO(7)	EL ESPACIOS LIBRES	EQ1 EQUIP. COMPACTO	EQ2 EQUIP. EXENTO	IF1 INFRAESTRUCTURAS
APARCAMIENTO.	1ª: APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS	3-4-T	3-4-T	3-4-T	3-4-T	3-4-T	3-4-T	3-4-T	4-T	4-T	3-4-T	3-P	3-4-P	3-4-P	
	2ª. APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO			6-T						6-T	6-T		6-P	6-P	
	3ª. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO AL AIRE LIBRE	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-P (8)	1-2-P	1-2-P	1-2-T
	4ª. ESTAC. DE BICICLETAS	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-3-4--T	1-2-4--T	1-2-4--T	1-2-P(8)	1-2-3-4--P	1-2-3-4--P	1-2-T
	5ª: ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T (8) (9)	1-2-T(9)	1-2-T (9)	
EQUIPAMIENTO CULTURAL.	1ª:ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	1-2-4-6-T		1-2-4-6-T	6-P (8)			
	2ª: ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	6-T	1-2-4-6-T	6-T				6-T	1-2-6-T		1-2-6-T	6-P (8)			
	3ª: ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES.	6-T	1-2-4-6-T	6-T							6-T				
	4ª: ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE										1-2-T	1-2-P (8)			
EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	1ª:CENTROS ACADÉMICOS HASTA 40 PLAZAS	0-T	0-T	0-T	6-T	6-T	6-T	0-T		4-T (4)	4-6--T				
	2ª: CENTROS ACADÉMICOS HASTA 80 PLAZAS.	4-6-T	4-6-T	4-6-T	6-T	6-T	6-T	4-T		4-T(4)	4-6-T				
	3ª: CENTROS ACADÉMICOS DE MÁS DE 80 PLAZAS.	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T (4)	6-T(4)	4-6-T				
	4ª: ESCUELAS Y GUARDERÍAS INFANTILES.	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	1-2-4-6-T	6-T	1-2-6-T (4)	6-T(4)	6-T				
	5ª: CENTROS DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T (5)	6-T (6)	6-T				

USO	CATEGORÍA	R 1 CASCO ANTIGUO	R 2 ENSANCHE	R 3 BLOQUE ABIERTO	R 4 UNIF. INTENSIVA I	R 5 UNIF. INTENSIVA 2	R 6 UNIF. EXTENSIVA	R7 CASCO RURAL	I1 IND. INTEN. EN NÚCLEO	I 2-3-4 IND. EN POLÍGONO	T1 TERCIARIO(7)	EL ESPACIOS LIBRES	EQ1 EQUIP. COMPACTO	EQ2 EQUIP. EXENTO	IF1 INFRAESTRUCTURAS
EQUIPAMIENTO: SANITARIO	1ª: CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS DE MENOS DE 200 M², SIN HOSPITALIZACIÓN	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T	0-T (4)	4-6-T(4)	0-T				
	2ª: HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA Y OTROS CON O SIN HOSPITALIZACIÓN, EN EDIF.EXCLUSIVO.		6-T	6-T						6-T	6-T				
	3ª: OTROS CENTROS VETERINARIOS										6-T				
EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	1ª: SIN RESIDENCIA.	0-T	0-T	0-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T		6-T				
	2ª: CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO.	4-5-T	4-5-T	4-5-T											
	3ª: CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T	6-T		6-T				
EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	1ª: DESTINADO AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA.		4-T												
	2ª: DESTINADO AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.														
EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	1ª PISTAS DESCUBIERTAS	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º	1-2-T-G1º			
	2ª PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS.									0-T	0-T				
	3ª GIMNASIOS Y OTROS LUGARES DE ENTRENAMIENTO	2-4-6-T	2-4-6-T	2-4-6-T	6-T	6-T	6-T	4-6-T	4-6-T	4-6-T	0-T				
EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	1ª: EN PLANTA BAJA Y 1ª DE LA EDIFICACIÓN	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P	3-4-P				
	2ª: EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	6-P	6-P	6-P	6-P	6-P	6-P	6-P	6-P	6-P	6-P				

USO	CATEGORÍA	R 1 CASCO ANTIGUO	R 2 ENSANCHE	R 3 BLOQUE ABIERTO	R 4 UNIF. INTENSIVA I	R 5 UNIF. INTENSIVA 2	R 6 UNIF. EXTENSIVA	R7 CASCO RURAL	I1 IND. INTEN. EN NÚCLEO	I 2-3-4 IND. EN POLÍGONO	T1 TERCIARIO(7)	EL ESPACIOS LIBRES	EQ1 EQUIP. COMPACTO	EQ2 EQUIP. EXENTO	IF1 INFRAESTRUCTURAS
SERVICIOS URBANOS :	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS								1-6-T	1-6-T				1-6-P	
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS															
INDUSTRIA Y ALMACENES.	1ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES O TALLERES ARTESANALES NO MOLESTAS PARA EL USO RESIDENCIAL. (TA: TALLERES ARTESANALES)	1-2-4-6-T (TA)	1-2-4-6-T	1-2-4-T	1-2-6-T (TA)	1-2-4-T (TA)	1-2-4-T (TA)	1-2-4-6-T (TA)			1-2-4-T		1-2-4-P (TA)	1-2-4-P (TA)	
	2ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES, TALLERES DE SERVICIOS ADMISIBLES EN CONTIGÜIDAD CON LA RESIDENCIA CON LA ADOPCIÓN DE CIERTAS MEDIDAS CORRECTORAS.		1-2-6-T	1-2-4-6-T	1-2-4-T	1-2-4-T					1-2-4-T				
	3ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS NO IND.														
	4ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES INCOMPATIBLES CON CUALQUIER OTRO USO.														
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS															
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	1ª: ÁREAS AJARDINADAS.	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T		1-2-P	1-2-P	1-2-T
	2ª: ZONAS VERDES	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T		1-2-P	1-2-P	1-2-T
	3ª ESPACIOS LIBRES PROT. DE CAUCES												1-2-P	1-2-P	

USO	CATEGORÍA	R 1 CASCO ANTIGUO	R 2 ENSANCHE	R 3 BLOQUE ABIERTO	R 4 UNIF. INTENSIVA I	R 5 UNIF. INTENSIVA 2	R 6 UNIF. EXTENSIVA	R7 CASCO RURAL	I1 IND. INTEN. EN NÚCLEO	I 2-3-4 IND. EN POLÍGONO	T1 TERCIARIO(7)	EL ESPACIOS LIBRES	EQ1 EQUIP. COMPACTO	EQ2 EQUIP. EXENTO	IF1 INFRAESTRUCTURAS
GANADERO.	1ª: EXPLOT. DOMÉSTICA.						2-4-T	2-4-T							
	2ª: PEQUEÑA EXPLOTACIÓN.														
	3ª. EXPLOT. PRODUCTIVA O INDUSTRIAL.														
AGRÍCOLA.	1ª. HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO.	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T						
	2ªA. ALMACENADO DE APEROS.	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-T	2-3-4-6-P	2-3-4-6-P	2-3-4-6-P	
	2ªB. ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES.								6-T	6-T					
	3ª. SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES.								6-T	6-T					
	4ª. VIVEROS E INVERNADEROS.				1-2-T	1-2-T	1-2-T	1-2-T			1-2-T	1-2-P	1-2-P	1-2-P	
	5ª. CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXT. PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO.							1-2-T							

(1) Para guardián de la instalación, con un máximo de 120 m2 construidos.
(2) Para servicio del equipamiento.
(4) como servicio complementario para el personal de la empresa.
(5) Si es uso complementario deberá ser para servicio de la actividad principal.
(6) Investigación y desarrollo de la actividad principal.
(7) En las parcelas dedicadas al uso de gasolinera se permiten como usos compatibles el comercial en categoría 1ª y el hostelero en categoría 1ª.
(8) Usos vinculados al ocio que cumplan lo establecido en el artículo 94 del RUCyL.
(9) Aparcamiento de uso público y de residentes.

9.8 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación. 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.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

9.9 DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización y que deban ser urbanizadas mediante Proyecto, se deberá redactar previa o simultáneamente a éste un Estudio de Detalle que establezca la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

9.10 PROTECCIÓN DE CAUCES Y DESAGÜES NATURALES.

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

Los puentes y pasarelas que se proyecten sobre el dominio público hidráulico habrán de contar en todo caso con la previa autorización del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/196, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por resultar necesarios y adecuados para el futuro desarrollo urbanístico del municipio, conforme al criterio del artículo 10 del R.D.L. 2/2008, de 20 de de Suelo, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

El presente Plan General plantea 10 sectores de Suelo Urbanizable. Los ámbitos correspondientes quedan reflejados en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el presente Título.

10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.2.1 DETERMINACIONES GENERALES.

A los efectos de adscripción a las Situaciones Básicas de Suelo definidas por el artículo 12 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo; todo el Suelo Urbanizable se adscribe al definido en dicho artículo como “Suelo Rural”, al corresponder con los supuestos descritos en el epígrafe 2.b de dicho artículo. Su régimen de utilización se ajustará a las previsiones de los artículos 13 y 14 del mismo Texto Refundido.

10.2.2 DERECHOS.

Los derechos de los propietarios en Suelo Urbanizable se sujetarán a las previsiones de los artículos 18 o 19 de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

10.2.3 DEBERES.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida por el PGOU o en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en los Arts. 104 a 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
3. Costear la ejecución de los Sistemas Generales para los que se establezca esta obligación.
4. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indique para cada sector en el Planeamiento de rango superior.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.
6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

Conforme al artículo 18, por remisión del 20, de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria, puesto que le han de ser entregados ya debidamente urbanizados.

8. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

10.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

10.3.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

I. SECTORES CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.

Sectores en los que el Plan General asume la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial del presente Plan General dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Se trata de sectores de Suelo Urbanizable delimitados por el PGOU de Briviesca o por alguna de sus modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Conforme al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Plan General incorpora estos sectores como Planeamiento Asumido o Parcialmente Asumido.

II. SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas del Título 13 de la presente normativa.

III. SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA PROPIA.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se establece directamente por el Plan General. El presernte PGOU no incluye ninguno en esta circunstancia.

10.3.2 DETERMINACIONES SOBRE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANIZABLE.

Con los criterios anteriores, y conforme al artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Plan General introduce las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo o derogando la ordenación anterior, distinguiendo las siguientes situaciones:

1. Planeamiento asumido: Se mantiene su vigencia.

2. Planeamiento parcialmente asumido: Se mantiene la vigencia global del documento, pero se sustituyen o complementan algunas determinaciones.
3. Planeamiento derogado por sustitución: Se sustituyen las antiguas determinaciones por otras nuevas.
4. Planeamiento derogado por ejecución: El Plan General incorpora la ordenación como determinación propia, al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado.

Con arreglo a esta casuística, la siguiente tabla recoge las determinaciones sobre planeamiento previo que el Plan General establece para cada ámbito en esta clase de suelo.

SUR	NOMBRE	CLASIFICACIÓN EN PGOU ANTERIOR	DESARROLLO
SE02	VALDERRUEDA	SUNP-C	PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN
SE09	SAN JUAN	SUNP-B	PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN

Serán de aplicación las ordenanzas definidas en el Plan Parcial correspondiente.

10.4 DESARROLLO.

10.4.1 DETERMINACIONES GENERALES.

El presente Plan General establece los sectores que integran el Suelo Urbanizable del municipio, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa.

10.4.2 REQUISITOS PREVIOS.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General, requiere la previa aprobación de la figura de planeamiento que establece su ordenación detallada.

El Suelo Urbanizable planteado en el presente Plan General se divide en sectores, cuyos ámbitos y ordenación detallada se definen en los planos de ordenación y en las fichas del Título 13 correspondientes a cada sector.

10.4.3 GESTIÓN.

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 5/1999, modificados por la Ley 4/2008. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

10.4.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 42 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 4/2008, el presente Plan General

establece los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León:

1. Sectores de Suelo Urbanizable con Plan Parcial asumido: Los plazos de ejecución serán los establecidos en el programa de actuación de los distintos planes parciales o modificaciones puntuales que establecen la ordenación detallada de estos sectores. En ausencia de esta determinación, el plazo máximo de ejecución será de 4 años.
2. Sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada remitida a Plan Parcial: Los plazos de ejecución serán establecidos por el programa de actuación de los correspondientes planes parciales.
3. Sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada incluida en el presente PGOU: Los plazos de ejecución serán establecidos por el PGOU.

   No obstante, se establecen los plazos señalados en la siguiente tabla para la presentación ante el Ayuntamiento de los correspondientes Planes Parciales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

SUR	NOMBRE	PLAZO MÁXIMO PRESENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL
SE01	EL FONTANAL	4 años
SE02	VALDERRUEDA I	En tramitación
SE03	LADREROS	6 años
SE04	LA PRADILLA	4 años
SE05	CAMINO DE LA MAZA I	6 años
SE06	CAMINO DE LA MAZA II	8 años
SE07	ERAS SERNA	8 años
SE08	EL MERCADILLO	4 años
SE09	SAN JUAN	En tramitación
SE10	CAMINO DE SAN MARTÍN	4 años
SE11	VALDERRUEDA II	4 años
SE12	VALDERRUEDA III	4 años

10.4.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Actuación, que incluya el Proyecto de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de este Plan General.

10.4.6 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 93 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León y correspondientes del Reglamento de urbanismo.

10.4.7 PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

10.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

10.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, el presente Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 41 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008.

10.5.1.1 SECTORIZACIÓN

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiéndose su listado en la siguiente tabla. En ella se refleja la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Urbanizable del anterior Plan General, así como el carácter asumido o remitido de la ordenación detallada.

SUR	NOMBRE	SECTOR PGOU ANTERIOR	DESARROLLO
SE01	EL FONTANAL	SUP-1-2	
SE02	VALDERRUEDA	SUNP-C	PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN
SE03	LADREROS	SR	
SE04	LA PRADILLA	SR	
SE05	CAMINO DE LA MAZA I	SR	
SE06	CAMINO DE LA MAZA II	SR	
SE07	ERAS SERNA	SR	
SE08	EL MERCADILLO	SUNP-A	
SE09	SAN JUAN	SUNP-B	PLAN PARCIAL EN TRAMITACIÓN
SE10	CAMINO DE SAN MARTÍN	SR	
SE11	VALDERRUEDA II	SUR01	
SE12	VALDERRUEDA III	SU-SUR01	

10.5.1.2 VIARIO INDICATIVO.

Los viarios señalados con línea de trazos en los planos de ordenación en los sectores sin ordenación detallada se consideran indicativos, pudiendo ser modificados en el Plan Parcial, si bien deberán ser respetados la continuidad entre sectores, los que configuran los Sistemas Generales, y el esquema global de ordenación.

10.5.2 CUADRO RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General, junto con las Determinaciones de Ordenación general que el Plan General establece para cada uno.

SUR	USO	SUPERFICIE NETA (m^2_s)	SUPERFICIE SSGG (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA CON SG (m2/m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	DENSIDAD MÁX. POBLACION (viv)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA SIN SG (m2/Ha)
SE01	Residencial	69.904	7.767	77.671	0,400	31.068,40	*272*	4.444
SE02	Residencial	114.523	0	114.523	0,250	28.630,75	*286*	2.500
SE03	Industrial	222.044	24.672	246.716	0,418	103.127,29	*0*	4.644
SE04	Industrial	128.236	14.248	142.484	0,418	59.558,31	*0*	4.644
SE05	Residencial	37.476	4.164	41.640	0,300	12.491,96	*94*	3.333
SE06	Residencial	36.180	4.020	40.200	0,300	12.059,93	*90*	3.333
SE07	Residencial	15.207	1.690	16.897	0,300	5.069,10	*38*	3.333
SE08	Terciario - Servicios	45.331	8.893	54.224	0,418	22.665,63	*0*	5.000
SE09	Residencial	98.093	24.129	122.222	0,250	30.555,50	*392*	3.115
SE10	Residencial	5.607	623	6.230	0,300	1.869,00	*14*	3.333
SE11	Residencial	48.225	5.358	53.583	0,400	21.433,20	*188*	4.444
SE12	Residencial	16.733	1.859	18.592	0,400	7.436,80	*65*	4.444
		837.559	**97.423**	**934.982**		**335.965,87**	**1.440**	

10.5.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

La ordenación detallada en Suelo Urbanizable quedará establecida por los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, ya en tramitación o futuros, que desarrollen los sectores.

10.6 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANIZABLE.

10.6.1 ZONAS DE ORDENANZA.

Se establece la división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

Para los sectores 2 y 9, que cuentan con los respectivos Planes Parciales en tramitación, las ordenanzas de aplicación serán las definidas en losmismos.

10.6.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos,

área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la Normativa Urbanística.

3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.4 y siguientes, también de la Normativa Urbanística.

10.7 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN.

Con base en lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78), vigente en Castilla y León en virtud del Decreto 223/1999, de 5 de agosto, el ayuntamiento podrá exigir la constitución de una entidad urbanística colaboradora de conservación para los Sectores que considere, de duración indefinida, como instrumento para garantizar la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios.

10.8 PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dichas Leyes, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.
- Los puentes y pasarelas que se proyecten sobre el dominio público hidráulico habrán de contar en todo caso con la previa autorización del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/196, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).
- Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).
- Normativa Confederación Hidrográfica:
    - Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, y 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 la Confederación Hidrográfica.
    - Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces (zonas de servidumbre y policía) con cierto riesgo de inundación por las avenidas de los ríos, se deberá realizar por el promotor un estudio

previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.
- La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará conforme a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En lo relativo a vertidos, se estará a lo dispuesto en los artículos 234, 235 y 239 del mencionado reglamento.

11. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

11.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado según Decreto 45/2009, de 9 de Junio, constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser protegidos del proceso de urbanización, entendiendo como tales los suelos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

A. Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.

B. Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto, se entienden como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

C. Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.

D. Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.

E. Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:

   1. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

   2. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

   3. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.

4. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 30 y siguientes del Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en los planos de la serie nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

I. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. (SR-Pag)

En correspondencia con el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo dentro de esta categoría se incluyen los terrenos que se estime necesario proteger por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.

El agrícola es el uso del suelo que ocupa una mayor superficie en el término municipal, ocupando las zonas de campiña y los altozanos de las parameras. En la campiña, estos cultivos se ven interrumpidos por lenguas de matorral que penetran entre los primeros remontando pequeñas vaguadas y cambios de pendiente del terreno.

En general se trata de terrenos de topografía suave o llanos, que constituyen el paisaje agrícola de la Bureba, con un alto interés agrario.

Las tierras de labor, fuera de lo que son las vegas, están dedicadas a cultivos herbáceos de secano, principalmente cereal.

III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI)

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

1. Protección de Carreteras.

   Conforme a:

   a) Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.

   b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

2. Protección del Ferrocarril.

   Conforme a:

   a) Ley 38/2015, de 29 de setiembre, del Sector Ferroviario.

3. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

   Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

4. Protección de Gaseoducto - Oleoducto.

   Conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

IV. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC)

A. Terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

B. Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural.

Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

V. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN)

Terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas. Se incluyen en esta categoría las vías pecuarias que no atraviesen suelos urbanos o urbanizables, así como aquellos terrenos que este Plan General estima necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, e paisaje, la fauna o la flora.

1. PROTECCIÓN NATURAL DE RED NATURA.

Conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2. PROTECCIÓN NATURAL DE HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS.

Conforme a:

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.
- Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre.

3. PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS.

Conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

4. PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL

Conforme a la letra d) del artículo 37 del Reglamento de Urbanismo, y para preservar las masas forestales existentes en el municipio

Los suelos delimitados bajo esta categoría se sitúan en los montes de Briviesca y pertenecen, en casi su totalidad a terrenos arbolados, bien provistos de vegetación natural o reforestados con pinos.

5. PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA

Conforme a la letra d) del artículo 37 del Reglamento de Urbanismo, y para preservar su valor paisajístico. Se refiere al mosaico de cultivos agrícolas situados sobre laderas o terrenos de cierta pendiente, en parcela pequeña, y provistos de vegetación natural en los linderos de parcela.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora del paisaje agrario tradicional, de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos

que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

VI. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. (SR-PE)

A. PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS

Conforme a:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

11.2.1 RÉGIMEN GENERAL DE DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Viene regulado por los artículos 51 a 55 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se refieren a los siguientes aspectos:

- Prevención activa de riesgos.
- Prohibición de parcelaciones urbanísticas.
- Protección de las vías públicas.
- Prohibición de obras de urbanización.

11.2.2 RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se diferencian en el Suelo Rústico los siguientes derechos de los propietarios:

Derechos ordinarios, enumerados en el artículo 56, a saber:

> *"Los propietarios de 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, conforme al artículo 57.

> *"Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes **usos excepcionales**, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos".*

11.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en la presente Normativa, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.2.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.2.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS.

I. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

II. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

III. PLANES ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

IV. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

11.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO.

11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de 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, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

A. Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico señalados en el artículo anterior: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

B. Grupo B: Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

C. Grupo C: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- C1: El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- C2a: La producción a través de fuentes no renovables, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- C2b: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables sin efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan su desmantelamiento y la plena reposición del suelo a su estado natural. Entre ellas, sin perjuicio de la inclusión en este grupo de usos de otras, cabe destacar:
  - Instalaciones de producción de energía fotovoltáica;
  - Instalaciones de producción de energía eólica;
  - Instalaciones de producción de energía termosolar;
  - Instalaciones de producción de energía hidráulica (molinos);
  - Instalaciones de producción de energía por biomasa.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

- C3: La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- C4: El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- C5: La recogida y tratamiento de residuos.
- C6: Las telecomunicaciones.
- C7: Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

D. Grupo D: Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

E. Grupo E: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten nencesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos permitidos en la zona.

F. Grupo F: Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo y que se permitan en la categoría de suelo correspondiente.

G. Grupo G: Otros usos, sean dotacionales, vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, etc, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- Grupo G1: Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- Grupo G2: Por estar vinculados a la actividad agropecuaria.
- Grupo G3a: Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, relación con la naturaleza, etc. En concreto se incluyen en esta categoría:
  - Usos dotacionales;
  - Usos hosteleros y de ocio;
  - Usos turísticos.
- Grupo G3b: Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos en materia de tamaño, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. En concreto se incluyen en esta categoría:
  - Usos industriales;
  - Usos comerciales.

2. Grupo G4: Por estar vinculados a la regularización de actividades existentes.

11.3.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 58 del Reglamento de Urbanismo, a los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de suelo rústico, se diferenciarán:

1. Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
2. Usos autorizables, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos del artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

3. Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística

En la siguiente tabla se indican los grupos de usos permitidos (PE), autorizables (AU) o prohibidos (PR) en las distintas clases y categorías de Suelo Rústico.

SR-C: Suelo Rústico Común.
SR-PI: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:
SR-PA: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
SR-PC: Suelo Rústico con Protección Cultural. (Yacimientos arqueológicos).
SR-PE: Suelo Rústico con Protección Especial: cauces.
SR-PN: Suelo Rústico con Protección Natural.

- *N1: Red Natura (rn).*
- *N2: Hábitats (hb)*
- *N3: Vías Pecuarias (vp)*
- *N4: Forestal (mf)*
- *N5: Paisajístico (pa)*

CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO		SR-C	SR-PA	SR-PI (5)	SR-PC	SR-PN1 (7)	SR-PE	SR-PN2 a N5
GRUPOS DE USOS	A: Construcciones ligadas a los usos agrícolas y ganaderos	PE	PE	AU	AU(2)	PR	AU(2)	
	B: Actividades extractivas.	AU	PR	AU	PR	PR (6)	PR (6)	
	C1: Infraestructuras de transporte	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	C2: Infraestructuras energía.	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	C3: Infraestructuras agua	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	C4: Infraestructuras saneamiento	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	C5: Infraestructuras residuos	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	C6: Infraestructuras telecomunicaciones	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	C7: Otras infraestructuras	PE(1)	PE(1)	PE(1)	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	D: Asentamientos tradicionales	AU	AU	PR	AU(2)	PR	AU(2)	
	E: Vivienda unifamiliar	AU	PR	PR	PR	PR	PR	
	F: Rehabilitación Edificaciones existentes	AU	AU	AU	AU(2)	AU(2)	AU(2)	
	G1-3: Otros usos: servicio público, o vincuados actividades agropecuarias	AU	AU	AU	AU (2)	AU (2)	AU(2)	
	G2-4 Otros usos incompatibles con SU o de regularización.	AU	PR	AU(5)	PR	PR	PR	

(1) *Permitidos cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, son autorizables.*

(2) *Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental, paisajístico o en el Bien protegido relevante.*

(3) *Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.*

(4) *Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.*

(5) *Sin perjuicio de limitaciones derivadas de legislación sectorial que regula cada infraestructura.*

(6) *En SRP-E de protección de cauces, las instalaciones para la extracción de áridos podrán autorizarse con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).*

(7) *Regulación remitida a la normativa de los PORN de estos espacios.*

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.

11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.

I. USOS COMPRENDIDOS.

Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico descritos en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

A. Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.

B. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

La parcela mínima, en función de la categoría de Suelo Rústico en que se encuentre la parcela, será de:

1. SR-C: 10.000 m^2.
2. Resto de categorías: 10.000 m^2

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de este Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

A. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.15.2.1, 4.15.2.2 y 4.15.2.3 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

B. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

C. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen éstas.

11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.

I. USOS COMPRENDIDOS.

Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

A. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

1. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
3. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
4. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
5. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.

I. USOS COMPRENDIDOS.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
5. La recogida y tratamiento de residuos.
6. Las telecomunicaciones.
7. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.

B. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los Títulos 6 y 8.

C. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el capítulo 11.5 del presente Título,

D. Sólo cuando en la legislación sectorial se prevea expresamente, estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal; todo ello en virtud del artículo 97.2 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.

I. USOS COMPRENDIDOS.

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

II. NORMATIVA APLICABLE.

Las actuaciones autorizables deberán limitarse a recuperar la configuración, uso y soluciones arquitectónicas propias del asentamiento tradicional de que se trate, asimilándose las condiciones particulares a las del Grupo F.

11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.

I. USOS COMPRENDIDOS.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 10.000 m^2.

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de este Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Queda prohibida la segregación de todas las parcelas en Suelo Rústico sobre las que previamente se haya autorizado o legalizado la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.

B. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

C. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

D. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela afectada, con una obligación máxima de arbolar 6.000 m^2, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

E. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

F. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

11.4.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.

I. USOS COMPRENDIDOS.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Estas obras serán admisibles con independencia del tamaño de la parcela en que se ubiquen las construcciones e instalaciones objeto de actuación.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

A. Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, entendiendo como tales aquellas edificaciones anteriores a 1.950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, etc, se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar, turístico, y de hospedaje categoría 2ª, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

B. Las obras de ampliación recogidas en este grupo, sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.

C. Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 50% de la parte construida.

D. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.

E. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

F. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

G. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

11.4.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.

11.4.7.1 USOS DE INTERÉS PÚBLICO (GRUPO G-1).

I. USOS COMPRENDIDOS.

Usos para los que pueda considerarse su interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público: Usos dotacionales, usos vinculados al ocio y otros equipamientos colectivos, públicos o privados.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m^2.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

C. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

D. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

E. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

11.4.7.2 OTRAS INSTALACIONES (GRUPO G-2).

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos: Usos comerciales, industriales, de almacenamiento e instalaciones al servicio de las carreteras.

I. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 10.000 m^2.

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de este Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.
4. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

II. INDUSTRIA Y GRAN COMERCIO.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o comercial, que deban situarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de 10.000 m^2.

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de este Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
3. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
5. La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:
   a) La no disponibilidad de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.
   b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el Título 4 de la presente Normativa.
6. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

III. SERVICIOS DE CARRETERA.

Comprende este concepto los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m^2.

B. CONDICIONES PARTICULARES

1. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

3. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos terciarios correspondientes a la instalación, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

4. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

5. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

6. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

11.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

11.5.1 CONDICIONES DE PARCELA.

I. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el capítulo 11.4 de la presente Normativa; y que se recogen sintéticamente a continuación:

A. GRUPO A: 10.000 m^2

B. GRUPO B: Conforme a requerimientos funcionales de la infraestructura y legislación sectorial.

C. GRUPO C: Conforme a requerimientos funcionales de la explotación extractiva y legislación sectorial.

D. GRUPO D: No se define.

E. GRUPO E: 10.000 m^2.

F. GRUPO F: No se define

G. GRUPO G: 10.000 m^2, excepto para servicios de carretera que será de 5.000 m^2.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la

autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

II. CUMPLIMIENTO DE PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGRUPACIÓN

Excepcionalmente, para la autorización de usos del Grupo A, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

11.5.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALTURA.

A. La altura máxima permitida para usos de nave agropecuaria será de siete metros (7 m); quedando limitada a seis metros (6 m) para el resto de los usos. Esta medida se tomará entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

B. En cualquier caso la cumbrera o punto mas alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho metros (8 m) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

C. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

B. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de CINCO (5) metros a lindero de parcela, tanto de los límites con otras parcelas como con caminos públicos. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidas en el epígrafe VI de este artículo. En el caso del límite con suelos públicos sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras

Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa

específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

C. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

1. GRUPO A: 20%
2. GRUPO B: 10%
3. GRUPO C: No se fija
4. GRUPO D: No se fija
5. GRUPO E: 5%
6. GRUPO F: La ocupación de la construcción existente. Se permiten ampliaciones para las que se considerarán las condiciones de los usos correspondientes.
7. GRUPO G: 20%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies arbóreas propias de la zona.

B. Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

1. GRUPO A: 4.000 m^2 construidos.
2. GRUPO B: 2.000 m^2 construidos.
3. GRUPO C: No se fija.
4. GRUPO D: No se fija
5. GRUPO E: 400 m^2 construidos.
6. GRUPO F: La edificabilidad máxima correspondiente al uso al que se destina la construcción que se amplía.
7. GRUPO G1: 4.000 m^2 construidos.
8. GRUPO G2: 8.000 m^2 construidos.

IV. CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas. Los materiales permitidos serán la teja cerámica y la teja de hormigón de color rojizo.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 5.7.9 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

V. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

A. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, debiendo cumplir las condiciones del Título 5.

B. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

C. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino donde pudiera tener un ancho superior.

D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

En Suelo Rústico Común, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar, destinada al uso agrícola en categoría 2ª a, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:

A. Su dimensión máxima será de 20 m^2 construidos, en una planta.

B. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).

C. No dispondrán de ningún hueco de ventana, pudiendo contar únicamente con un lucernario sobre la puerta de acceso o en la cubierta.

D. Su cubierta se resolverá en teja cerámica o de hormigón de coloración rojiza.

E. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas prefabricadas (tanto metálicas como de madera u otros materiales), caravanas remolcables (roulottes), etc.

11.5.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

I. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

II. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

III. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los

propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

IV. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

V. Normativa Confederación Hidrográfica:

A. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, y 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 la Confederación Hidrográfica del Ebro.

B. Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces (zonas de servidumbre y policía) con cierto riesgo de inundación por las avenidas de los ríos, se deberá realizar por el promotor un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

C. Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.

D. La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará conforme a lo establecido en la vigente Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

E. En lo relativo a vertidos, se estará a lo dispuesto en los artículos 234, 235 y 239 del mencionado reglamento.

11.5.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.

I. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

II. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

III. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

IV. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el

viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

11.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

11.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

11.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se de la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo Rústico.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

   1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

   2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

   3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

   4. Por la sucesiva alineación de tres o mas edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.

11.7 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

11.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

11.7.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales.

I. LEGISLACIÓN AGRARIA.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

II. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

A. Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido, conforme al artículo 3.8.4 de la presente normativa.

B. Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo Rústico que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

C. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

D. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

E. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

F. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

III. PROHIBICIONES.

A. En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 11.6 del presente Título.

B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.

C. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

D. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

IV. EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

V. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.

B. Protección de vías de comunicación.

C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.

E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

G. Ejecución de infraestructuras.

11.8.2 DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

11.9 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, las actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En el mismo sentido se expresa la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I. Las comprendidas en los anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme a lo establecido en la Ley 37/2015 , de Carreteras del Estado.

III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

11.10 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

11.10.1 SUELO RÚSTICO COMÚN.

I. DELIMITACIÓN.

La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente con el código SR-C en los Planos de Ordenación a escala 1/10.000.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

11.10.2 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-Pag en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000, correspondientes a las distintas infraestructuras que atraviesan el Suelo Rústico.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

11.10.3 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PI en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000, correspondientes a las distintas infraestructuras que atraviesan el Suelo Rústico.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

A. CARRETERAS.

Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo correspondiente del Título 8 de la presente Normativa.

B. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se trata de bandas de suelo sujetas a la afección de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica en alta tensión.

1. Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, la Ley de 18 de Marzo de 1966 y el Decreto de 20 de Octubre de 1966.

2. A este respecto, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

a) Bosques, árboles y masas de arbolado:

D = 1,5 + (U/100), con un mínimo de 2 metros.

b) Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:

D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 5 metros.

c) Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:

D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 4 metros.

C. FERROCARRIL.

Se trata de las zonas de Dominio Público y Protección de las líneas de ferrocarril que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de ferrocarriles aplicable. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo correspondiente del Título 8 de la presente Normativa.

D. GASEODUCTO - OLEODUCTO.

Conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

11.10.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

I. DELIMITACIÓN.

Se señalan con la clave SR-PC en los Planos de Ordenación a escala 1/10.000.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES.

A. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por el presente Plan

para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

1. Legislación.

   Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

   a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

   b) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

   c) Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

   d) Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

   e) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

   f) Decreto 37/1985, de 11 de abril, por el que se establece la Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León.

   g) Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

   h) Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

2. Normativa Arqueológica: Será de aplicación la Normativa Arqueológica redactada como Anexo al presente Plan en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y concordantes del Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León; que se incorpora al presente Plan.

3. Otras condiciones.

   a) Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial.

   b) Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

   c) Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.

   d) Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran

llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

e) El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

f) Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

g) En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc,
- Movimientos de tierras de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.
- Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- En general cualquier tipo de obra que se llevase a cabo en el entorno de un elemento incoado declarado Bien de Interés cultural, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 de Patrimonio histórico Español (Art. 41.3), así como en la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Art. 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.

4. Listado:

Se recoge en el capítulo 7.4 de la presente normativa.

11.10.5 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE RED NATURA.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNrn en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico. Se trata de los terrenos pertenecientes a la Red Natura existentes en el término municipal.

Los ámbitos incluidos en el Término Municipal son:

- LIC "RIBERAS DEL RÍO OCA Y AFLUENTES (ES4120073).
- LIC "RIBERAS DEL RÍO TIRÓN Y AFLUENTES (ES4120075).

II. CONDICIONES PARTICULARES

Se trata de espacios naturales protegidos conforme a la Directiva Hábitats, de la Unión Europea (Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 21 de abril de 1979, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres) y a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. En estos suelos, se estará al régimen específico que determinen la Directiva Hábitats y la Ley de Patrimonio

Natural y Biodiversidad, así como las normativas de transposición y desarrollo de ambas en cuanto a aprovechamientos y régimen de autorizaciones. Más en concreto, el aprovechamiento de los suelos incluidos en los LICs se regirá por las determinaciones establecidas desde los correspondientes PORN, así como en los demás instrumentos de planificación y normas que se desarrollen con arreglo a las Directivas Europeas.

Conforme al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, *"Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a las especies o hábitats de los citados espacios, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho espacio. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el espacio y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del espacio en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública. Los criterios para la determinación de la existencia de perjuicio a la integridad del espacio serán fijados mediante orden del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, oída la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente."*

11.10.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR HÁBITATS.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNhb en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Con ella se establece la protección de los hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres), y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa, con las limitaciones adicionales de este artículo.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

1. Instalación de líneas de transporte de energía.
2. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.
3. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

4. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente a la conservación de los hábitats inventariados.

5. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

B. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

1. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole salvo la reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

2. Quedan expresamente prohibidos los usos:

a) Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

b) Almacenes no agrícolas.

c) Vivienda unifamiliar aislada.

d) Actividades extractivas.

3. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno.

4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

7. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

8. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

9. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

10. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

11. Hacer fuego.

12. La acampada.

13. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

14. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

11.10.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias que atraviesan el término municipal señaladas con la clave SR-PNvp en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

En el municipio de Briviesca discurren un total de 11 vías pecuarias:

BRIVIESCA	COLADA DE POZA DE LA SAL
	COLADA DE QUINTANILLABÓN
	COLADA DE CANALICES
	COLADA DE QUINTAMILLA SAN GARCÍA
	COLADA DE SANTA CASILDA
CAMENO	COLADA DE GRISALEÑA – CAMENO – BRIVIESCA
	COLADA DE LA VEGUILLA
QUINTANILLABÓN	COLADA DE GRISALEÑA
	COLADA DE BUSTO – FRÍAS, sobre la línea divisoria de Términos Municipales
	COLADA DE VILEÑA A BRIVIESCA
	COLADA DE LAS VEGAS

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.

Su trazado se recoge en el Plano de Ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias.

Se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su normativa estatal y autonómica de desarrollo.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

En suelo rústico y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

11.10.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNmf en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Con ella se establece la protección de los terrenos forestales que han sido objeto de plantaciones de arbolado y que se rigen por la legislación forestal, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

1. Instalación de líneas de transporte de energía.
2. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.
3. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.
4. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente a la conservación de los hábitats inventariados.
5. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

B. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

1. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole salvo la reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.
2. Quedan expresamente prohibidos los usos:
   a) Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
   b) Almacenes no agrícolas.
   c) Vivienda unifamiliar aislada.
   d) Actividades extractivas.
3. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno.
4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie forestal o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos forestales.

5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
7. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.
8. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
9. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.
10. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.
11. Hacer fuego.
12. La acampada.
13. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
14. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

11.10.9 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNpa en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Con ella se establece la protección de los terrenos que no contando con protección ambiental desde la legislación sectorial, son de interés ambiental e inadecuados para su desarrollo urbanístico. Se trata de terrenos sobre laderas o de cierta pendiente, provistos en general de vegetación natural.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

1. Instalación de líneas de transporte de energía.
2. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.
3. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

4. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente a la topografía del terreno.

5. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

B. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

1. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole salvo la reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

2. Quedan expresamente prohibidos los usos:

a) Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

b) Almacenes no agrícolas.

c) Vivienda unifamiliar aislada.

d) Actividades extractivas.

3. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno.

4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

7. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

8. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

9. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

10. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

11. Hacer fuego.

12. La acampada.

13. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

14. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

11.10.10 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS.

I. DELIMITACIÓN.

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PEcr en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por el artículos 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

D. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a o previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

E. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

F. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

G. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

H. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

I. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

J. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

K. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

L. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

12.1 GENERALIDADES

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por el presente Plan General.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

A. En el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación detallada tienen rango de Ordenanzas.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable sin ordenación detallada tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.2 LISTADO.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

CÓDIGO	NOMBRE ORDENANZA
R1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
R2	RESIDENCIAL ENSANCHE
R3	RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO
R4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I
R5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA
R7	RESIDENCIAL CASCO RURAL
I1	INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO
I2	INDUSTRIA INTENSIVA
I3	INDUSTRIA MEDIA
I4	INDUSTRIA EXTENSIVA
T1	TERCIARIO Y SERVICIOS
EQ1	DOTACIONAL COMPACTO
EQ2	DOTACIONAL EXENTO
EL1	ESPACIOS LIBRES
IF1	INFRAESTRUCTURAS

12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

Las fichas indican para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3.4 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.5 y siguientes también de esta normativa.

12.3.1 RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO. R1

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial (R)

DEFINICIÓN Y CONDICIONES

Recoge el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Briviesca, en cumplimiento de la Incoación del expediente como Bien de Interés Cultural de la Ciudad de Briviesca con categoría de Conjunto Histórico de fecha 03/02/1983, publicada en el BOE de 15/04/1983 y su posterior Declaración en 2013.
El Plan Especial es de obligada redacción conforme al artículo 20.1 de la ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, así como en en artículo 42.1 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Las obras que se realicen en el Ámbito hasta la Aprobación Definitiva del PEPCH habrán de ser autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con carácter previo a cualquier actuación.

Será el PEPCH el que determine la protección concreta de cada uno de ellos.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	Las actuaciones que se realicen en el Ámbito hasta la Aprobación Definitiva del PEPCH habrán de ser autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con carácter previo.
FRENTE MÍNIMO (m)	
FRENTE MÁXIMO (m)	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	Las obras que se realicen en el Ámbito hasta la Aprobación Definitiva del PEPCH habrán de ser autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con carácter previo a cualquier actuación.
EDIFICABILIDAD NETA	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Las obras que se realicen en el Ámbito hasta la Aprobación Definitiva del PEPCH habrán de ser autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con carácter previo a cualquier actuación.	
FONDO MÁXIMO (f)		
LINDEROS LATERALES(d2)		
LINDERO POSTERIOR (d3)		
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)		

OBSERVACIONES

RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO R1

OTRAS CONDICIONES

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones que establezca la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, con carácter previo a cualquier actuación.

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa, sin perjuicio de mayores restricciones que pudiera establecer la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos.

12.3.2 RESIDENCIAL ENSANCHE. R2

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial (R)

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas de edificación medianera con patio de manzana o de parcela.

CONDICIONES DE PARCELA

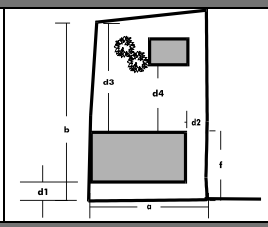
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	250 m^2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	12 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	100%	(1)
EDIFICABILIDAD NETA	Para 4 pl.: 3,55 m2/m2; para 5 pl.: 4,4 m2/m2. (1)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	Señalada en planos: 4 plantas (PB+3) / 13 m; 5 plantas (PB+4) / 16 m (1)		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos que la máxima permitida.		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO (f)	15 m (1)	15 m (1)
LINDEROS LATERALES(d2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m (2)	>= 3 m (2)
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	

OBSERVACIONES

(1) Esta ocupación y edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los ámbitos en SUNC delimitados la altura y la edificabilidad será la establecida en la ficha del mismo.

(2) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m2 construidos.

-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cumbrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

RESIDENCIAL ENSANCHE R2

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	3	4
Planta de piso	2,50	3

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas
- Cuerpos volados cerrados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General, y además:

1. Cubiertas.

- Las cubiertas inclinadas podrán ser de los siguientes materiales:
    - Teja cerámica, curva o plana, de coloración roja.
    - Pizarra.
    - Teja de hormigón de coloración similar a los materiales anteriores.

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.3 RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO. R3

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta en parcela
USO CARACTERÍSTICO	Residencial (R)

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas con ordenanza 4 del anterior PGOU y desarrolladas en su mayoría mediante Estudios de Detalle en los que se ha optado por la edificación en bloque abierto o manzana semicerrada. No se plantean nuevas zonas con esta tipología.

CONDICIONES DE PARCELA

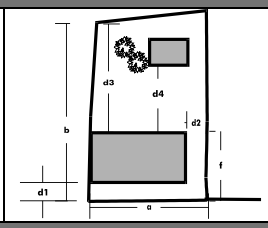
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	800 m^2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	20 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100% de lo señalado como área de ocupación de edificación en los Planos	100% de lo señalado como área de ocupación de edificación en los Planos	100% de lo señalado como área de ocupación de edificación en los Planos
EDIFICABILIDAD NETA	Para 3 pl.: 3 m2/m2; 4 pl.:4 m2/m2; para 5 pl.: 5 m2/m2; 6 pl.: 6 m2/m2. (1) (2)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	4 plantas (PB+3) / 13 m; 5 plantas (PB+4) / 16 m; 6 plantas (PB+5) / 18,50 m:		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos que la máxima permitida.		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	La posición de la edificación será la señalada en los planos de ordenación.	
FONDO MÁXIMO (f)		
LINDEROS LATERALES(d2)		
LINDERO POSTERIOR (d3)		
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)		

OBSERVACIONES

(1) Edificabilidad calculada sobre área de movimiento de la edificación.

(2) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los ámbitos en SUNC delimitados la edificabilidad será la establecida en la ficha del mismo.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m2 construidos.

-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cumbrera por cada 800 m2 de parcela, en el área libre y que no computará a efectos de ocupación.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO R3

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	3	4
Planta de piso	2,50	3

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas
- Cuerpos volados cerrados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I. R4

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar adosada o semiadosada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar (RU)

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar adosada, semiadosada o en hilera con jardín.

CONDICIONES DE PARCELA

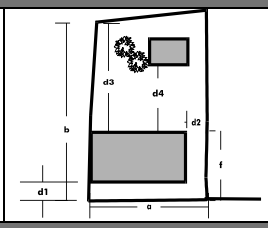
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	150 m^2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	8 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	60%	60%	60%
EDIFICABILIDAD NETA	1,5 m2/m2 (1)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	3 plantas (PB+2) / 9,30 m		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos que la máxima permitida.		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo o > 3 m	El mismo que en planta baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los ámbitos en SUNC delimitados la altura y la edificabilidad será la establecida en la ficha del mismo.

(2) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda y una adicional a partir de 130 m2 construidos.

-Se permite una edificación auxiliar de 10 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cumbrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I R4

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	2,50	3
Planta de piso	2,50	3

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II. R5

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar (RU)

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar con jardín en parcela de tamaño medio.

CONDICIONES DE PARCELA

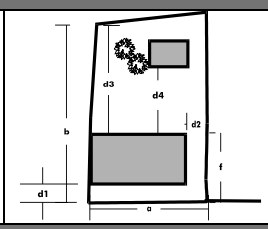
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	350 m^2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	12 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	60%	40%	40%
EDIFICABILIDAD NETA	0,8 m2/m2 (1)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7 m		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos que la máxima permitida.		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo o 3 m	El mismo que en la planta baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los ámbitos en SUNC delimitados la altura y la edificabilidad será la establecida en la ficha del mismo.

(2) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda y una adicional a partir de 130 m2 construidos.

-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cumbrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II R5

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	2,50	3
Planta de piso	2,50	3

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I. R6

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar aislada o pareada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar (RU)

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar aislada o pareada con jardín.

CONDICIONES DE PARCELA

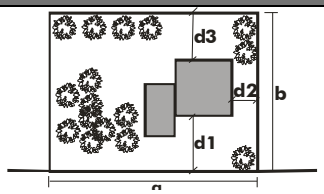
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	450 m^2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	15 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	50%	35%	35%
EDIFICABILIDAD NETA	0,7 m2/m2 (1)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7 m		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos que la máxima permitida.		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>=3 m	>=3 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos(1)	
LINDEROS LATERALES(d2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los ámbitos en SUNC delimitados la altura y la edificabilidad será la establecida en la ficha del mismo.

(2) Para poder adosarse al lindero lateral y, por tanto, construir edificaciones pareadas deberán ser tramitados conjuntamente ambos proyectos, con consentimiento mutuo de adosamiento.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda y una adicional a partir de 130 m2 construidos.

-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cumbrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I R6

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	2,50	3
Planta de piso	2,50	3

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.7 RESIDENCIAL CASCO RURAL. R7

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial (R)

DEFINICIÓN

Corresponde con los tejidos urbanos tradicionales de los núcleos rurales.

CONDICIONES DE PARCELA

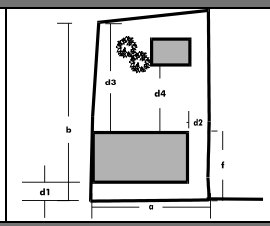
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	80 m^2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	8 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	100%	100%
EDIFICABILIDAD NETA	1,6 m2/m2	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 6,70 m (1)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos que la máxima permitida.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO (f)	16 m (1)	16 m (1)
LINDEROS LATERALES(d2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=3 m o Sin retranqueo (d3=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d3=0) (2)
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

(2) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m2 construidos.

-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cumbrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.

-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

RESIDENCIAL CASCO RURAL R7

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	2,50	3
Planta de piso	2,50	3

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General, con las siguientes limitaciones adicionales:

1. COMPOSICIÓN DE FACHADAS:

- Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones tradicionales, se adecuará la composición de la nueva fachada a las colindantes.
- Para las fachadas que den al interior de las parcelas se permitirán composiciones de huecos acordes con el lenguaje arquitectónico contemporáneo, no limitándose las dimensiones ni la disposición de los huecos de ventana, ventanales y puertas, aunque sí las de portones de garaje.
- Las siguientes condiciones de composición serán de aplicación en las fachadas visibles desde el espacio público, ya sea por situarse sobre alineación exterior o, aunque estén retranqueadas, con vistas directas desde el mismo.
  - Los huecos deberán mantener los ejes verticales de la composición salvo que el edificio de nueva planta sustituya a uno en el que no se dé esta característica, permitiéndose en tal caso la composición de la fachada similar a la preexistente.
  - La proporción de los huecos en las fachadas se ajustará a las proporciones, tamaños y composición de los edificios tradicionales del casco. La composición será preferentemente vertical y deberá dominar el macizo sobre el hueco, debiendo ser el ancho de la parte opaca mayor que el ancho del hueco mayor que lo delimite, exceptuando los formados por portones en planta baja.
  - Los zócalos podrán tener la altura de toda la planta baja o una altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, prohibiéndose la cubierta plana.
- Los revestimientos de fachada se realizarán preferentemente a base de revocos con mortero de cal a los que posteriormente se podrá aplicar un acabado, ya sea raspado, apomazado, encalado o pintado, en colores acordes al entorno.
- El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, elementos volados y molduras.
- Los colores de los revocos estarán dentro de la gama de ocres, tierras y blanco.
- La textura final será lisa o con ligera rugosidad, en acabado mate. Se prohíben expresamente las pinturas plásticas brillantes.
- En planta baja se permite la piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo o mampostería.
- Sólo se permiten recercados de huecos con los siguientes materiales:
  - Piedra caliza, arenisca o granito con acabado mate y despiece regular.
  - Filete de mortero encalado o pintado en la misma gama de color que la fachada o en los distintos tonos neutros del gris y del blanco .
- Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, en todos los casos deberán al menos instalarse las carpinterías de los huecos, debidamente acristaladas, y el resto de los paños deberán cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

3. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Serán de aplicación las siguientes condiciones, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de la aplicación de la ordenanza zonal o del la protección del los elementos catalogados.

- La carpintería de ventanas se resolverá con los siguientes materiales, siempre con las limitaciones adicionales de los elementos protegidos:
  - Madera tintada, pintada o barnizada en tonos oscuros y mates.
  - Acero o Aluminio lacado en tonos oscuros (verde inglés, marrón, gris, negro, rojo inglés, etc.),
- Forma de las carpinterías: La carpinterías que sustituyan a otras tradicionales deberán realizarse con la misma composición de hojas. Las de nuevo diseño deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Se prohíben las ventanas correderas;
  - Se permiten las de hojas batientes y/o oscilobatientes;
  - La apertura se deberá producir hacia el interior del edificio;
  - En huecos de mayor tamaño situados en fachadas interiores a la parcela se permitirá la instalación de hojas osciloparalelas;
  - Se prohíbe la falsa palillería para dividir los cristales;
  - La división de los cristales únicamente será posible cuando responda a la sustitución de carpinterías antiguas que tengan estos elementos, debiendo sustituirlos con la misma composición y divisiones reales del vidrio.
  - Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro, tanto ventanas como puertas.
  - Todos los elementos de carpintería situados en planta baja deberán abrir hacia el interior, a excepción de las puertas de locales comerciales u otros que, por legislación sectorial, deben hacerlo hacia el exterior, no pudiendo en ningún caso invadir el espacio público.
  - Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas. La composición de las que sustituyan a otras antiguas deberá conservarse. Se permite la división del portón en dos hojas y a su vez postigo en una hoja.
  - Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
  - Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.
  - Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

4. CONTRAVENTANAS Y/O PERSIANAS.

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores, pudiendo abrir tanto hacia el interior como hacia el exterior en las plantas altas, prohibiéndose su apertura hacia el exterior en la planta baja.

Deberán ser de madera, aluminio lacado o acero pintado del mismo color y condiciones que se hayan elegido para las carpinterías.

Podrán tener una o dos hojas abatibles, no permitiéndose en el exterior las soluciones de hojas plegables.

5. INSTALACIONES VISTAS.

Quedan prohibidas las antenas, ya sean parabólicas, convencionales o de cualquier otro tipo, adosadas al exterior de la fachada.

Los elementos integrantes del sistema de climatización, por ejemplo condensadoras de aire acondicionado, en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo estar cubiertos con elementos de la misma tales como celosías, rejillas, etc., que cumplan las condiciones estéticas de las fachadas. En el caso de situarse en cubierta deberá ser en los paños que viertan hacia el interior de la parcela y en ningún caso podrán ser visibles desde espacio público.

No se permitirán las salidas de humos en las fachadas a vía pública, debiendo solucionarse por la cubierta o por fachadas a interior de parcela.

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.8 INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO. I1

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial adosada, semiadosada o aislada en parcela.
USO CARACTERÍSTICO	Industrial (I)

DEFINICIÓN

Corresponde a las áreas de naves industriales situadas en los núcleos urbanos.

CONDICIONES DE PARCELA

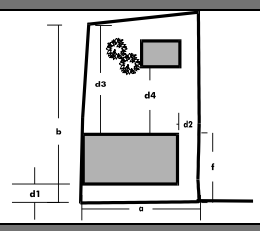
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	La existente
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	El existente
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	No se permite	100%
EDIFICABILIDAD NETA	1,1 m2/m2 (1)	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 planta (PB) / 7 m (2) (4)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	-	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los ámbitos en SUNC delimitados la altura y la edificabilidad será la establecida en la ficha del mismo.

(2) Se permite una entreplanta que computará edificabilidad.

(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO I1

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Planta Baja	4	-
Entreplanta	2,50	-

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

No se permiten los cuerpos volados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.9 INDUSTRIA INTENSIVA. I2

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial adosada.
USO CARACTERÍSTICO	Industrial (I)

DEFINICIÓN

Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves nido.

CONDICIONES DE PARCELA

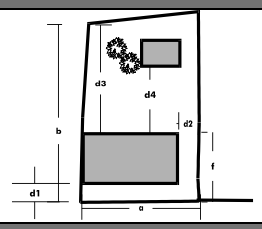
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	350 m2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	10 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	No se permite	100%
EDIFICABILIDAD NETA	1,2 m2/m2 (1)	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 planta (PB) / 8 m (2) (4)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	-	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo (d2=0)	Sin retranqueo (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3)	Sin retranqueo o >= 3 m (3)	Sin retranqueo o >= 3 m (3)
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	

OBSERVACIONES

Se permite la explotación en condominio de las parcelas siempre que se cumpla la superficie mínima de parcela por nave instalada.

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

(2) Se permite una entreplanta que computará edificabilidad.

(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.

INDUSTRIA INTENSIVA I2

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Planta Baja	4	-
Entreplanta	2,50	-

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

No se permiten los cuerpos volados:

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.10 INDUSTRIA MEDIA. I3

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial en polígono.
USO CARACTERÍSTICO	Industrial (I)

DEFINICIÓN

Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves de tamaño medio.

CONDICIONES DE PARCELA

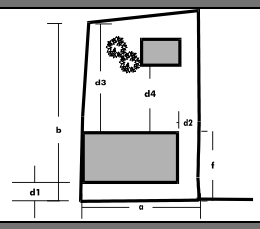
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	500 m2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	15 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	No se permite	80%
EDIFICABILIDAD NETA	1 m2/m2 (1)	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 planta (PB) / 12 m (2) (4)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	-	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo (d2=0) o > 3 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m (3)
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

(2) Se permiten entreplantas que computarán edificabilidad.

(3)Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.

(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

INDUSTRIA MEDIA I3

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Planta Baja	4	-
Entreplanta	2,50	-

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

No se permiten los cuerpos volados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.11 INDUSTRIA EXTENSIVA. I4

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial en polígono.
USO CARACTERÍSTICO	Industrial (I)

DEFINICIÓN

Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves de tamaño medio.

CONDICIONES DE PARCELA

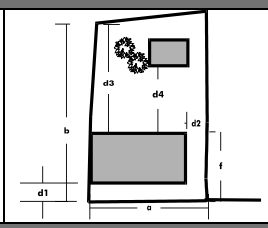
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	1.500 m2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	25 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	No se permite	50 %
EDIFICABILIDAD NETA	0,8 m2/m2 (1)	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 planta (PB) / 12 m (2) (3)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	-	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	10 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo (d2=0) o > 5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 5 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

(2) Se permiten entreplantas que computarán edificabilidad.

(3) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

INDUSTRIA EXTENSIVA I4

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Planta Baja	4	-
Entreplanta	2,50	-

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

No se permiten los cuerpos volados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.12 TERCIARIO Y SERVICIOS. T1

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación aislada o adosada.
USO CARACTERÍSTICO	Terciario (T)

DEFINICIÓN

Regula la edificación en algunas parcelas destinadas a usos terciarios y de servicios (p.e. gasolinera)

CONDICIONES DE PARCELA

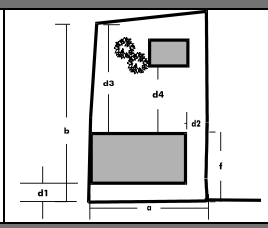
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	2.000 m2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	25 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	50 %	50%
EDIFICABILIDAD NETA	1 m2/m2 (1)	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	3 plantas (PB+2) / 10 m	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	-	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	>= 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho a compensación, conforme al art. 94 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.

TERCIARIO Y SERVICIOS T1

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	4	-
Planta de piso	2,50	3,50

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas
- Cuerpos volados cerrados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.13 DOTACIONAL COMPACTO. EQ1

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamientos dentro de manzanas compactas
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento

DEFINICIÓN

Regula la edificación en las parcelas de tamaño pequeño o mediano con calificación dotacional e integradas en manzanas con otros usos.

CONDICIONES DE PARCELA

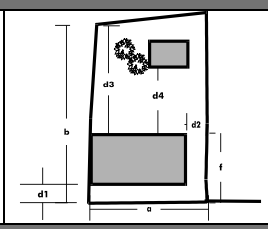
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	150 m2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	10 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100%	70%	70%
EDIFICABILIDAD NETA	3,5 m2/m2 (1)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	La de la manzana donde se encuentre		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos o >= 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o >= 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos.

DOTACIONAL COMPACTO EQ1

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	4	-
Planta de piso	2,50	-

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas
- Cuerpos volados cerrados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.14 DOTACIONAL EXENTO. EQ2

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamientos en edificios aislados en parcela de mayor tamaño
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento

DEFINICIÓN

Regula la edificación en las parcelas de tamaño mediano o grande con calificación dotacional, formando un conjunto integrado de equipamientos exentos y espacios libres.

CONDICIONES DE PARCELA

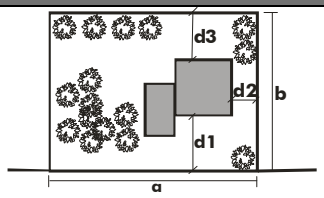
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	500 m2
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	15 m
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	60%	60%	60%
EDIFICABILIDAD NETA	2,2 m2/m2 (1)		
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	4 plantas (PB+3) / 14 m		
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija		

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>= 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	>= 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento.

-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos.

DOTACIONAL EXENTO EQ2

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	4	-
Planta de piso	2,50	-

TIPOS DE OBRAS.

Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CUERPOS VOLADOS

Se permiten los siguientes cuerpos volados:

- Balcones.
- Miradores
- Terrazas
- Cuerpos volados cerrados.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.15 ESPACIOS LIBRES EL1

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques y jardines con instalaciones complementarias.
USO CARACTERÍSTICO	Espacios libres y zonas verdes

DEFINICIÓN

Regula la edificación en las parcelas de tamaño mediano o grande con calificación dotacional, formando un conjunto integrado de equipamientos exentos y espacios libres.

CONDICIONES DE PARCELA

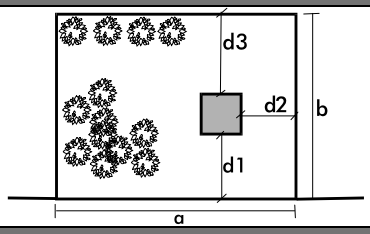
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)	La existente
SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija
FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
OCUPACIÓN (%)	No se permite excepto para instalaciones	10%
EDIFICABILIDAD NETA	0,1 m2/m2 (1)	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 plantas (PB) / 3,50 m (2)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	No se fija	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d1. Distancia a alineación exterior.
d2. Distancia a linderos laterales.
d3. Distancia a lindero posterior.
d4. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>= 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	>= 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m
OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.

OBSERVACIONES

(1) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento.

(2) En el caso de precisarse mayor altura para alguna instalación específica, ésta podrá construirse previa justificación.

-Se permitirá el tratamiento para usos dotacionales al aire libre del 30% como máximo de la superficie del espacio libre.

OTRAS CONDICIONES

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Planta Baja	2,50	-

TIPOS DE OBRAS. Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.

CONDICIONES ESTÉTICAS. Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

USOS

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.

12.3.16 INFRAESTRUCTURAS. EF1

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Instalaciones singulares para servicio de la comunidad
USO CARACTERÍSTICO	Infraestructuras

DEFINICIÓN Y CONDICIONES

Quedarán regulados por la legislación sectorial vigente dependiendo del tipo de instalación.

13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

13.1 OBJETO Y CONTENIDO

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las determinaciones relativas a los siguientes ámbitos de ordenación establecidos por el presente Plan General:

1. Ámbitos de Suelo Urbano remitidos a Plan Especial.
2. Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado.
3. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
4. Sectores de Suelo Urbanizable.

13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

B. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

   1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.

   2. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas mediante Estudio de Detalle.

13.3 DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

13.3.1 FICHA DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

El presente PGOU establece la sectorización en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, estableciendo las determinaciones de ordenación general de forma individualizada para cada sector en las fichas que se adjuntan a continuación, conforme al artículo 80 del RUCyL:

1. Localización y delimitación, complementada con la reflejada en los planos de ordenación. Descripción del ámbito.
2. Objetivos y propuestas de ordenación.
3. Gestión y desarrollo:
   a. Planeamiento previo: Tratamiento del ámbito en el planeamiento anterior.
   b. Ordenación detallada: Indicación del instrumento que la establece o ha de establecerla:
      i. Establecido por el propio PGOU (od).
      ii. Remitida a Estudio de Detalle (ed).

iii. Asumida de un planeamiento previo (pa).

c. Sistema de actuación.

4. Superficies globales:
    a. Indicación de si se trata de un ámbito discontinuo.
    b. Superficie de sector neto, sin sistemas generales.
    c. Superficie de sistemas generales interiores o exteriores adscritos.
    d. Superficie total: la del sector neto más la de los SSGG interiores o adscritos.
5. Límites de densidad:
    a. Edificabilidad máxima: m² construibles por hectárea de sector neto (sin SSGG).
    b. Densidades máxima y mínima de población: cuantificadas en viviendas por Ha. De sector neto (sin SSGG).
    c. Coeficiente de Edificabilidad máxima sobre total del sector, incluidos SSGG.
6. Plazos máximo y mínimo para el establecimiento de la ordenación detallada: a partir de la fecha de entrada en vigor del PGOU.
7. Índices de variedad urbana:
    a. De variedad de uso: Porcentaje mínimo destinado a usos compatibles.
    b. De variedad tipológica: Porcentaje mínimo destinado a tipologías edificatorias distintas de la dominante.
    c. De integración social: Porcentaje mínimo de la edificabilidad residencial destinado a Viviendas de Protección Pública.
8. Sistemas generales Adscritos: Identificación conforme a los códigos de Sistemas Generales establecidos por el PGOU.
9. Otras condiciones, en su caso.
10. Otras determinaciones.
11. Usos:
    a. Predominante: Mayoritario en el ámbito.
    b. Compatibles.
    c. Prohibidos.

13.3.2 FICHA DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Para aquellos sectores sobre los que el PGOU establece la ordenación detallada o asumen la establecida por algún instrumento de desarrollo aprobado, las determinaciones de ordenación detallada se recogen también de forma individualizada para cada sector en las correspondientes fichas, conforme al artículo 92 del RUCyL:

1. Definición gráfica de la ordenación: Extraída del plano de ordenación del PGOU.
2. Cuadro de características, con indicación de las siguientes determinaciones:
    - Ordenanzas lucrativas utilizadas, de entre a las definidas en el Título 12 de la presente Normativa.
    - Uso y tipología predominante de cada ordenanza.
    - Superficie y edificabilidad asignada a cada manzana y zona de ordenanza.
    - Coeficientes de ponderación de los distintos usos.
    - Aprovechamiento: Edificabilidad ponderada al uso principal.

- Cuantificación de dotaciones urbanísticas públicas públicas y comparación con estándares mínimos legales.
- Parámetros globales de superficies y edificabilidades, y comparación con límites máximos fijados por las condiciones de ordenación general.
- Justificación del cálculo del aprovechamiento medio.
- Plazas de aparcamiento.
- Asignación de aprovechamientos.

3. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos y de urbanización.
4. Otras determinaciones:
    - Delimitación de unidades de actuación dentro del sector.
    - Usos fuera de ordenación.
    - Áreas de tanteo y retracto.

13.4 ÁMBITOS DE SUELO URBANO REMITIDOS A PLAN ESPECIAL.

Se recoge el ámbito del **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Briviesca**, en cumplimiento de la Incoación del expediente como Bien de Interés Cultural de la **Ciudad de Briviesca** con categoría de Conjunto Histórico de fecha 03/02/1983, publicada en el BOE de 15/04/1983.

Se delimita asímismo un Entorno de Protección de dicho Ámbito.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

PE-1

NOMBRE:	CONJUNTO HISTÓRICO
NÚCLEO:	BRIVIESCA

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Recoge el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Briviesca, en cumplimiento de la Incoación del expediente como Bien de Interés Cultural de la Ciudad de Briviesca con categoría de Conjunto Histórico de fecha 03/02/1983, publicada en el BOE de 15/04/1983 y su posterior Declaración en 2013.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Se deberá desarrollar mediante un Plan Especial de Protección, de iniciativa pública.
Las obras que se realicen en el Ámbito hasta la Aprobación Definitiva del PEPCH habrán de ser autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a cualquier actuación.

LOCALIZACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES

Plan Especial de obligada redacción conforme al artículo 20.1 de la ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, así como en en artículo 42.1 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
El objetivo será el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, así como las características generales de su ambiente.

DOCUMENTACIÓN

El Plan Especial incluirá la Documentación requerida en el artículo 94 del Decreto 37/2007, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

13.5 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN AISLADA: UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

El presente Plan General establece una serie de agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación, estableciéndose para cada una de ellas:

1. Delimitación, complementada con la reflejada en los planos de ordenación.
2. Edificios declarados fuera de ordenación.
3. Superficie de terrenos con destino a Usos Públicos.
4. Superficie de terrenos con destino a Usos Privados.
5. Otras condiciones particulares.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA

AA- 1

NOMBRE:	CALLE JUAN DE AYOLAS
NÚCLEO:	Briviesca

DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
INICIATIVA	Privada
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	6 años

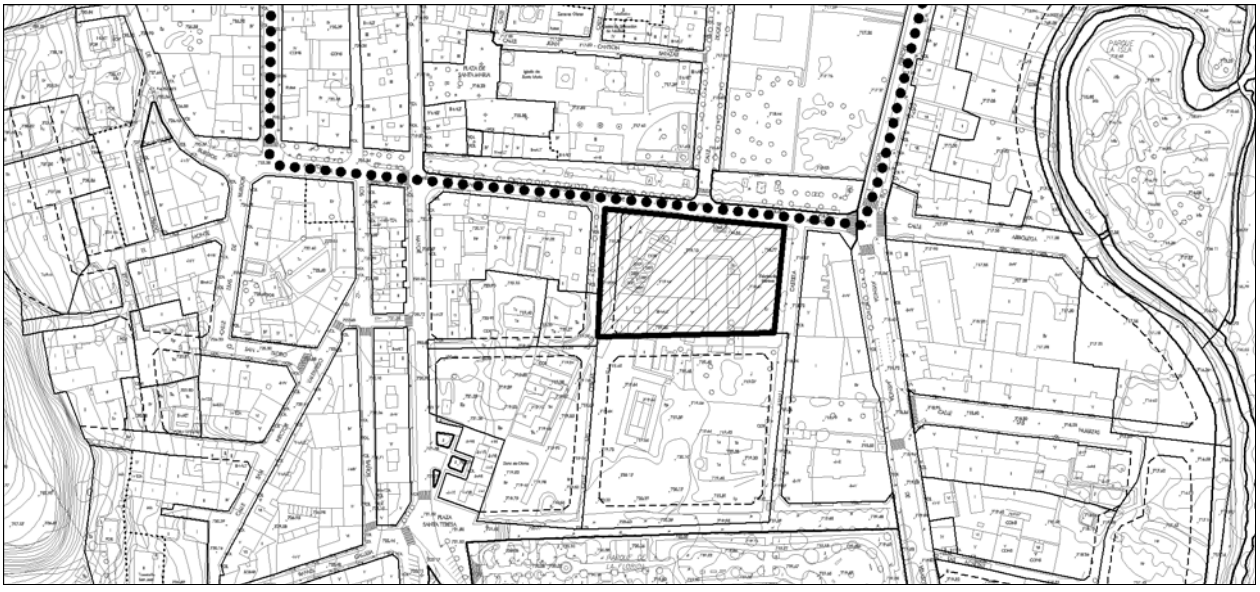
PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2)		**5.813**	
SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m2s)	5.230	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES (m2s)	*0*
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	18.097	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO (m2s)	*0*
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R2	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m2s)	*0*
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	5-4-2	SUPERFICIE DE VIARIO (m2s)	*583*
		SUPERFICIE TOTAL DE USOS PÚBLICOS (m2	**583**

CONDICIONES PARTICULARES

Está situada en el borde sur del Casco Histórico. Se plantea una actuación en una manzana de propiedad única en la que se encuentran unos edificios incluidos en el Catálogo de Protección y el Inventario de Patrimonio Industrial de Castilla y León.
Se delimita el ámbito para que la ordenación de volúmenes dentro de la manzana se realice a través de un Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:
1. Se respetarán los elementos catalogados poniéndolos en valor en el conjunto.
2. Se mantendrá libre de edificación la alineación Norte de la manzana en su parte central, con al menos una longitud de 30 metros.
3. El espacio situado entre el edificio protegido y la alineación Sur se deberá mentener como espacio libre privado, de forma que no se oculte la fachada de éste.
4. Se cederá el viario señalado en los planos de ordenación.

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA

AA- 2

NOMBRE:	CALLE SAN ISIDRO 1
NÚCLEO:	Briviesca

DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyectos de Normalización y Urbanización
INICIATIVA	Privada
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	2 años

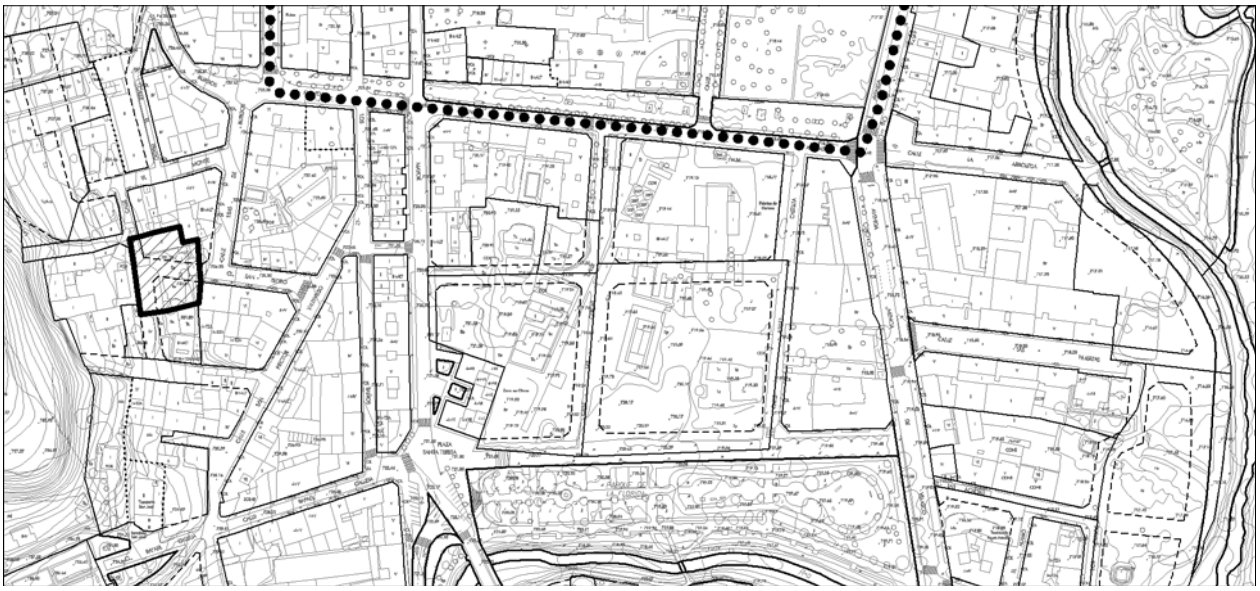
PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2)	**1.340**		
SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m2s)	781	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES (m2s)	*0*
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	3.124	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO (m2s)	*0*
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R2	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m2s)	*0*
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	4	SUPERFICIE DE VIARIO (m2s)	*559*
		SUPERFICIE TOTAL DE USOS PÚBLICOS (m2	**559**

CONDICIONES PARTICULARES

Corresponde parcialmente con la 4-UE-10 del Plan General anterior. Se encuentra en una zona bastante consolidada, delimitándose únicamente para la apertura de un calle que estructure la zona y permita una mayor amplitud de paso y la racionalización de la estructura parcelaria.

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA

AA- 3

NOMBRE:	CALLE SAN ISIDRO 2
NÚCLEO:	Briviesca

DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyectos de Normalización y Urbanización
INICIATIVA	Privada
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	2 años

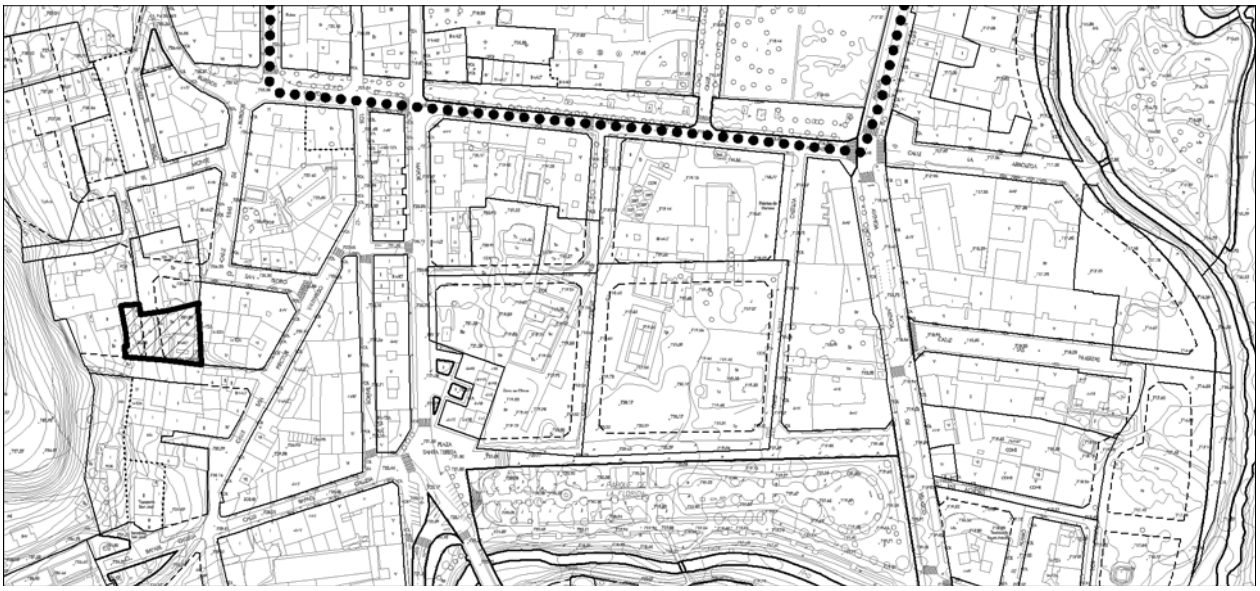
PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2)		**1.090**	
SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m2s)	865	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES (m2s)	*0*
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	2.555	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO (m2s)	*0*
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R2-R6	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m2s)	*0*
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	4-2	SUPERFICIE DE VIARIO (m2s)	*225*
		SUPERFICIE TOTAL DE USOS PÚBLICOS (m2	**225**

CONDICIONES PARTICULARES

Corresponde parcialmente con la 4-UE-10 del Plan General anterior. Se encuentra en una zona bastante consolidada, delimitándose únicamente para la apertura de un calle que estructure la zona y permita una mayor amplitud de paso y la racionalización de la estructura parcelaria.

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA

AA- 4

NOMBRE:	TRASERAS CALLE EL PRADO 1
NÚCLEO:	Briviesca

DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyectos de Normalización y Urbanización
INICIATIVA	Privada
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	4 años

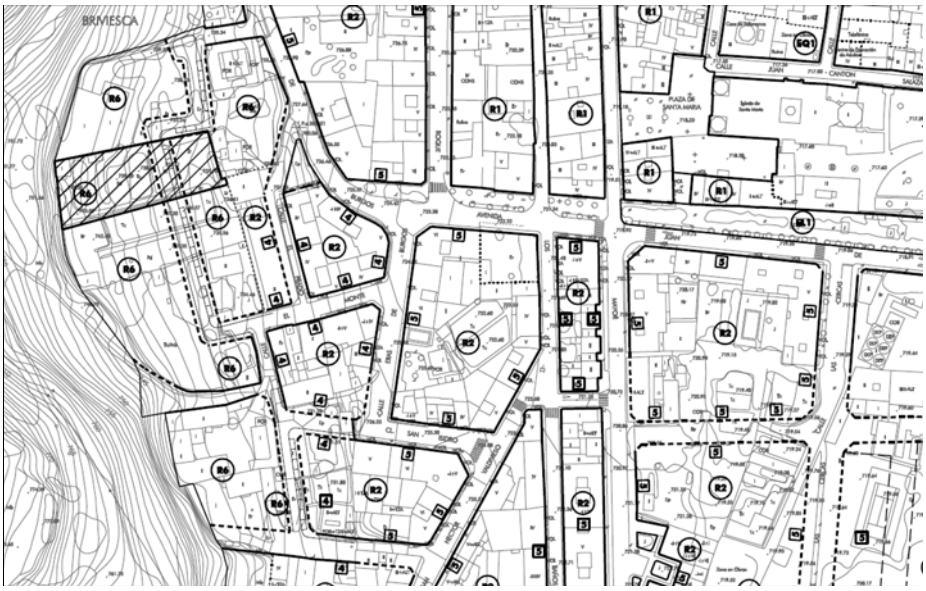
PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2)		**1.992**	
SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m2s)	1.713	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES (m2s)	*0*
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	1.199	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO (m2s)	*0*
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R6	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m2s)	*0*
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	2	SUPERFICIE DE VIARIO (m2s)	*279*
		SUPERFICIE TOTAL DE USOS PÚBLICOS (m2	**279**

CONDICIONES PARTICULARES

Se recoge una apertura de viario planteada en el anterior Plan General.

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA

AA- 5

NOMBRE:	TRASERAS CALLE EL PRADO 2
NÚCLEO:	Briviesca

DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyectos de Normalización y Urbanización
INICIATIVA	Privada
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	4 años

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2)		**4.429**	
SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m2s)	3.623	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES (m2s)	*0*
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	2.536	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO (m2s)	*0*
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R6	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m2s)	*0*
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	2	SUPERFICIE DE VIARIO (m2s)	*806*
		SUPERFICIE TOTAL DE USOS PÚBLICOS (m2	**806**

CONDICIONES PARTICULARES

Se recoge una apertura de viario planteada en el anterior Plan General.

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO DE ACTUACIÓN AISLADA

AA- 6

NOMBRE:	TRASERAS CALLE EL PRADO 3
NÚCLEO:	Briviesca

DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyectos de Normalización y Urbanización
INICIATIVA	Privada
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	4 años

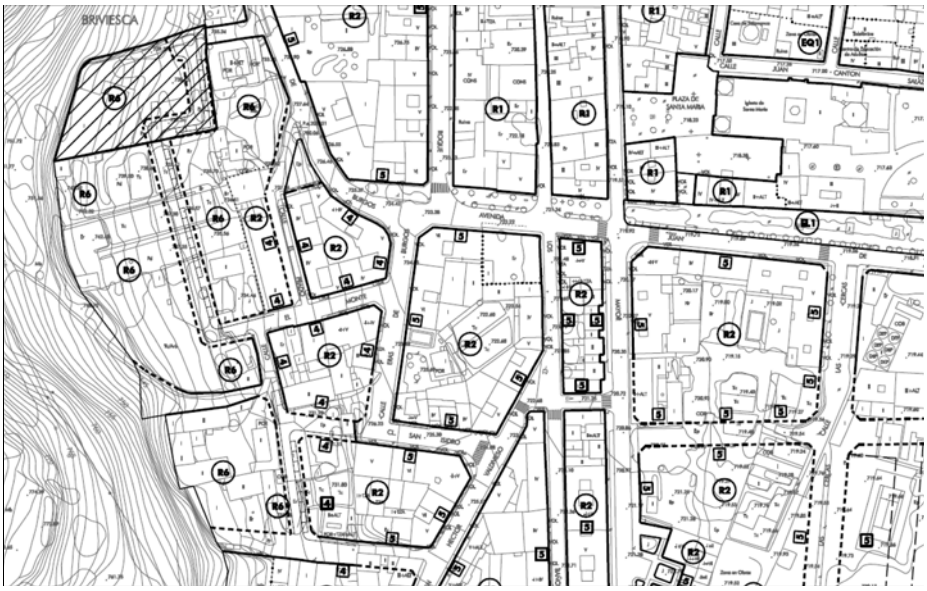
PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2)	**2.693**		
SUPERFICIE NETA DE PARCELA (m2s)	1.944	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES (m2s)	*0*
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	1.361	SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO (m2s)	*0*
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R6	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO (m2s)	*0*
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	2	SUPERFICIE DE VIARIO (m2s)	*749*
		SUPERFICIE TOTAL DE USOS PÚBLICOS (m2	**749**

CONDICIONES PARTICULARES

Se recoge una apertura de viario planteada en el anterior Plan General.

LOCALIZACIÓN



13.6 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El presente Plan General establece la sectorización en Suelo Urbano No Consolidado, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación.

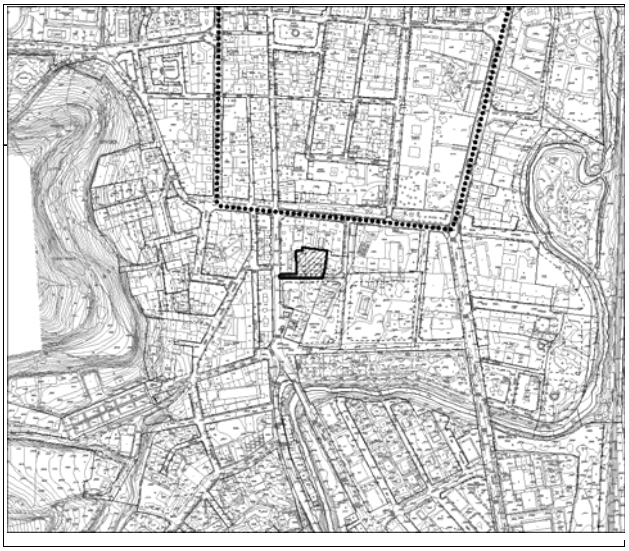
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 1 pa

NOMBRE:	Travesía de Mayor
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del Casco Histórico de Briviesca. Corresponde parcialmente con la 2UE7 del PGOU de1997, que fue dividida en UE7 a y b posteriormente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE7b
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Ordenación detallada en el PGOU-1997. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	1.565
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	1.565

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	3.334 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	3 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

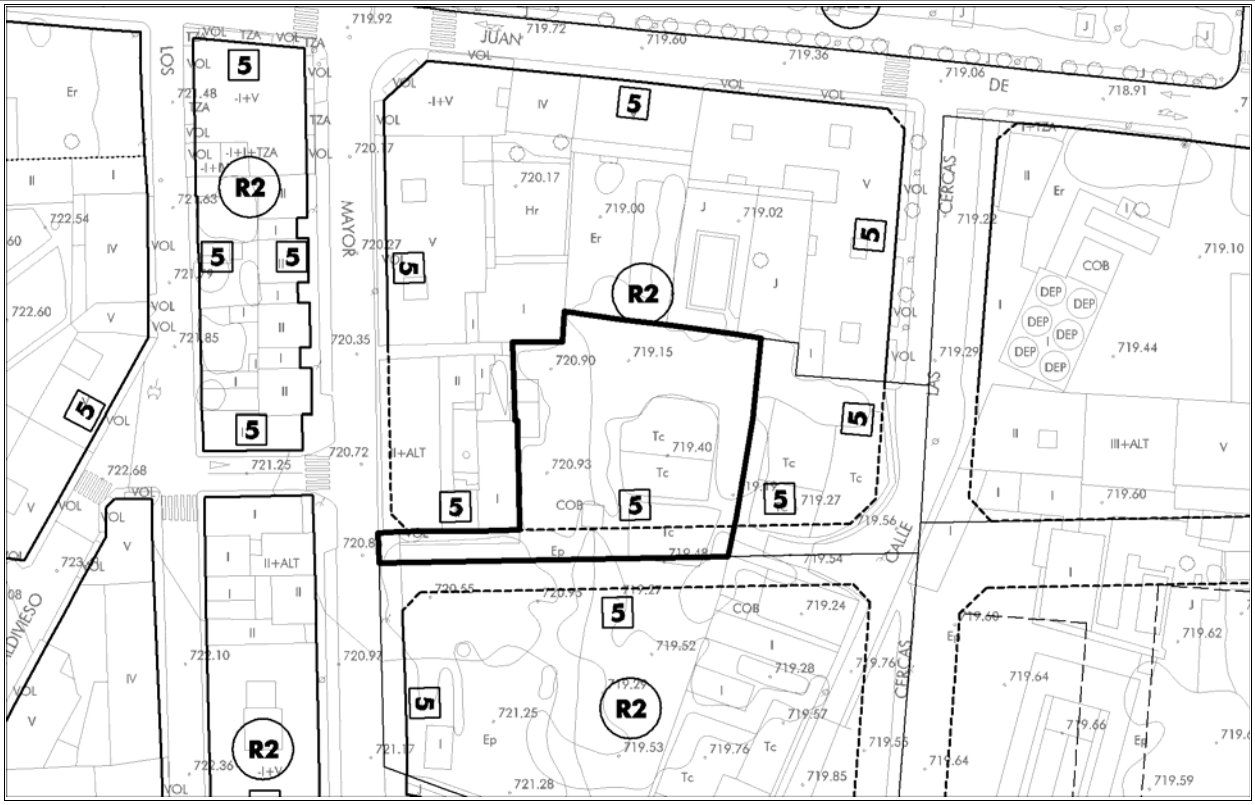
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 1 pa

NOMBRE:	Travesía de Mayor
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	1.274	5	3.334	1	
TOTAL	1.274		3.334		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	291	
TOTAL	291	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	1.565
AM (m2 u.p./S comp.)	2,13

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	333
PRIVADA	90%	3.001

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las rasantes y la distribución detallada de las plazas de aparcamiento de determinarán mediante Estudio de Detalle, previo o simultáneo al Proyecto de Actuación que establezca las determinaciones de urbanización.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

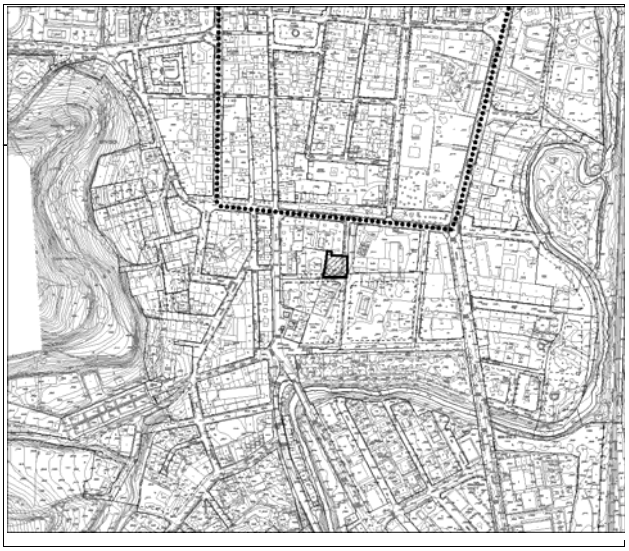
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 2 pa

NOMBRE:	Calle de las Cercas
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del Casco Histórico de Briviesca. Corresponde parcialmente con la 2UE7 del PGOU de1997, que fue dividida en UE7 a y b posteriormente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE7a
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	851
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	851

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	2.088 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	2 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

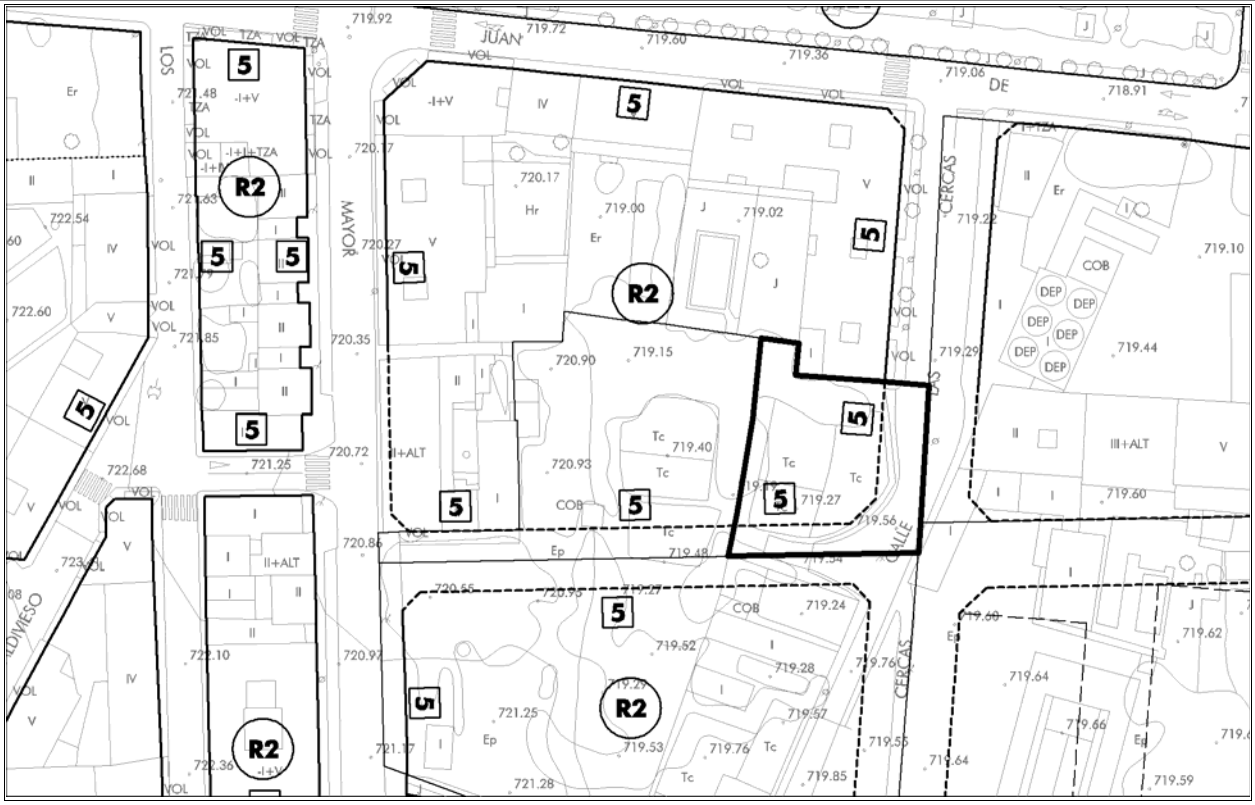
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 2 pa

NOMBRE:	Calle de las Cercas
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	526	5	2.088	1	
TOTAL	526		2.088		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	325	
TOTAL	325	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	851
AM (m2 u.p./S comp.)	2,45

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	209
PRIVADA	90%	1.879

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

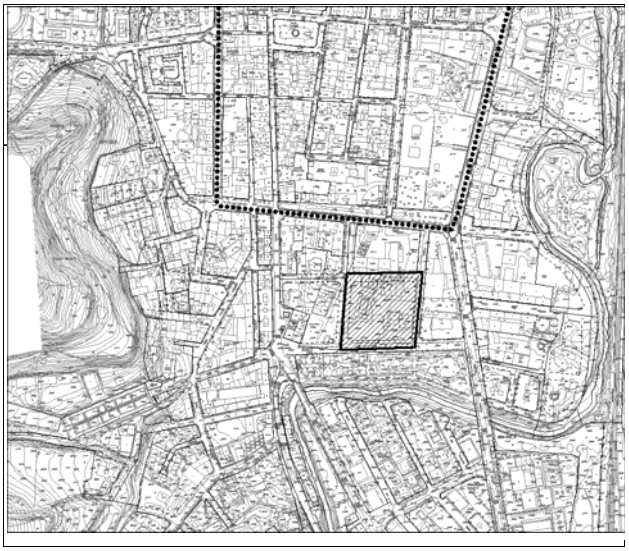
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 3 pa

NOMBRE:	Calle Juan I de Castilla
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del Casco Histórico de Briviesca. Corresponde parcialmente con la 2UE6 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE6
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	10.023
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	10.023

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	22.300 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	20 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

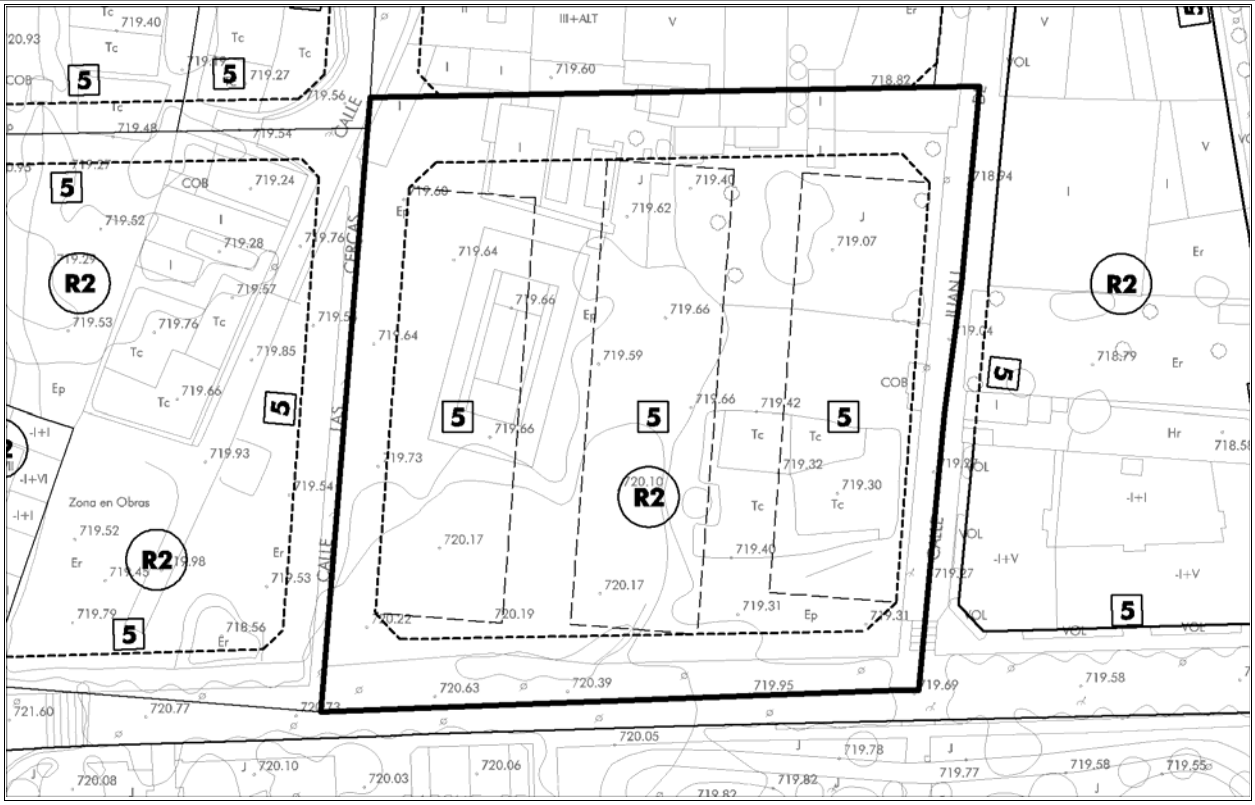
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 3 pa

NOMBRE:	Calle Juan I de Castilla
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	6.737	5	22.300	1	
TOTAL	6.737		22.300		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	3.286	
TOTAL	3.286	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	10.023
AM (m2 u.p./S comp.)	2,22

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	2.230
PRIVADA	90%	20.070

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

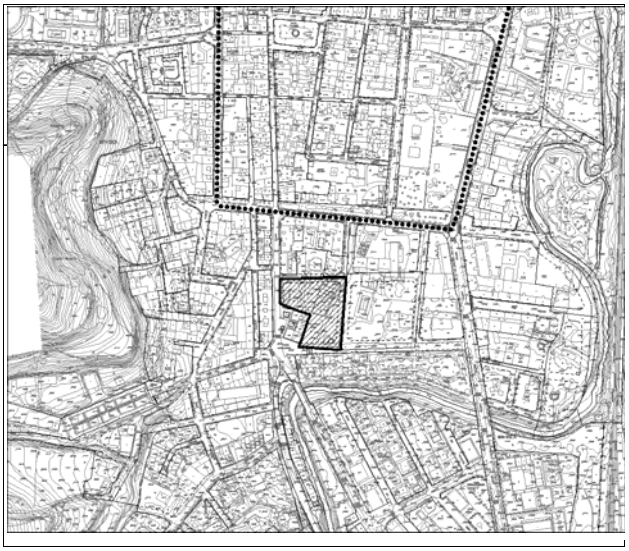
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 4 pa

NOMBRE:	Plaza de Santa Teresa
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del Casco Histórico de Briviesca. Corresponde parcialmente con la 2UE8 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE8
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	6.215
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	6.215

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	16.000 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	12 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

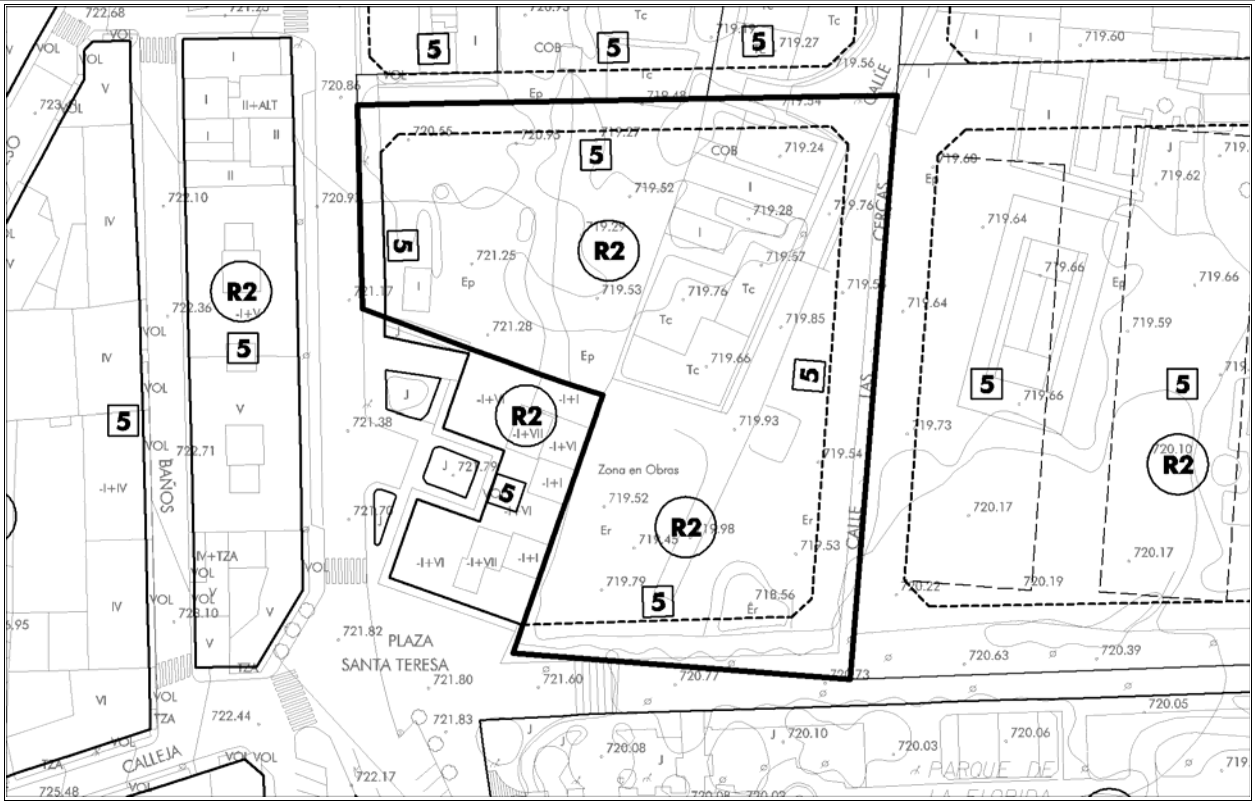
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 4 pa

NOMBRE:	Plaza de Santa Teresa
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	4.688	5	16.000	1	
TOTAL	4.688		16.000		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.527	
TOTAL	1.527	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	6.215
AM (m2 u.p./S comp.)	2,57

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.600
PRIVADA	90%	14.400

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

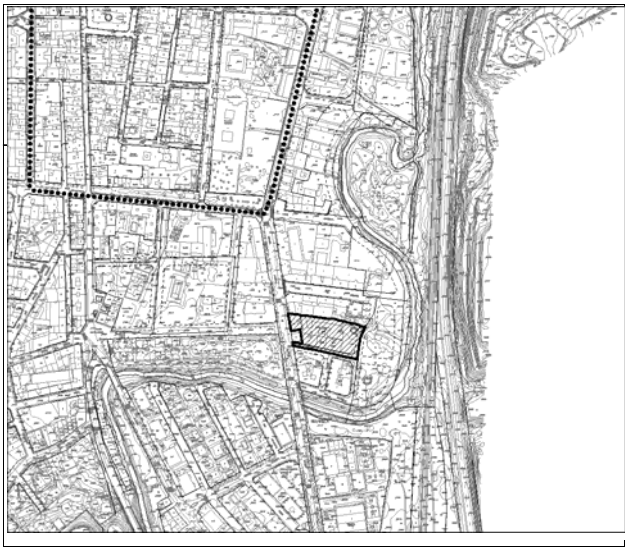
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 5 pa

NOMBRE:	Calle Las Acacias
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al sureste del Casco Histórico de Briviesca, entre la Avda. Mencía de Velasco y el Río. Corresponde con la 2UE4 del PGOU de1997. Forma parte de una manzana en la que ya se ha iniciado la construcción de edificios.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE4
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Ordenación detallada en el PGOU-1997. Parcialmente ocupado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	4.150
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	4.150

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	10.690 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	8 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

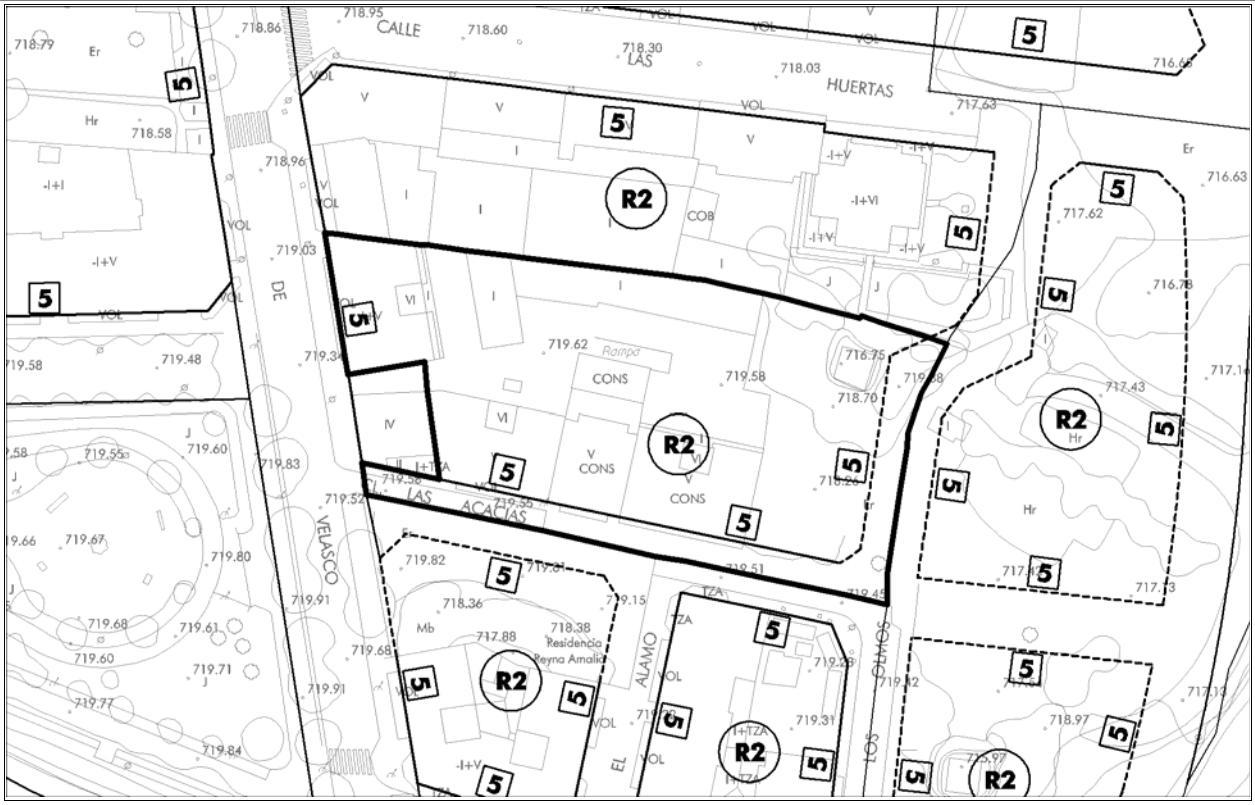
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Calle Las Acacias
NÚCLEO:	Briviesca

SE- 5 pa

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	3.398	5	10.690	1	
TOTAL	3.398		10.690		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	642	
TOTAL	642	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	4.150
AM (m2 u.p./S comp.)	2,58

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.069
PRIVADA	90%	9.621

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las rasantes y la distribución detallada de las plazas de aparcamiento de determinarán mediante Estudio de Detalle, previo o simultáneo al Proyecto de Actuación que establezca las determinaciones de urbanización.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

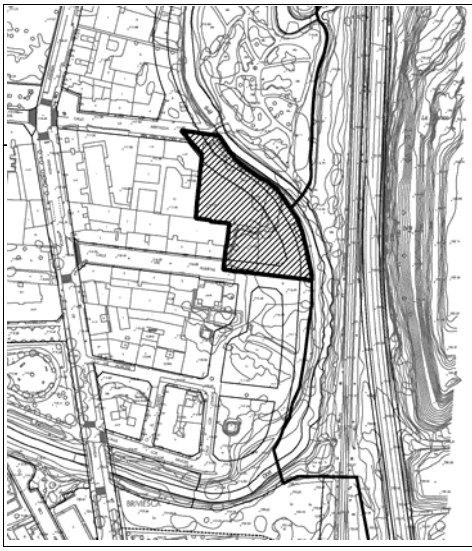
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 6 pa

NOMBRE:	Calle Las Huertas
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al sureste del Casco Histórico de Briviesca, entre la Avda. Mencía de Velasco y el Río, al final de la Calle de las Huertas. Corresponde con la 2UE2 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE2
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2004. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	5.080
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	5.080

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	9.264 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	10 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ADSCRITOS

USOS

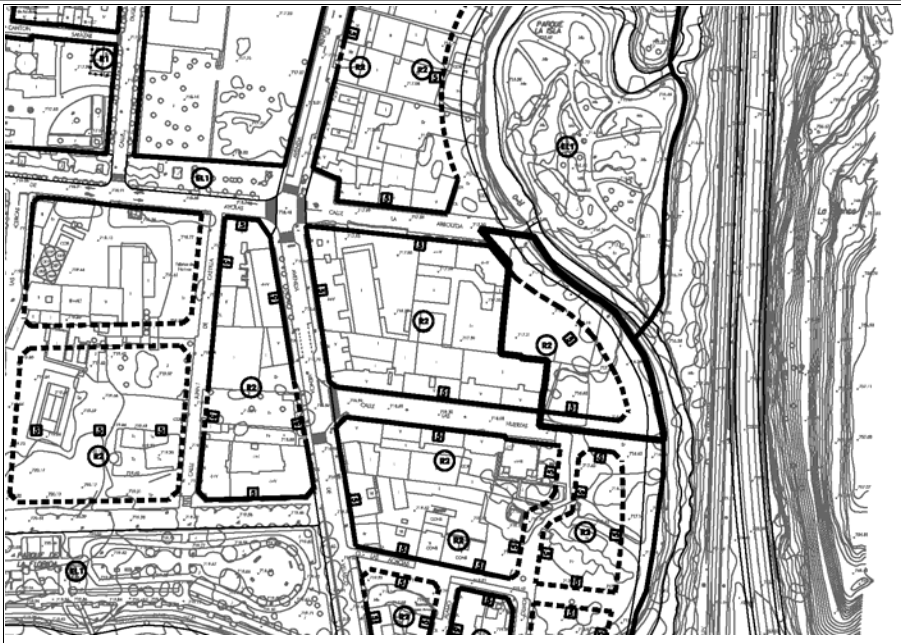
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 6 pa

NOMBRE:	Calle Las Huertas
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	2.547	5	9.264	1	
TOTAL	2.547		9.264		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	843	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	843	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.690	
TOTAL	2.533	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	5.080
AM (m2 u.p./S comp.)	1,82

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	926
PRIVADA	90%	8.338

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Se ha excluido del ámbito el dominio público hidráulico.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 7 pa

NOMBRE:	Calle Los Sauces
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al sureste del Casco Histórico de Briviesca, entre la Avda. Mencía de Velasco y el Río, al final de la Calle de las Acacias. Corresponde con la 2UE3 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE3
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado Febrero 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	7.824
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	7.824

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	17.897 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	16 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 7 pa

NOMBRE:	Calle Los Sauces
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	4.189	5	17.897	1	
TOTAL	4.189		17.897		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	982	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	982	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	2.653	
TOTAL	3.635	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	7.824
AM (m2 u.p./S comp.)	2,29

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.790
PRIVADA	90%	16.107

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

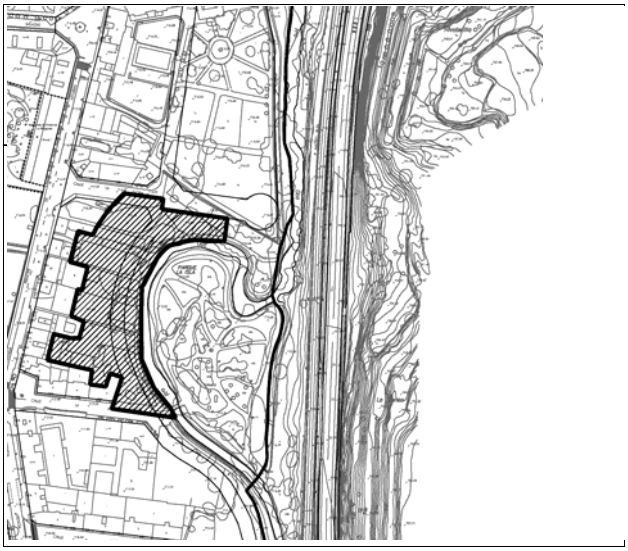
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 8 pa

NOMBRE:	Calle Arboleda
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Este del Casco Histórico de Briviesca, limitado con las Calles de la Flora por el Norte, la Arboleda por el Sur y el Río Oca y el Parque de la Isla por el Este. Corresponde con la 2UE1 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	2UE1
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2006. Proyecto de Actuación en tramitación. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	8.463
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	8.463

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	12.800 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	17 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 8 pa

NOMBRE:	Calle Arboleda
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	4.275	5	12.800	1	
TOTAL	4.275		12.800		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	2.058	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	2.058	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	2.130	
TOTAL	4.188	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	8.463
AM (m2 u.p./S comp.)	1,51

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.280
PRIVADA	90%	11.520

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 9 pa

NOMBRE:	Paseo de la Epitafia
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Este del Casco Histórico de Briviesca, entre la Avda. Mencía de Velasco, el Parque de la Epitafia y el Río Oca. Corresponde con la 4UE9 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE9
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2006. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	15.100
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	15.100

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	21.560 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	30 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 9 pa

NOMBRE:	Paseo de la Epitafia
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	10.187		21.560	1	
TOTAL	10.187		21.560		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	2.652	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	2.652	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	2.261	
TOTAL	4.913	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	15.100
AM (m2 u.p./S comp.)	1,43

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	2.156
PRIVADA	90%	19.404

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Se ha excluido del ámbito el dominio público hidráulico.
* Si bien la altura general permitida son 4 plantas, se podrá elevar una planta más y de forma puntual el edificio situado al sur, para absorber la edificabilidad derivada del incremento de zonas verdes incluidas en el ámbito.

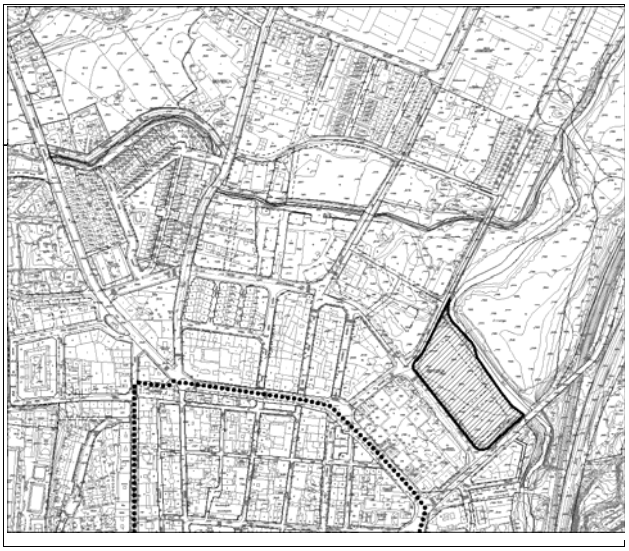
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 10 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Noreste del Casco Histórico de Briviesca, junto al acceso desde la N-I. Corresponde con la 4UE7 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Organizar el extremo Este de la Avda. Rodríguez de la Fuente conforme a las determinaciones del planeamiento anterior y la obtención de una zona de equipamiento en el borde próximo a la carretera.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE7
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle y Sentencia Judicial. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	12.342
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	12.342

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa	m2/Ha.	23.807	m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa	Viv/Ha.	s/pa	Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20	Viv/Ha.	25	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa	m2/m2	s/pa	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

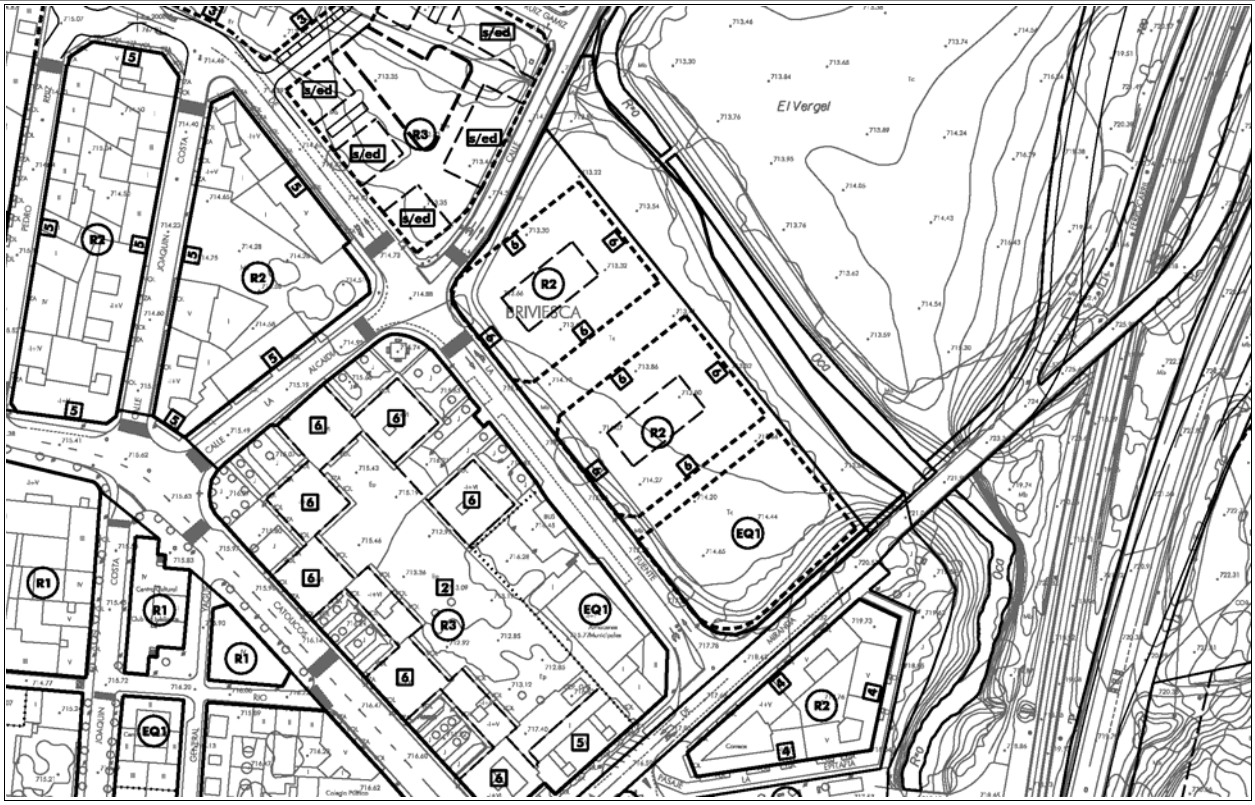
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 10 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R2	4.803	6	23.807	1	
TOTAL	4.803		23.807		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	2.986	
Equip. Público	2.488	
Total E.Libre + Equip.	5.474	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	2.065	
TOTAL	7.539	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	12.342
AM (m2 u.p./S comp.)	1,93

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	3 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	2 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	2.381
PRIVADA	90%	21.426

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las rasantes y la distribución detallada de las plazas de aparcamiento de determinarán mediante Estudio de Detalle, previo o simultáneo al Proyecto de Actuación que establezca las determinaciones de urbanización.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 11 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Noreste del Casco Histórico de Briviesca, en la Avda. Rodríguez de la Fuente. Corresponde con la 4UE6 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE6
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado Abril 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	6.210
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	6.210

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa	m2/Ha.	8.632	m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa	Viv/Ha.	s/pa	Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20	Viv/Ha.	12	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa	m2/m2	s/pa	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 11 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	1.909	5	8.632	1	
TOTAL	1.909		8.632		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	920	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	920	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	3.381	
TOTAL	4.301	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	6.210
AM (m2 u.p./S comp.)	1,39

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	863
PRIVADA	90%	7.769

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 12 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 3
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Noreste del Casco Histórico de Briviesca, en la Avda. Rodríguez de la Fuente. Corresponde con la 4UE5 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.
Se mejora el cruce de la Calle Pedro Ruiz con la Avda. Rodríguez de la Fuente con una glorieta

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE5
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Ordenación detallada en el PGOU-1997. Ejecutado viario. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	4.844
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	4.844

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	7.994 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	10 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

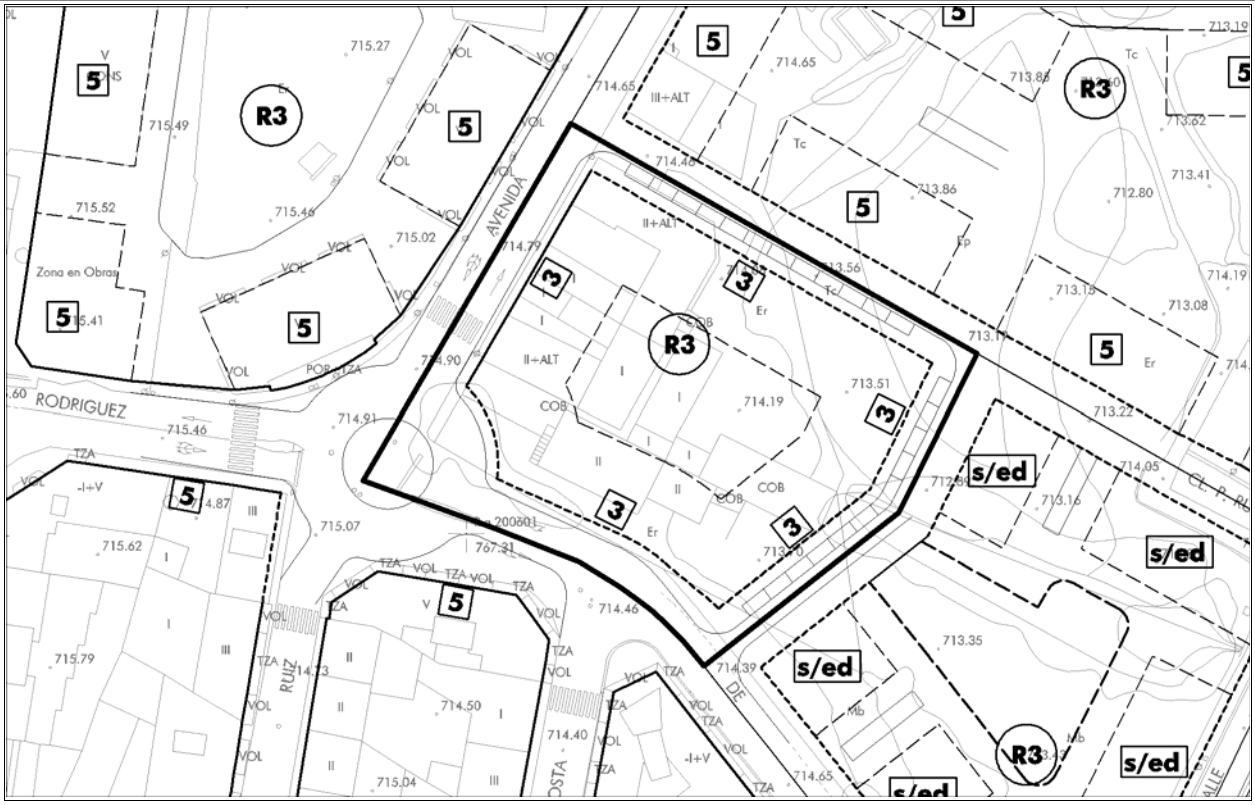
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 12 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 3
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	3.134	3	7.994	1	
TOTAL	3.134		7.994		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.710	
TOTAL	1.710	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	4.844
AM (m2 u.p./S comp.)	1,65

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	799
PRIVADA	90%	7.195

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las rasantes y la distribución detallada de las plazas de aparcamiento de determinarán mediante Estudio de Detalle, previo o simultáneo al Proyecto de Actuación que establezca las determinaciones de urbanización.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 13 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 4
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte del Casco Histórico de Briviesca, en la Avda. Rodríguez de la Fuente. Corresponde con la 4UE12 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE12
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado Febrero 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	7.373
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	7.373

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa	m2/Ha.	11.958	m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa	Viv/Ha.	s/pa	Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20	Viv/Ha.	15	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa	m2/m2	s/pa	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 13 pa

NOMBRE:	Avda. Rodríguez de la Fuente 4
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	6.087	5	11.958	1	
TOTAL	6.087		11.958		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.286	
TOTAL	1.286	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	7.373
AM (m2 u.p./S comp.)	1,62

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.196
PRIVADA	90%	10.763

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 14 pa

NOMBRE:	Calle P. Ruiz Gámiz
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte de los sectores 11 y 12. Corresponde con la 4UE4 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE4
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2005. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	11.945
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	11.945

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	17.760 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	24 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

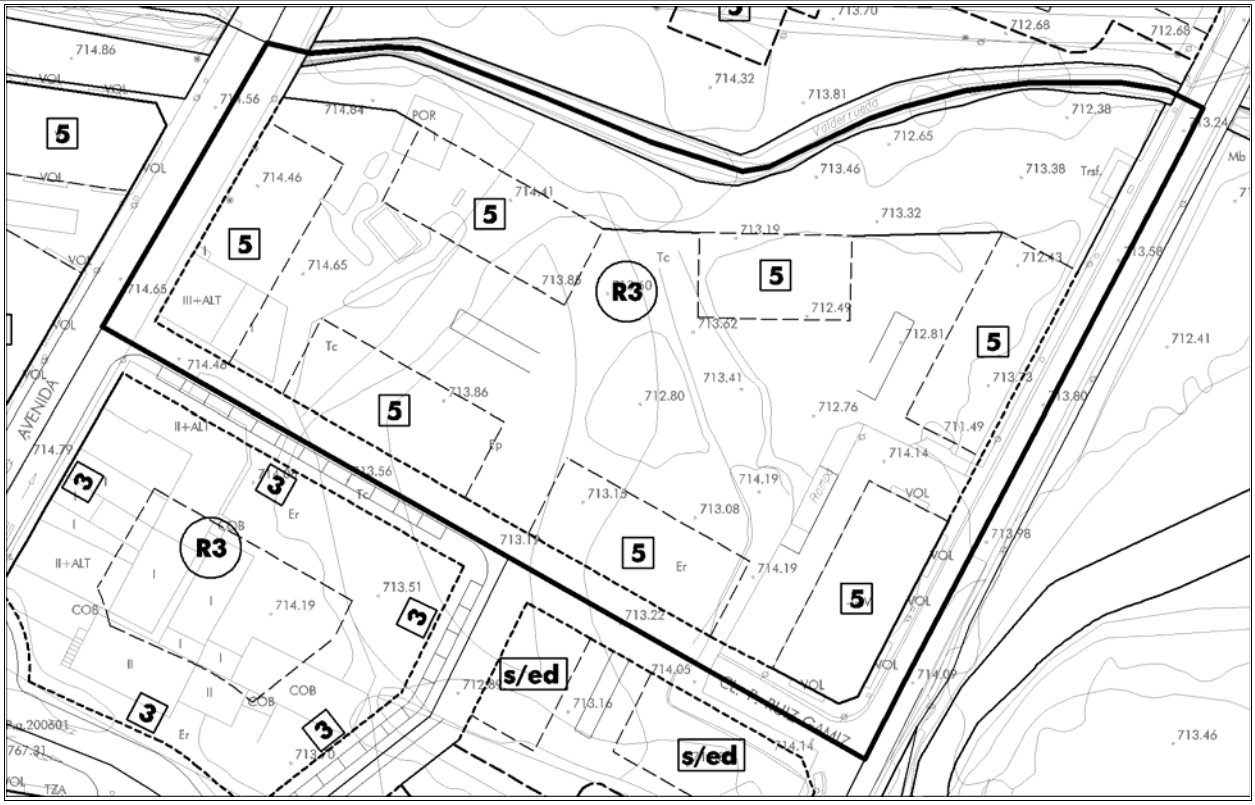
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 14 pa

NOMBRE:	Calle P. Ruiz Gámiz
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	5.418	5	17.760	1	
TOTAL	5.418		17.760		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	2.432	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	2.432	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	4.095	
TOTAL	6.527	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	11.945
AM (m2 u.p./S comp.)	1,49

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.776
PRIVADA	90%	15.984

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 15 pa

NOMBRE:	Calle Valderrueda 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte del sector 14. Corresponde con la 4UE2 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE2
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2006. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	9.212
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	9.212

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa	m2/Ha.	12.866	m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa	Viv/Ha.	s/pa	Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20	Viv/Ha.	18	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa	m2/m2	s/pa	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

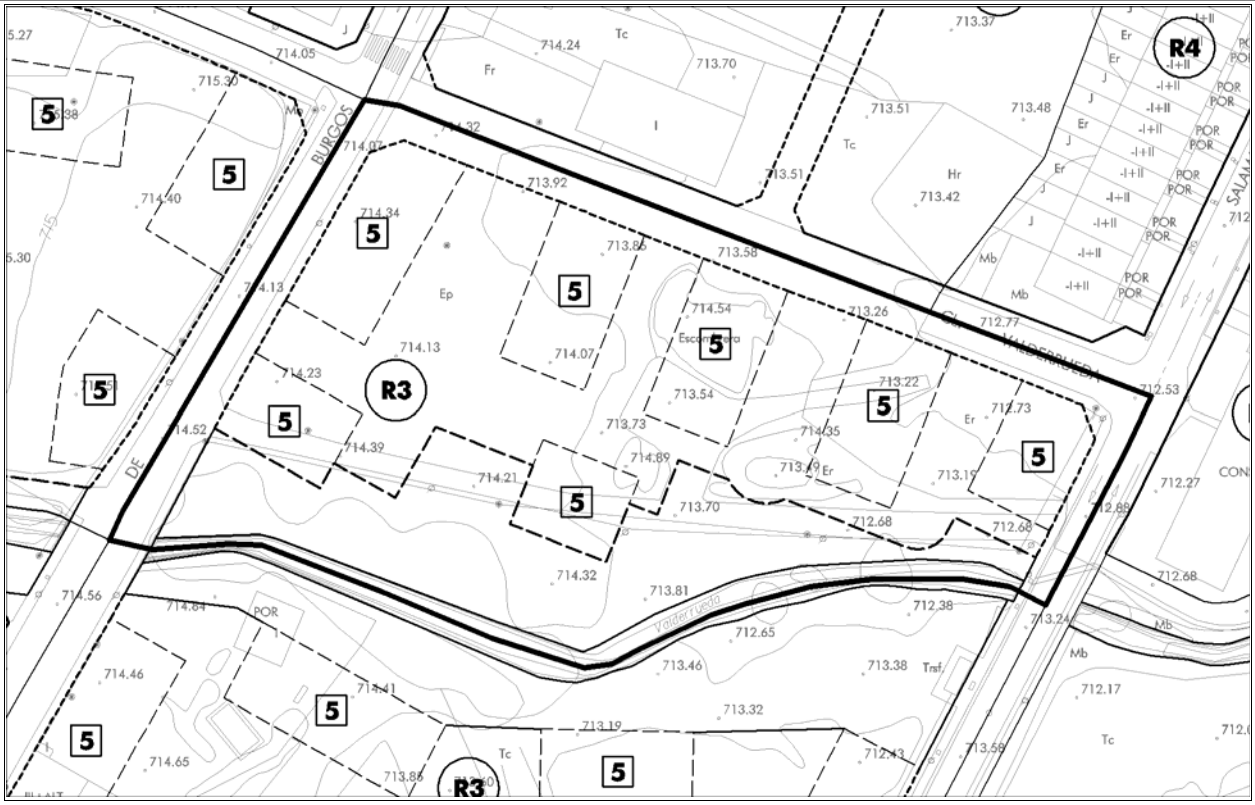
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Calle Valderrueda 1
NÚCLEO:	Briviesca

SE- 15 pa

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	5.353	5	12.866	1	
TOTAL	5.353		12.866		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	2.396	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	2.396	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.463	
TOTAL	3.859	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	9.212
AM (m2 u.p./S comp.)	1,40

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.287
PRIVADA	90%	11.579

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 16 pa

NOMBRE:	Calle Valderrueda 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte del Arroyo Valderrueda. Corresponde con la 4UE1 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE1
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	11.350
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	11.350

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	16.009 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	23 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

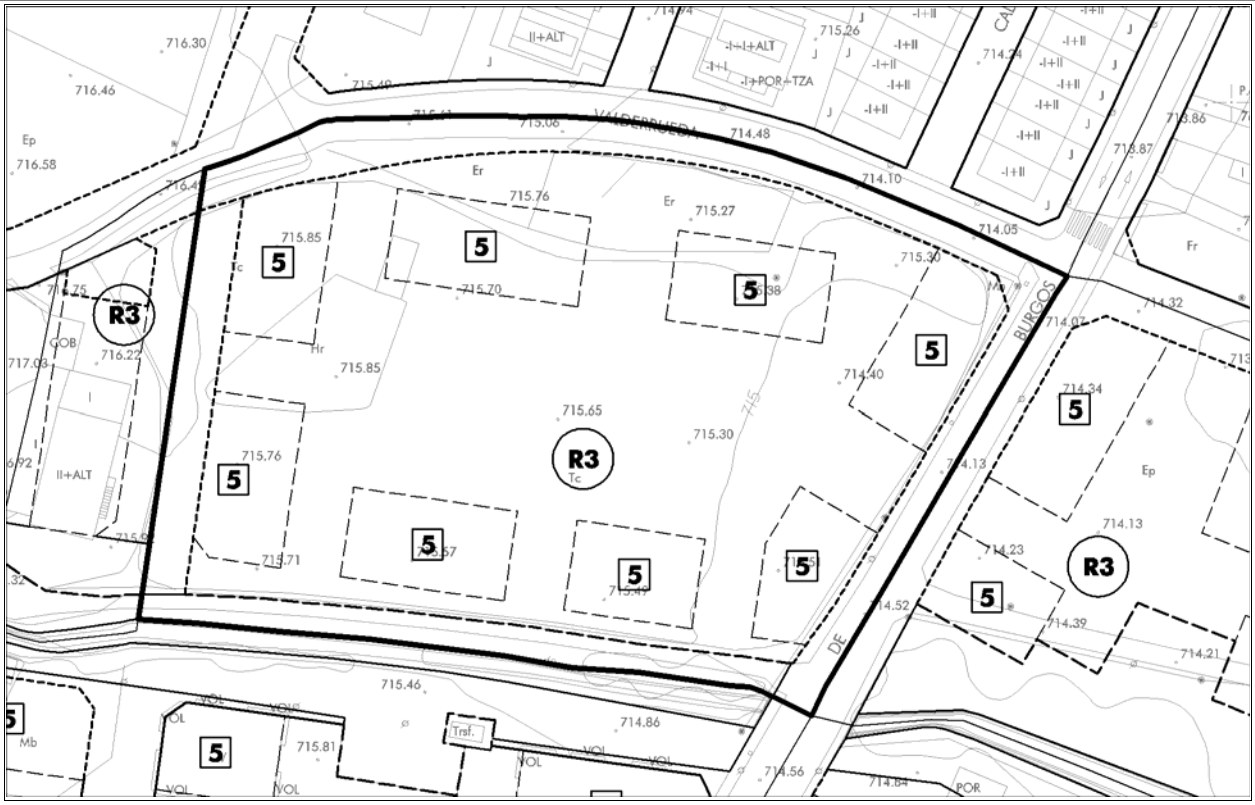
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 16 pa

NOMBRE:	Calle Valderrueda 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	8.781	5	16.009	1	
TOTAL	8.781		16.009		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	628	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	628	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.941	
TOTAL	2.569	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	11.350
AM (m2 u.p./S comp.)	1,41

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.601
PRIVADA	90%	14.408

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 17 pa

NOMBRE:	Calle Valderrueda 3
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte del Arroyo Valderrueda. Corresponde parcialmente con la 4UE13 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	4UE13b
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	1.843
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	1.843

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	2.700 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	4 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

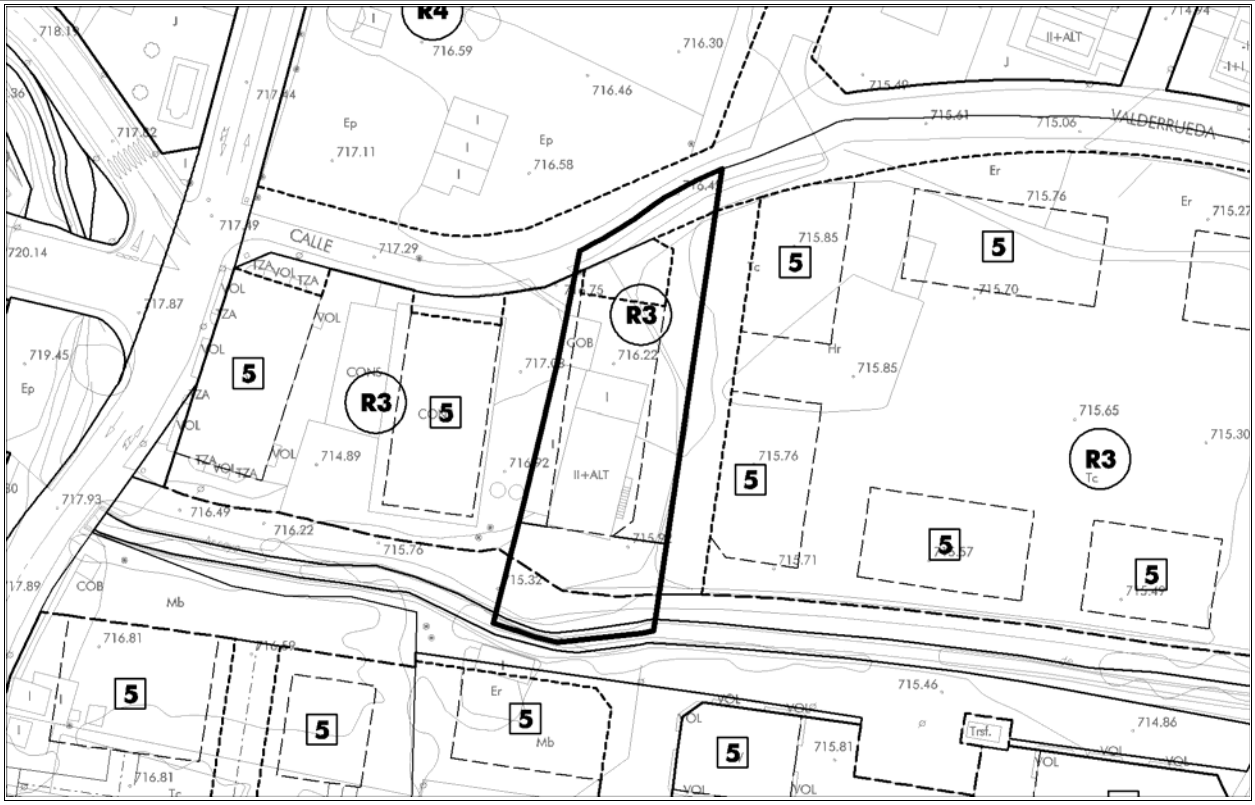
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Calle Valderrueda 3
NÚCLEO:	Briviesca

SE- 17 pa

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R3	1.072	5	2.700	1	
TOTAL	1.072		2.700		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	632	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	632	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	138	
TOTAL	771	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	1.843
AM (m2 u.p./S comp.)	1,47

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	4 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	3 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	270
PRIVADA	90%	2.430

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

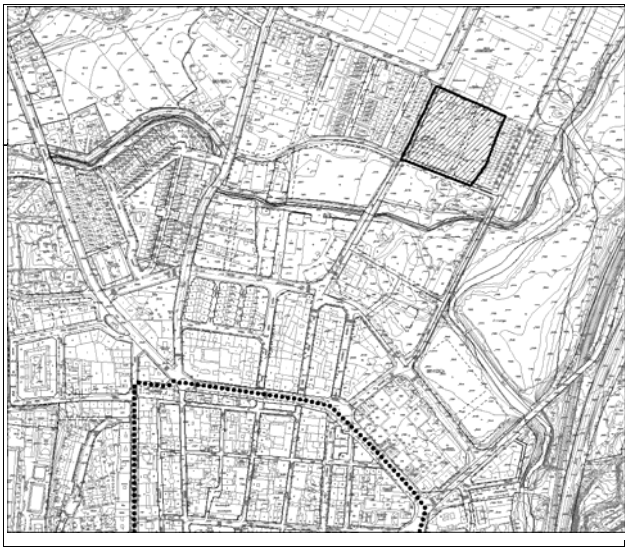
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 18 pa

NOMBRE:	Calle Valderrueda 4
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte del sector 15, en el límite del polígono Industrial. Corresponde con la 5UE4 del PGOU de1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE4
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2005. PLANEAMIENTO ASUMIDO. Proyecto de Actuación: A.D. 23/8/2010.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	10.885
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	10.885

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	6.525 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	22 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 18 pa

NOMBRE:	Calle Valderrueda 4
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R4	9.147	3	6.525	1	
TOTAL	9.147		6.525		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.738	
TOTAL	1.738	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	10.885
AM (m2 u.p./S comp.)	0,60

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	3 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	2 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	652
PRIVADA	90%	5.872

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

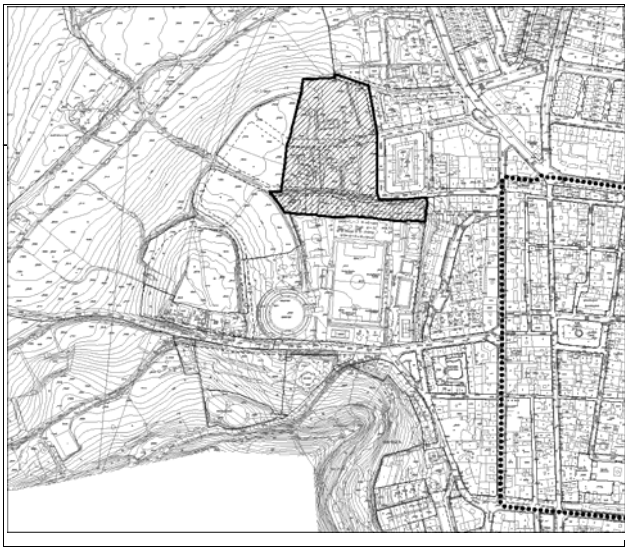
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 19 pa

NOMBRE:	Calle Arenal
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Oeste del Casco de Briviesca, junto a la Zona Deportiva Municipal. Corresponde con la 5UE7 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE7
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	22.622
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	22.622

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	6.787 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	45 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

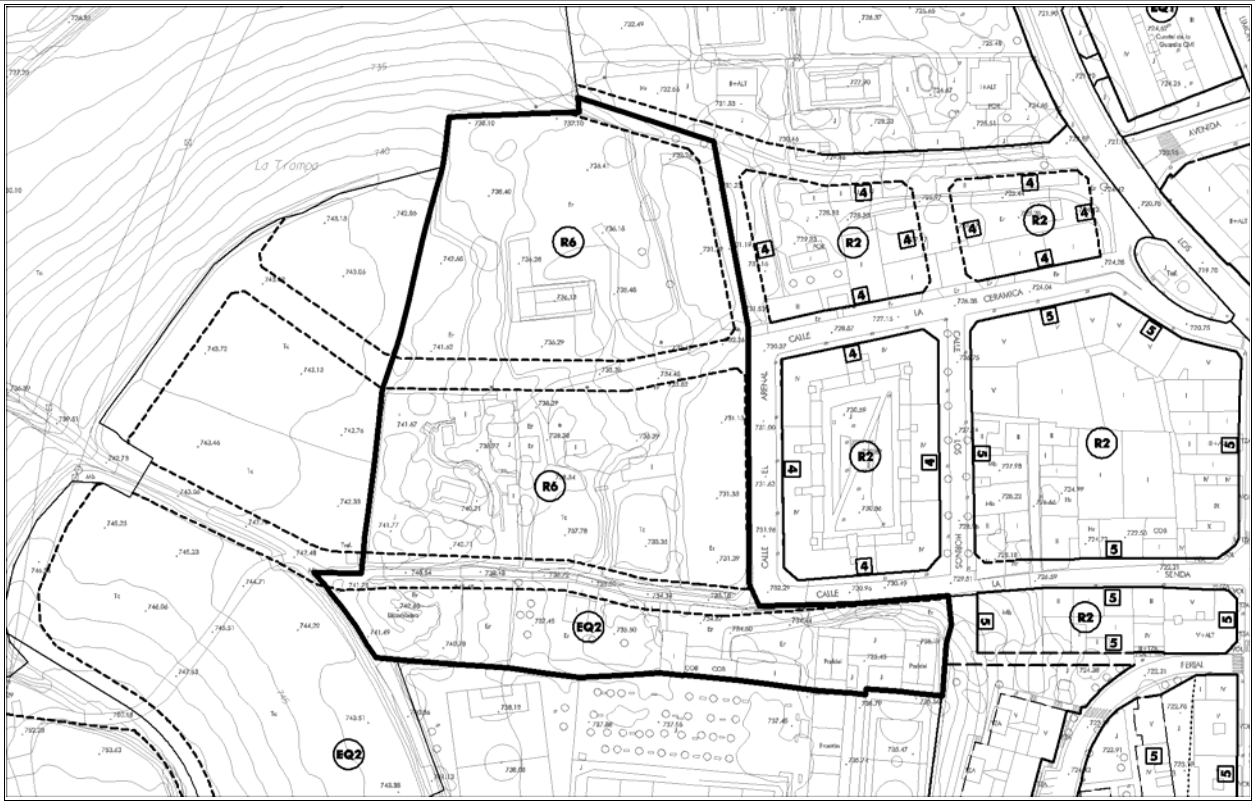
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 19 pa

NOMBRE:	Calle Arenal
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R6	15.076	2	6.787	1	
TOTAL	15.076		6.787		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	3.475	
Total E.Libre + Equip.	3.475	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	4.071	
TOTAL	7.546	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	22.622
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	3 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	2 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	679
PRIVADA	90%	6.108

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	SÍ
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

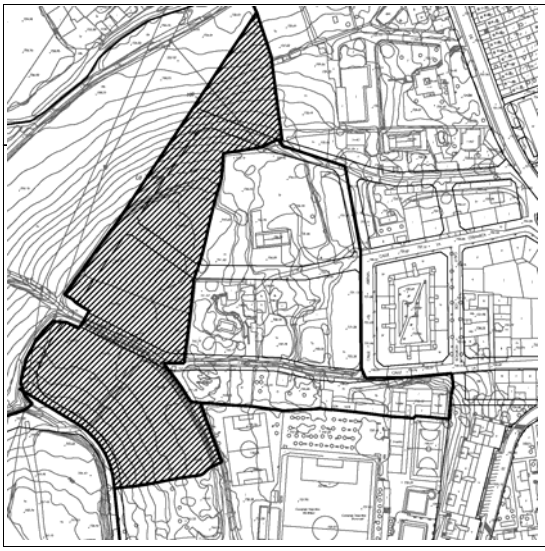
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 20 ed

NOMBRE:	Calle La Senda
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Oeste del Casco de Briviesca, junto a la Zona Deportiva Municipal. Corresponde con las 5UE6 y 5UE14 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE6- 5UE14
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	18.962
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	18.962

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	5.689 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	38. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	38 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en el límite del al zona deportiva, de forma que sea posible la ampliación de la misma.

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 20 ed

NOMBRE:	Calle La Senda
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		1422,15
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	18.962
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	No

OBSERVACIONES

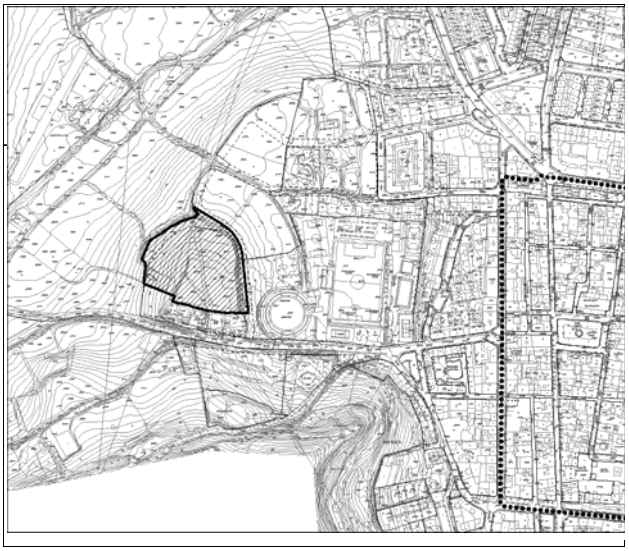
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 21 ed

NOMBRE:	Travesía de Fray Justo Pérez
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Oeste del Casco de Briviesca, junto a la Zona Deportiva Municipal. Corresponde con la 5UE12 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE12
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	14.690
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	14.690

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	4.407 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	29. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	29 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en el límite del al zona deportiva.

SS_GG_ADSCRITOS

USOS

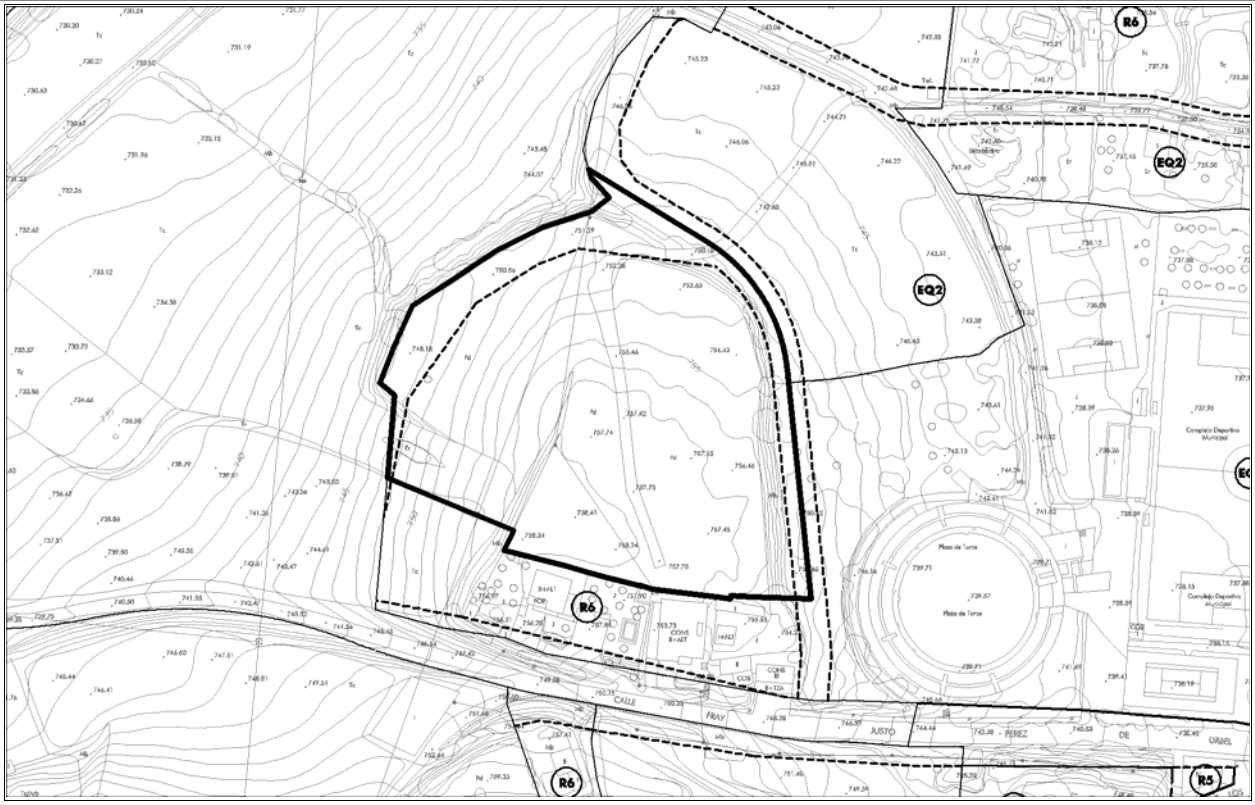
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 21 ed

NOMBRE:	Travesía de Fray Justo Pérez
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		1101,75
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	14.690
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	No se definen

OBSERVACIONES

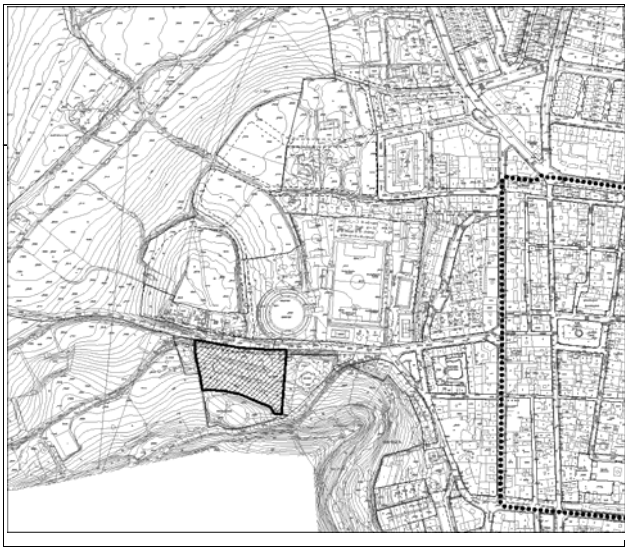
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 22 ed

NOMBRE:	Calle Fray Justo Pérez
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Oeste del Casco de Briviesca, junto a los Depósitos Municipales. Corresponde con la 5UE13 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE13
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	7.910
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	7.910

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	2.373 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	16. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	16 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SS_GG_ADSCRITOS

USOS

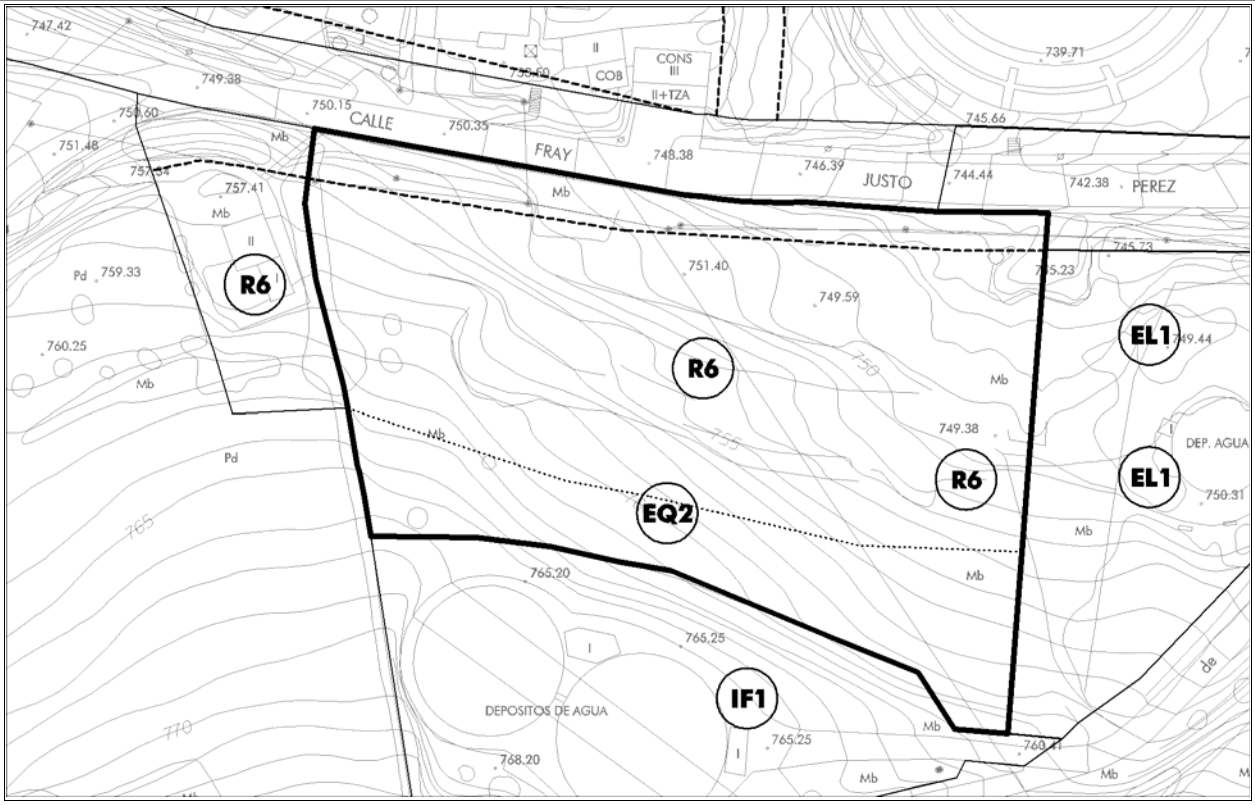
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Calle Fray Justo Pérez
NÚCLEO:	Briviesca

SE- 22 ed

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		593,25
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	7.910
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	No se definen

OBSERVACIONES

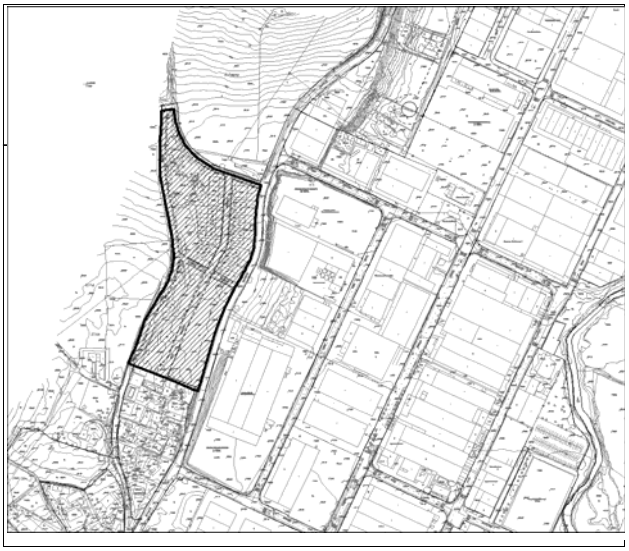
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 23 pa

NOMBRE:	Calle Quintana
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Norte del casco de Briviesca, junto al Polígono Industrial. Es una promoción unitaria de viviendas unifamiliares que se está desarrollando por fases. Corresponde con la 5UE2 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE2
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2001. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	34.559
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	34.559

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa m2/Ha.	10.368 m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa Viv/Ha.	s/pa Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	69 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa m2/m2	s/pa viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 23 pa

NOMBRE:	Calle Quintana
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5	24.778	2	10.368	1	
TOTAL	24.778		10.368		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	0	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	0	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	9.781	
TOTAL	9.781	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	34.559
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	3 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	2 años

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	1.037
PRIVADA	90%	9.331

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 24 pa

NOMBRE:	Avda. Mencía de Velasco Sur
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Sur del casco de Briviesca, en la Avda. Mencía de Velasco. Corresponde con la 5UE11 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE11
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	Estudio de Detalle aprobado 2007. PLANEAMIENTO ASUMIDO
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	7.579
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	7.579

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	s/pa	m2/Ha.	3.115	m2
Dens. Max. Pobl.	s/pa	Viv/Ha.	s/pa	Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20	Viv/Ha.	15	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	s/pa	m2/m2	s/pa	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	Ya cumplido
PLAZO MÁXIMO	Ya cumplido

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 24 pa

NOMBRE:	Avda. Mencía de Velasco Sur
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R4 - R5	4.592	2	3.115	1	
TOTAL	4.592		3.115		

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público	1.436	
Equip. Público	0	
Total E.Libre + Equip.	1.436	
Otras cesiones	0	
Viario + Aparcamiento	1.551	
TOTAL	2.987	

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	7.579
AM (m2 u.p./S comp.)	0,41

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	s/pa
Nº PL. USO PRIVADO	s/pa

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	2 años
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	1 año

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10%	311
PRIVADA	90%	2.803

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Coincidente con el sector
USOS FUERA DE ORD.	NO
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.

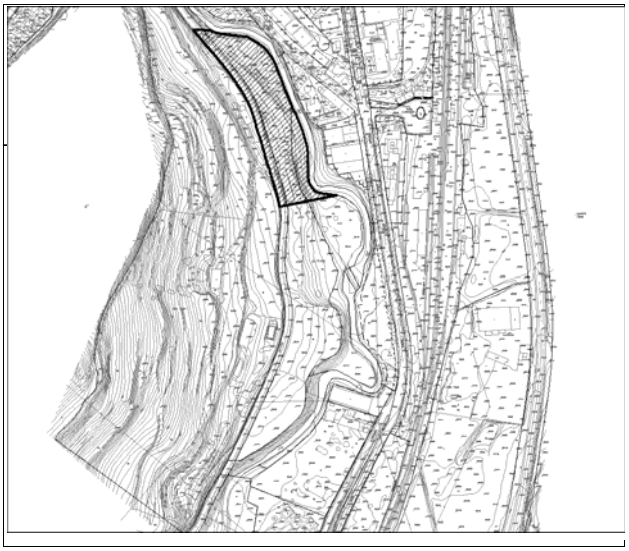
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 25 ed

NOMBRE:	Ribera del Río Oca 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Sur del casco de Briviesca, en la carretera BU-V-5112, frente al cerro de San Juan. Corresponde con la 5UE9 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE9
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	13.752
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	13.752

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	4.126 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	28. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	28 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.
En las zonas señaladas como de protección de cauces no se podrá edificar, debiendo reservarlas para espacios libre u otros usos en superficie compatibles con esta condición

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 25 ed

NOMBRE:	Ribera del Río Oca 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		1031,4
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	13.752
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

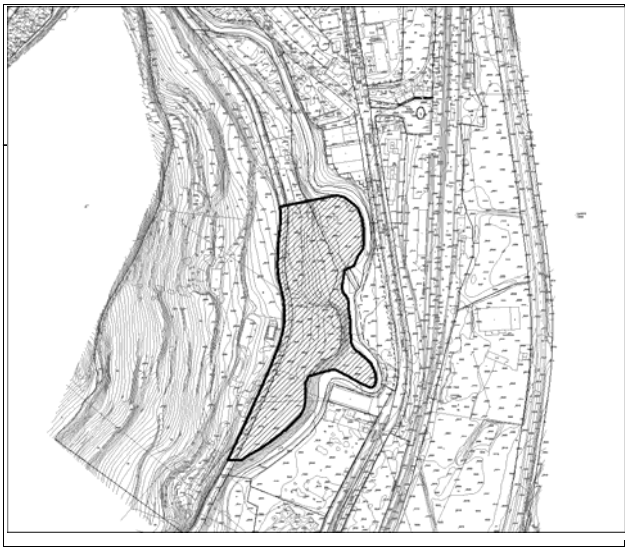
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 26 ed

NOMBRE:	Ribera del Río Oca 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Sur del casco de Briviesca, en la carretera BU-V-5112, frente al cerro de San Juan. Corresponde con la 5UE10 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE10
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	29.747
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	29.747

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	8.924 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	59. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	59 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.
En las zonas señaladas como de protección de cauces no se podrá edificar, debiendo reservarlas para espacios libre u otros usos en superficie compatibles con esta condición

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 26 ed

NOMBRE:	Ribera del Río Oca 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		2231,025
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	29.747
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 27 ed

NOMBRE:	La Culebrilla 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Sur del casco de Briviesca, en la Avda. Mencía de Velasco. Corresponde con la 5UE1 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	5UE1
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	12.261
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	12.261

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	3.678 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	25. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	25 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

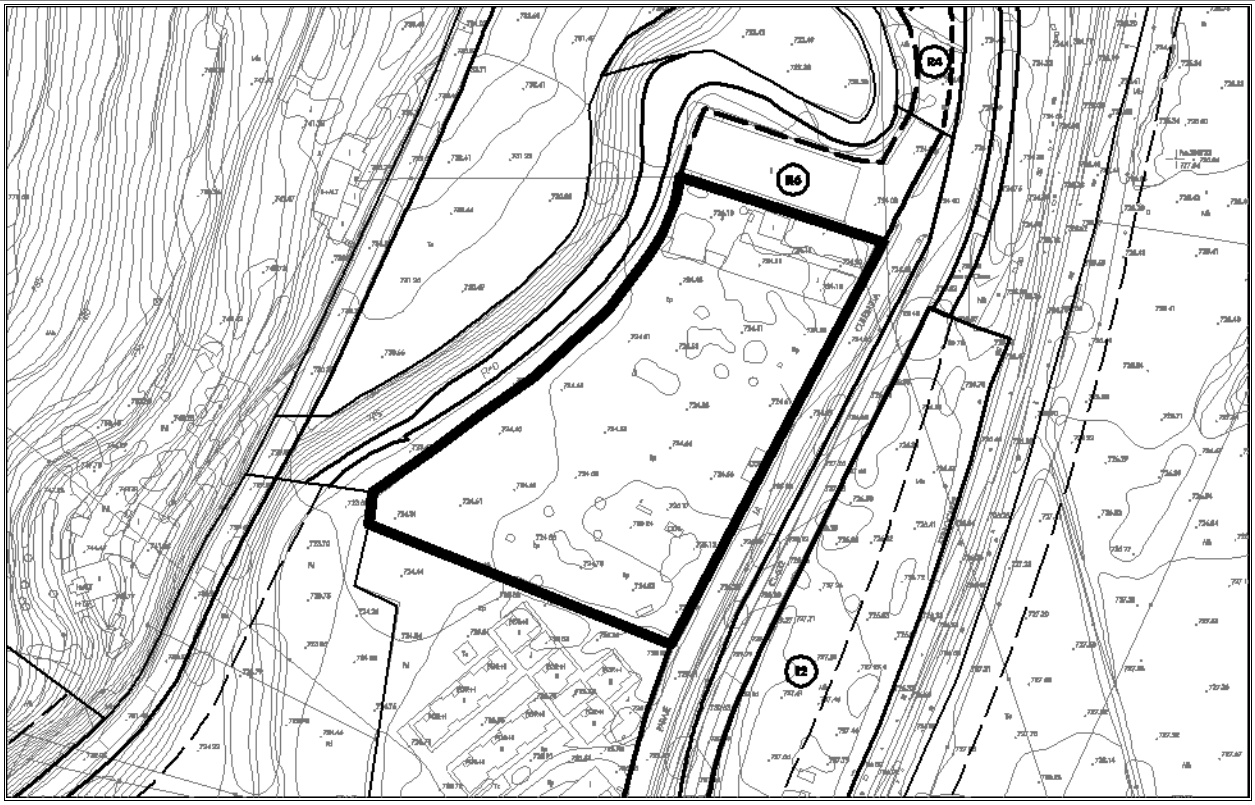
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 27 ed

NOMBRE:	La Culebrilla 1
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		919,575
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	12.261
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

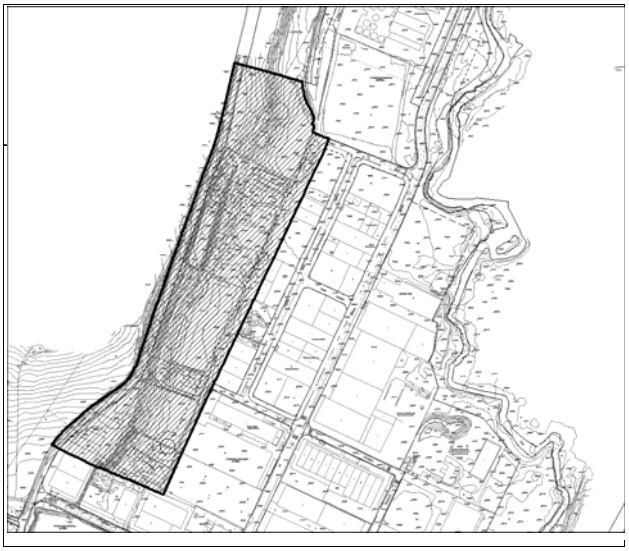
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 29 ed

NOMBRE:	Camino Ladreros
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Industrial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Oeste del Polígono Industrial, constituyendo una ampliación del mismo. Corresponde con la 7UE2 del PGOU de 1997.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El PGOU se limita a asumir las determinaciones del Plan anterior por contar ya con la ordenación detallada.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	7UE2
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	62.961
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	62.961

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	4.500 m2/Ha.	28.332 m2
Dens. Max. Pobl.	_ Viv/Ha.	_ Viv.
Dens. Mín. Pobl.	Viv/Ha.	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	4.500 m2/m2	_ viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	2 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	_
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Camino Ladreros
NÚCLEO:	Briviesca

SE- 29 ed

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
I3 - I4					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		7083,1125
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	62.961
AM (m2 u.p./S comp.)	0,45

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

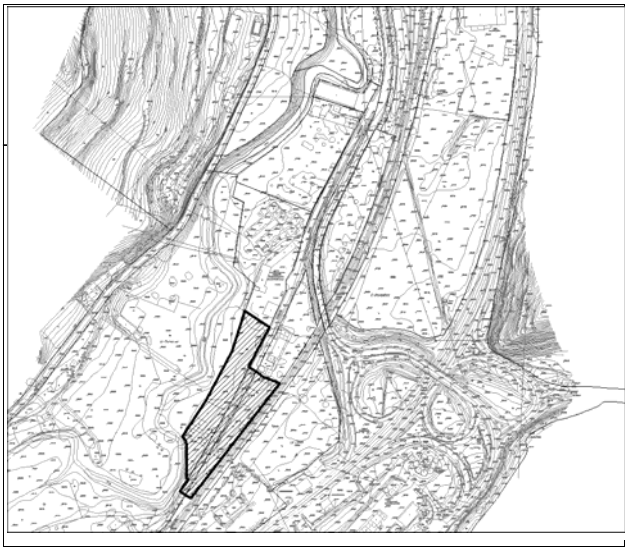
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 30 ed

NOMBRE:	La Culebrilla 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



USO	Terciario

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada en el extremo Sur de la Avda. Mencía de Velasco, junto al acceso desde la N-I. Se configura como un lugar de oportunidad para usos terciarios.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	SNU-SU
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	12.542
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	12.542

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	3.763 m2
Dens. Max. Pobl.	_ Viv/Ha.	_ Viv.
Dens. Mín. Pobl.	Viv/Ha.	Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	_ viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	_
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

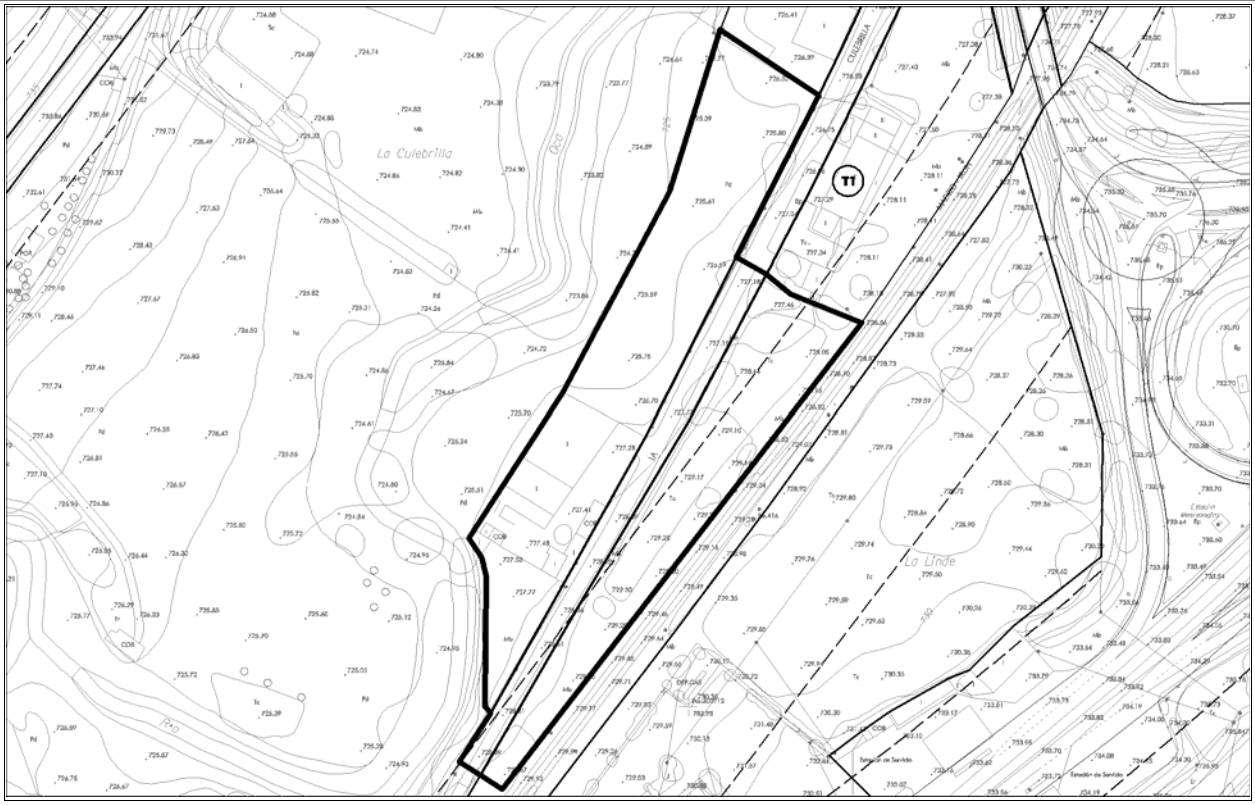
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 30 ed

NOMBRE:	La Culebrilla 2
NÚCLEO:	Briviesca

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
T1					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		940,65
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	12.542
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 31 ed

NOMBRE:	Quintanillabón Sur
NÚCLEO:	Quintanillabón

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Sur del núcleo de Quintanillabón, correspondiendo con un ámbito ya incluido en el anterior Plan.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	UE
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	2.878
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	2.878

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	863 m2
Dens. Max. Pobl.	30 Viv/Ha.	6. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	6 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	30 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.

SS_GG_ ADSCRITOS

USOS

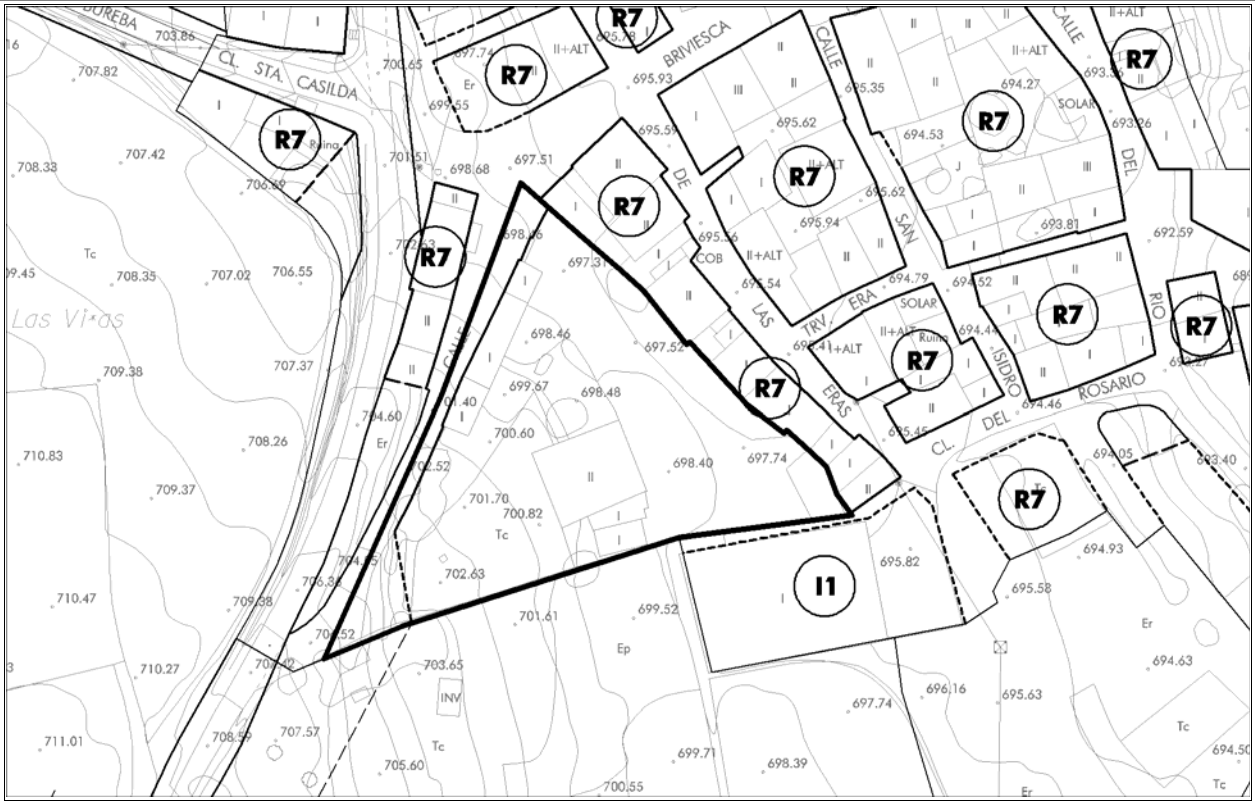
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.	- Los señalados como tales en la ordenanza de aplicación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Quintanillabón Sur
NÚCLEO:	Quintanillabón

SE- 31 ed

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		215,85
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	2.878
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SE- 28 ed

NOMBRE:	Camino del Platero
NÚCLEO:	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN

USO	Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación detallada será establecida mediante Estudio de Detalle.

GESTIÓN Y DESARROLLO

DET. PGOU ANTERIOR	SR
PLANEAMIENTO PREVIO (ORD. DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proy. Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	Sí
S_NETA (m2)	4.566
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	4.566

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif. máx./Ha sin SG	3.000 m2/Ha.	1.370 m2
Dens. Max. Pobl.	20 Viv/Ha.	9. Viv.
Dens. Mín. Pobl.	20 Viv/Ha.	9 Viv.
Edif./Dens.Máx. conSG	3.000 m2/m2	20 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
INDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICO	No se fija
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

DETERMINAC. VINCULANTES PARA ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El diseño del viario deberá conectara con la trama urbana, evitando fondos de saco y discontinuidades en el trazado.
Las condiciones de las ordenanzas serán las generales del PGOU, a excepción de la edificabilidad, que deberá cumplir el límite máximo de la presente ficha.
Deberán concentrarse las cesiones dotacionales en la zona más próxima al casco consolidado.

SS_GG_ADSCRITOS

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
	- Todos los demás	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE:	Camino del Platero
NÚCLEO:	

SE- 28 ed

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2suelo	Nº pl.	m2 Const	Coef.uso	m2 u.p.
R5 - R6					
TOTAL					

RESERVAS DE SUELO

SISTEMAS LOCALES	m2 SUELO	
Espacio Libre Público		342,45
Equip. Público		
Total E.Libre + Equip.		
Otras cesiones		
Viario + Aparcamiento		
TOTAL		

APROVECHAMIENTO MEDIO

S_COMPUTABLE (m2)	4.566
AM (m2 u.p./S comp.)	0,30

OTRAS RESERVAS. APARCAMIENTO

Nº PL. USO PÚBLICO	
Nº PL. USO PRIVADO	

PLAZOS

PLAZO CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS	A determinar en el Estudio de Detale
PLAZO PARA URBANIZACIÓN	A determinar en el Estudio de Detale

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA		
PRIVADA		

OTRAS DETERMINACIONES

UNIDAD DE ACTUACIÓN	A establecer por el Estudio de Detalle
USOS FUERA DE ORD.	A establecer por el Estudio de Detalle
ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO	NO

OBSERVACIONES

13.7 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

El presente Plan General establece la sectorización en Suelo Urbanizable, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación.

SUELO URBANIZABLE

SE- 1 - pp

NOMBRE:	EL FONTANAL
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Noroeste del núcleo de Briviesca, coincidiendo parcialmente con el SUP-1 del anterior Plan General.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Su objetivo es la creación de un área residencial que ofrezca diversidad tipológica.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SUP-1-2
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	69.904
S_SS.GG. (m2)	7.767
S_TOTAL. (m2)	77.671

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	4.444	m2/Ha	31.068	m2
Dens. Máxima Pobl.	39	viv/Ha	272	viv
Dens. Mínima Pobl.	20	viv/Ha	140	viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,4	m2/m2	35	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL12 ESPACIO LIBRE; G19 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

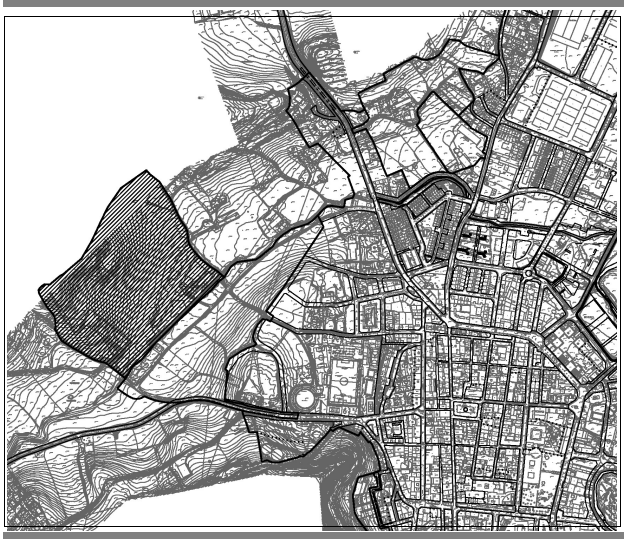
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 2ª.	- Uso Residencial, en categorías 1ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 2 -PP

NOMBRE:	VALDERRUEDA I
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN



USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Noroeste del núcleo de Briviesca, coincidiendo con el SUNP-C del anterior Plan General.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Remate noreste del casco, con vivienda de baja y media densidad.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SUNP-C
ORDENACIÓN DETALLADA	Plan Parcial en tramitación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	114.523
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	114.523

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	2.500 m2/Ha	28.631 m2
Dens. Máxima Pobl.	25 viv/Ha	286 viv
Dens. Mínima Pobl.	20 viv/Ha	229 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,25 m2/m2	25 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	En tramitación

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	s/ PP
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	s/PP
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

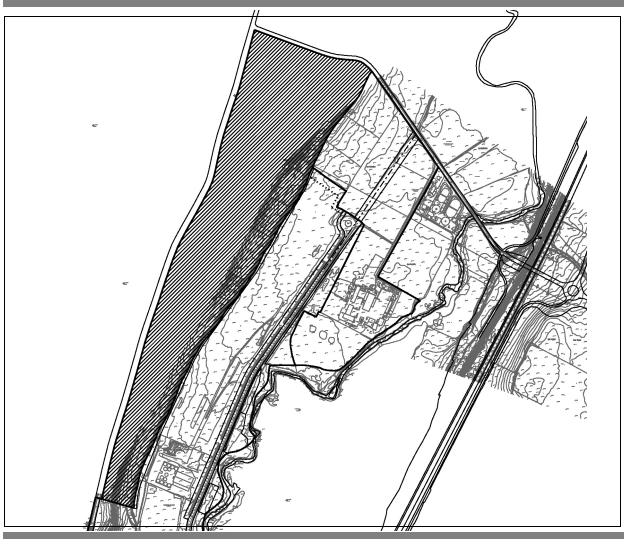
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	Los establecidos en el Plan Parcial en tramitación.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 3 - pp

NOMBRE:	LADREROS
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN



USO

Industrial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Norte del Polígono Industrial de Briviesca. En el anterior Plan General su clasificación era Suelo No Urbanizable.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Propone una ampliación del Polígono Industrial que pueda absorber la demanda de industria media y de industria singular ya agotada en el polígono existente.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	222.044
S_SS.GG. (m2)	24.672
S_TOTAL. (m2)	246.716

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	4.644 m2/Ha	103.127 m2
Dens. Máxima Pobl.	0 viv/Ha	0 viv
Dens. Mínima Pobl.	viv/Ha	0 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,418 m2/m2	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	6 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	

SS_GG_ ADSCRITOS

EL13 S.G. ESPACIO LIBRE

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

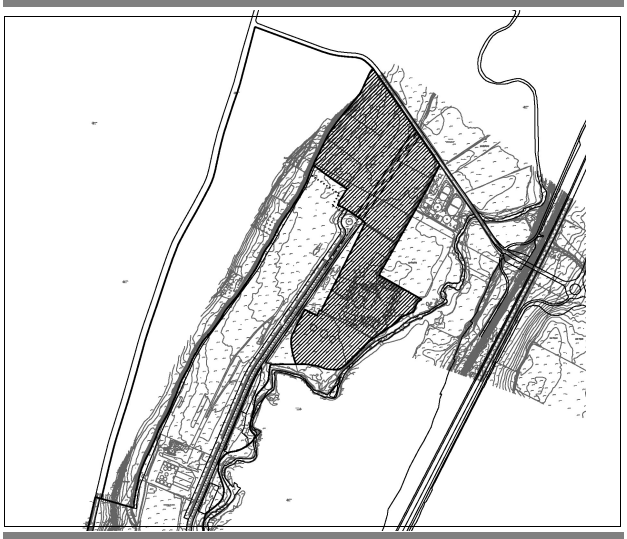
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Industrial	- Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categoría 2ª; - Hostelería. - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional: Cultural, Deportivo, Sanitario y Administrativo. - Uso de Servicios Urbanos. - Uso de Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 4 - pp

NOMBRE:	LA PRADILLA
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN



USO

Industrial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Norte del Polígono Industrial de Briviesca, entre éste y el Río Oca. En el anterior Plan General su clasificación era Suelo No Urbanizable.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Propone una ampliación del Polígono Industrial que pueda absorber la demanda de industria media y de industria singular ya agotada en el polígono existente.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	128.236
S_SS.GG. (m2)	14.248
S_TOTAL. (m2)	142.484

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	4.644	m2/Ha	59.558	m2
Dens. Máxima Pobl.	0	viv/Ha	0	viv
Dens. Mínima Pobl.		viv/Ha	0	viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,418	m2/m2		viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	

SS_GG_ ADSCRITOS

EL14 S.G. ESPACIO LIBRE; RV16 ACCESO NORTE

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Industrial	- Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categoría 2ª; - Hostelería. - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional: Cultural, Deportivo, Sanitario y Administrativo. - Uso de Servicios Urbanos. - Uso de Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 5 - pp

NOMBRE:	CAMINO DE LA MAZA I
NÚCLEO:	Cameno

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado entre la N-I y el núcleo de Cameno, en una de las pocas zonas llanas del municipio. En el anterior Plan General su clasificación era Suelo No Urbanizable.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ampliación del núcleo de Cameno, en excelente situación por su fácil accesibilidad, para vivienda de media y baja densidad, con un componente importante de segunda residencia.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	37.476
S_SS.GG. (m2)	4.164
S_TOTAL. (m2)	41.640

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	3.333 m2/Ha	12.492 m2
Dens. Máxima Pobl.	25 viv/Ha	94 viv
Dens. Mínima Pobl.	20 viv/Ha	75 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,3 m2/m2	23 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	6 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL15 S.G. ESPACIO LIBRE; G20 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	- Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª (en zonas residenciales categoría 2ª).	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 6 - pp

NOMBRE:	CAMINO DE LA MAZA II
NÚCLEO:	Cameno

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en la margen derecha de la N-I, al sur del sector 5. En el anterior Plan General su clasificación era Suelo No Urbanizable.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ampliación del núcleo de Cameno, en excelente situación por su fácil accesibilidad, para vivienda de media y baja densidad, con un componente importante de segunda residencia.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	36.180
S_SS.GG. (m2)	4.020
S_TOTAL. (m2)	40.200

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	3.333 m2/Ha	12.060 m2
Dens. Máxima Pobl.	25 viv/Ha	90 viv
Dens. Mínima Pobl.	20 viv/Ha	72 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,3 m2/m2	23 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	8 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL16 S.G. ESPACIO LIBRE; G21 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	- Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª (en zonas residenciales categoría 2ª).	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 7 - pp

NOMBRE:	ERAS SERNA
NÚCLEO:	Cameno

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en la margen derecha de la N-I, al sur de los sectores 5 y 6. Tiene acceso directo desde el enlace sur de la N-I. En el anterior Plan General su clasificación era Suelo No Urbanizable.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ampliación del núcleo de Cameno, en excelente situación por su fácil accesibilidad, para vivienda de media y baja densidad, con un componente importante de segunda residencia.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	15.207
S_SS.GG. (m2)	1.690
S_TOTAL. (m2)	16.897

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	3.333 m2/Ha	5.069 m2
Dens. Máxima Pobl.	25 viv/Ha	38 viv
Dens. Mínima Pobl.	20 viv/Ha	30 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,3 m2/m2	23 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	8 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL17 S.G. ESPACIO LIBRE; G22 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

Si bien es exterior al Sector, en el límite oriental del mismo se encuentra el enclave arqueológico inventariado conocido como “Eras Serna”, que se ubica al sur del casco urbano de Cameno.
Como medida correctora debería plantearse la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierras que se lleven a cabo en este nuevo ámbito durante la fase de urbanización de los terrenos, dada la relativa proximidad al yacimiento "Eras Serna".

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	- Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª (en zonas residenciales categoría 2ª).	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 8 - pp

NOMBRE:	EL MERCADILLO
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN

USO

Terciario - Servicios

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del núcleo de Briviesca, junto a la N-I y el ferrocarril. Estaba clasificado como SUNP-A en el anterior Plan General.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Se mantiene la clasificación del anterior PGOU para usos terciarios, que constituya un contrapeso a la concentración de la oferta productiva al norte del núcleo.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SUNP-A
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	45.331
S_SS.GG. (m2)	8.893
S_TOTAL. (m2)	54.224

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	5.000 m2/Ha	22.666 m2
Dens. Máxima Pobl.	0 viv/Ha	0 viv
Dens. Mínima Pobl.	viv/Ha	0 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,418 m2/m2	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	

SS_GG_ ADSCRITOS

EL18 S.G. ESPACIO LIBRE

DETERMINACIONES VINCULANTES

Los resultados de la prospección arqueológica en el sector son negativos, sin embargo, debido a que se localiza dentro de la ficha nº 35 ("Briviesca en el mundo antiguo") del catálogo arqueológico del PGOU de Briviesca, que establece un área de cautela para salvaguardar los posibles restos soterrados de la antigua "Virovesca" en el entorno inmediato del Cerro de San Juan, deben plantearse unas medidas correctoras de carácter arqueológico en este sector SE-8, de cara a su desarrollo. Éstas pasan necesariamente por la ejecución de una campaña preliminar de sondeos arqueológicos, que evalúen el posible potencial arqueológico soterrado, siempre de manera previa al desarrollo urbanizable de este sector.

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Terciario	- Uso Industrial: - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional: Cultural, Deportivo, Sanitario y Administrativo. - Uso de Servicios Urbanos. - Uso de Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE- 9 - pa

NOMBRE:	SAN JUAN
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al suroeste del núcleo de Briviesca, sobre la ladera de San Juan. Estaba clasificado como SUNP-B en el anterior Plan General. En la actualidad se está tramitando el Plan Parcial que lo desarrolla.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Suelos ya clasificados en el anterior Plan, situados en una ladera. La singularidad de la ubicación hace necesaria la concentración de la construcción en las zonas más bajas del ámbito, reservando para zonas verdes y equipamientos extensivos los suelos con mayor pendiente y valor.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SUNP-B
ORDENACIÓN DETALLADA	Plan Parcial en tramitación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	98.093
S_SS.GG. (m2)	24.129
S_TOTAL. (m2)	122.222

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	3.115	m2/Ha	30.556	m2
Dens. Máxima Pobl.	40	viv/Ha	392	viv
Dens. Mínima Pobl.	20	viv/Ha	196	viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,25	m2/m2	32	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	En tramitación

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	s/ PP
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	s/PP
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL22 S.G. ESPACIO LIBRE; G23 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

Los resultados de las prospecciones arqueológicas realizadas son positivos, conforme a los resultados obtenidos en la campaña de excavación de sondeos efectuada en el año 2006. El desarrollo del sector afectaría de forma importante al yacimiento "Ermita San Juan/San Juan I", correspondiente con el emplazamiento original de la Virovesca autrigona y romana.
En consecuencia, la Declaración de Impacto Ambiental del Plan Parcial del sector SUNP-B 'San Juan' (agosto de 2007) establecía las medidas correctoras y cautelas arqueológicas necesarias para el desarrollo efectivo de este sector (que ahora ha pasado a denominarse como SE-9).
Existe un Plan Parcial que ya incluye las prescripciones anteriores con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, de 29 de

USOS

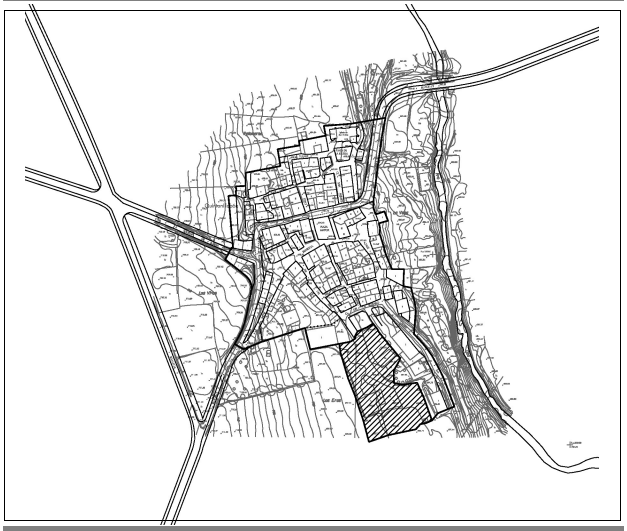
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª	Los establecidos en el Plan Parcial en tramitación.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE-10 - pp

NOMBRE:	CAMINO DE SAN MARTÍN
NÚCLEO:	Quintanillabón

LOCALIZACIÓN



USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Sur del núcleo de Quintanillabón, en unos suelos llanos, estando clasificado como Suelo No Urbanizable en el anterior Plan General.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Pequeña ampliación del núcleo de Quintanillabón para vivienda de media y baja densidad, con un componente importante de segunda residencia.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	5.607
S_SS.GG. (m2)	623
S_TOTAL. (m2)	6.230

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	3.333 m2/Ha	1.869 m2
Dens. Máxima Pobl.	25 viv/Ha	14 viv
Dens. Mínima Pobl.	20 viv/Ha	11 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,3 m2/m2	23 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL19 ESPACIO LIBRE

DETERMINACIONES VINCULANTES

Los resultados de la prospección arqueológica en el sector son negativos, sin embargo, el enclave arqueológico de Las Eras-San Martín (ficha nº 45 del catálogo arqueológico del PGOU de Briviesca) se localiza muy próximo del sector S-10, a apenas a 15/20 m al oeste de las parcelas 5075 y 5076, estando separados los terrenos de yacimiento y del sector por un pequeño arroyo.
Como medida correctora debería plantearse la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierras que se lleven a cabo en este nuevo ámbito durante la fase de urbanización de los terrenos, dada la relativa proximidad al yacimiento de Las Eras-San Martín.

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	- Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª (en zonas residenciales categoría 2ª).	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE-11 - pp

NOMBRE:	VALDERRUEDA II
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN

USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Noroeste del núcleo de Briviesca, coincidiendo parcialmente con el SUP-1 del anterior Plan General.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Remate noreste del casco, con vivienda de media densidad.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SUR01
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	48.225
S_SS.GG. (m2)	5.358
S_TOTAL. (m2)	53.583

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	4.444	m2/Ha	21.433	m2
Dens. Máxima Pobl.	39	viv/Ha	188	viv
Dens. Mínima Pobl.	20	viv/Ha	96	viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,4	m2/m2	35	viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL20 ESPACIO LIBRE; G24 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

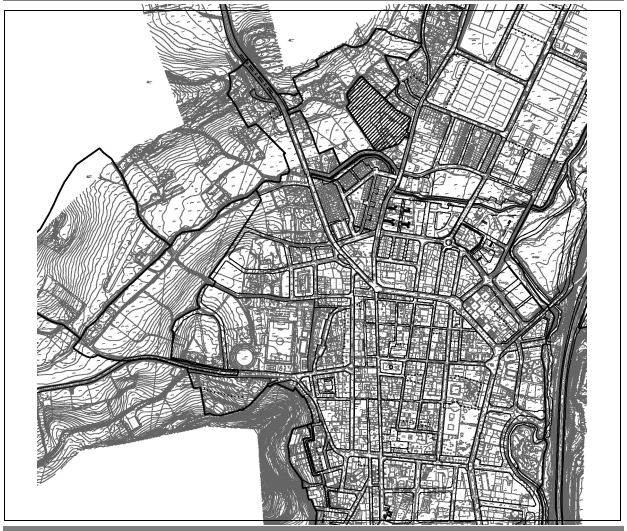
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	- Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª.	- Cualquier uso no permitido expresamente.

SUELO URBANIZABLE

SE-12 - pp

NOMBRE:	VALDERRUEDA III
NÚCLEO:	Briviesca

LOCALIZACIÓN



USO

Residencial

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Noroeste del núcleo de Briviesca, coincidiendo parcialmente con el SUP-1 del anterior Plan General y con Suelo Urbano en su parte Sur.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Remate noreste del casco, con vivienda de media densidad.

GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SU-SUR01
ORDENACIÓN DETALLADA	Remitido a Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	16.733
S_SS.GG. (m2)	1.859
S_TOTAL. (m2)	18.592

LÍMITES DE DENSIDAD

Edif.Máx./Ha sin SG	4.444 m2/Ha	7.437 m2
Dens. Máxima Pobl.	39 viv/Ha	65 viv
Dens. Mínima Pobl.	20 viv/Ha	33 viv
Edif/Dens Máx.con SG	0,4 m2/m2	35 viv/Ha

PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÍNIMO	No se fija
PLAZO MÁXIMO	4 años

ÍNDICES

ÍNDICE VARIEDAD DE USO	>= 20%; < 30%
INDICE VARIEDAD TIPOLÓGICO	>= 20%; < 30%
INDICE INTEGRACIÓN SOCIAL	>= 30%

SS_GG_ ADSCRITOS

EL21 ESPACIO LIBRE; G25 EQUIPAMIENTO

DETERMINACIONES VINCULANTES

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categoría 1ª.	- Uso Residencial, en categorías 2ª y 3ª. - Uso Terciario: - Oficinas; - Comercio en categorías 1ª y 2ª; - Hostelería; - Hospedaje; - Uso de aparcamiento. - Uso Dotacional. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, excepto los que por las molestias que ocasionan y su peligrosidad sean incompatibles con el medio urbano. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Industria - Almacén, en categoría 1ª.	- Cualquier uso no permitido expresamente.