

**RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD  
AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE BRIVIESCA (BURGOS)**



## **INTRODUCCIÓN.**

El Pleno del Ayuntamiento de Briviesca, en su sesión de 28 de enero de 2010, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Briviesca, cumpliéndose posteriormente a esta aprobación el preceptivo periodo de exposición pública.

Durante el periodo de exposición pública se recibieron 99 alegaciones y los informes de los siguientes organismos:

- 1) Ministerio de Fomento. D.G. de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.
- 2) ADIF. D. E. Patrimonio y Urbanismo. Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León.
- 3) Junta de Castilla y León. D. T. de Burgos. Servicio Territorial de Cultura y Turismo. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- 4) Junta de Castilla y León. D. T. de Burgos. Servicio Territorial de Cultura y Turismo.
- 5) Junta de Castilla y León. Consejería de Medio Ambiente. Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- 6) Diputación Provincial de Burgos. Vías y Obras provinciales.
- 7) Subdelegación del Gobierno en Burgos. Ministerio de fomento. D.G. de Aviación Civil. Servidumbres aeronáuticas.
- 8) Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino. Confederación Hidrográfica del Ebro.

Octubre de 2010

Marzo 2014



Fdo.: Ma Ángeles Vega González.  
Arquitecto.



**INFORMES SECTORIALES**

---



## INFORME Nº. 1

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 6460. 18 DE AGOSTO DE 2010.

**ORGANISMO:** MINISTERIO DE FOMENTO. DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CATILLA Y LEÓN ORIENTAL.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** AVDA. DEL CID, 52-54. 09071 BURGOS.

### ASUNTO:

---

Emite informe desfavorable señalando que deben corregirse los siguientes aspectos:

- Se deben contemplar las afecciones de los distintos usos del suelo a la franja comprendida entre las líneas de protección a cada lado de la autopista.
- No aparecen reflejadas las semiáreas de servicio de Briviesca, que forman parte del Dominio Público de la Autopista, debiendo figurar como S.G. Viario.
- La base de mantenimiento de Briviesca tiene un error en el plano "término municipal", donde no está reflejada en el dominio público.
- Se deberá hacer referencia en la Normativa al Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre).

### INFORME:

---

*Se recogen todos los aspectos requeridos en el informe, tanto en Normativa como en planos.*

### PROPUESTA DE ACUERDO.

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.





**INFORME N.º 2**

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** N.º 923. 10 DE FEBRERO DE 2010.

**ORGANISMO:** ADIF. D. E. PATRIMONIO Y URBANISMO. DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** LEGIÓN VII N.º 5. 24003 LEÓN.

**ASUNTO:**

Emite informe conjunto al PEPCH y al PGOU. Una vez analizado el mismo los aspectos que se refieren al Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

1. Inventario de bienes inmuebles de ADIF. Señala que el Plan se aplican diferentes calificaciones y que están incluidos en ámbitos de gestión.

Expone que, al no estar prevista la desafección del servicio ferroviario de estos terrenos deberán ser incluidos en el Sistema General Ferroviario o equivalente. Se adjuntan planos catastrales.

Excluye las cuatro viviendas situadas junto a la Estación.

2. Catalogación del Edificio de la Estación de Briviesca. Solicita la exclusión del Catálogo por no presentar valores arquitectónicos destacables.
3. Solicita se corrijan errores detectados en la memoria, en la que son incorrectas las referencias a la legislación vigente.

**INFORME:**

*En contestación al escrito de ADIF, cabe informar:*

1. *Se redelimita el Sistema General Ferroviario en los puntos donde no se ajustaba al catastro incluyendo casi completas las propiedades de ADIF.*
2. *En lo relativo a los suelos incluidos en Ámbitos de gestión cabe señalar:*
  - a. *En la Unidad de Actuación que incluye las viviendas de la Estación se trata de una opción de futuro, ya que se considera conveniente que, si en algún momento esos terrenos no son necesarios para el funcionamiento del ferrocarril se deberían incorporar al paquete de equipamientos existente, con las compensaciones que fueran pertinentes.*
  - b. *En lo relativo a otros sectores, se comprueba su ajuste al límite del dominio público, siendo el planeamiento de desarrollo el que deberá regular el uso en cada zona de protección.*
3. *No se puede excluir la Estación de Ferrocarril de Briviesca del Catálogo de protección por estar incluida en el Inventario de Patrimonio Histórico Industrial de Castilla y León, habiendo señalado la Consejería de Cultura la obligación de incluirlo en el Catálogo del PGOU, estando, además, ya protegida por legislación de rango superior.*
4. *Se corrigen en la Memoria las referencias erróneas a la legislación sectorial.*

**PROPUESTA DE ACUERDO.**

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del presente informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.



**INFORME Nº. 3**

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 1675. 17 DE MARZO DE 2010.

**ORGANISMO:** JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. D. T. DE BURGOS. SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA. COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ JUAN DE PADILLA, S/N. 09006 BURGOS.

**ASUNTO:**

Emite Informe indicando algunos aspectos a introducir en el Documento de PGOU:

1. Bienes arqueológicos: Señala que se deben realizar los estudios y prospecciones arqueológicas necesarias para identificar los bienes existentes en los suelos que siendo previamente rústicos, se pretende clasificar como urbanizables.

Los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos deberán clasificarse como suelo rústico de protección cultural o, en su caso, con la categoría que corresponda conforma a la Ley de urbanismo, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables con clasificación previa a la Ley 12/2002.

Se debe actualizar el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos conforme al Inventario Arqueológico Provincial.

2. Normativa, que debe incorporar un entorno de protección del ámbito del Conjunto Histórico a fin de evitar un aumento generalizado de intensidad de edificación y buscando que su arquitectura encaje armoniosamente con lo existente.

3. Elementos catalogados:

- 3.1 En los elementos incluidos en el ámbito del PEPCH se deben corregir y completar las fichas en el mismo sentido del informe al mismo de fecha 17/3/2010.

- 3.2 Se sugiere incluir en el Catálogo los siguientes elementos del Inventario de patrimonio Histórico Industrial de Castilla y León:

- 3.2.1 Fábrica de almendras garrapiñadas Barriocanal;

- 3.2.2 Fábrica de almendras garrapiñadas Desiderio Alonso;

- 3.2.3 Fábrica de almendras garrapiñadas Santaolalla;

- 3.2.4 Fábrica de Harinas Antonio Linares;

- 3.2.5 Fábrica de Harinas Julián González;

- 3.2.6 Estación de ferrocarril;

- 3.2.7 Silo en la Avenida Mencía de Velasco.

**INFORME:**

*Se aceptan todas las indicaciones del Informe, que son incluidas en la correspondiente Documentación del PGOU en los siguientes términos:*

1. *Bienes arqueológicos:*

***Se incorporan las prospecciones arqueológicas de los suelos urbanizables.***

**Se clasifican los suelos donde se detectan restos arqueológicos conforme a lo expresado en el informe.**

2. *Normativa:*

**Se delimita un Entorno de Protección en el que se regulan de manera más estricta las características de la edificación en cuanto a altura, color, composición de fachada, cubiertas, etc.**

3. *Catálogo Arquitectónico:*

3.1 *Se modifican las fichas en el mismo sentido que en el PEPCH.*

3.2 *Se incluyen los elementos referidos conforme al siguiente listado:*

3.2.1 *Fábrica de almendras garrapiñadas Barriocanal;*

**Se incorpora en el catálogo.**

3.2.2 *Fábrica de almendras garrapiñadas Desiderio Alonso;*

**Ya estaba en el catálogo, si bien se completa la ficha con referencia explícita a la fábrica.**

3.2.3 *Fábrica de almendras garrapiñadas Santaolalla;*

**Se incorpora en el catálogo.**

3.2.4 *Fábrica de Harinas Antonio Linares;*

**Se encuentra en el entorno de protección del Conjunto, incorporándose al Catálogo.**

3.2.5 *Fábrica de Harinas Julián González;*

**Se incorporará al documento de Catálogo.**

3.2.6 *Estación de ferrocarril;*

**Ya está incluida en el documento de Catálogo.**

3.2.7 *Silo en la Avenida Mencía de Velasco.*

**Se incorporará al documento de Catálogo.**

## **PROPUESTA DE ACUERDO.**

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento conforme a lo expresado anteriormente.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.

## INFORME Nº. 4

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 1425. 4 DE MARZO DE 2010.

**ORGANISMO:** JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. D. T. DE BURGOS. SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ JUAN DE PADILLA, S/N. 09006 BURGOS.

### ASUNTO:

---

Remite fichas de los Yacimientos Arqueológicos incorporados al Inventario Provincial, para su inclusión en el Documento de PGOU:

### INFORME:

---

*Se incorporan las fichas al Documento del PGOU, así como su localización en los planos.*

### PROPUESTA DE ACUERDO.

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.



**INFORME Nº. 5**

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 1425. 4 DE MARZO DE 2010.

**ORGANISMO:** JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE BURGOS. SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** JUAN DE PADILLA, S/N. 09006 BURGOS.

**ASUNTO:**

Emite informe conjunto al PEPCH y al PGOU, aportando información vinculante sobre los siguientes aspectos:

- Vías Pecuarias;
- Montes de Utilidad Pública;
- Espacios Naturales Protegidos;
- Especies protegidas;

Hace también una valoración de la documentación aportada, señalando:

1. Vías Pecuarias:
  - 1.1 Se deben identificar correctamente e incorporar en su totalidad las vías pecuarias recogidas en el Documento.
  - 1.2 En SUR se debe clasificar como Sistema General de Espacios Protegidos, conforme al artículo 83 del RUCyL.
  - 1.3 En los Suelos Urbanos que incluyan vías pecuarias, deberán quedar claramente diferenciadas respecto de otros espacios.
2. Red Natura 2000.
  - 2.1 Normativa: Se deberá incluir en el artículo 11.10.5 como determinación potestativa la transcripción literal de la obligación de informe conforme al artículo 45.4 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
  - 2.2 Catálogo: Deberán incluirse como fichas de catálogo estos elementos, pudiendo incorporarse los Formularios Oficiales Natura 2000 de cada figura.
3. Nuevos sectores urbanizables:
  - 3.1 Se deben justificar las ampliaciones de suelo urbano y urbanizable, que se consideran excesivas.
  - 3.2 No se considera apropiada la clasificación del Sector SE-09 del SUR, conforme al criterio de prevención de riesgos.

**INFORME:**

*Se incorporan los cambios necesarios, conforme al siguiente informe técnico.*

1. Vías Pecuarias:
  - 1.1 *Se identifican e incorporan las vías pecuarias conforme a lo expresado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente.*
  - 1.2 *Se clasifican conforme al artículo 83 del RUCyL.*

- 1.3 *Se incorpora en la Normativa la obligatoriedad de que las vías pecuarias incluidas en Suelo Urbano deben quedar claramente diferenciadas respecto de otros espacios en sus condiciones físicas.*
2. *Red Natura 2000.*
  - 2.1 *Normativa: Se incorpora en el artículo 11.10.5 como determinación potestativa la transcripción literal de la obligación de informe conforme al artículo 45.4 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.*
  - 2.2 *Se incorporan a la Normativa los Formularios Oficiales Natura 2000 de cada figura, con la consideración de Fichas de Catálogo.*
3. *Nuevos sectores urbanizables:*
  - 3.1 *La propuesta del Documento de Aprobación Provisional varía respecto a ordenaciones de documentos anteriores, incorporando la oportuna justificación adaptada a las nuevas circunstancias.*
  - 3.2 *En lo relativo a la clasificación del Sector SE-09 del SUR, cabe señalar que dicho sector ya estaba clasificado como Suelo Urbanizable en el anterior Plan General y cuenta con la actualidad con un Plan Parcial aprobado, por lo que no resulta posible su "desclasificación". Cabe señalar que el propio Plan Parcial concentra la edificación en la zona más baja en un intento de minimizar las afecciones. En el momento de desarrollo de las obras el Ayuntamiento exigirá condiciones complementarias que minimicen tanto los posibles riesgos como la afección a elementos naturales.*

#### **PROPUESTA DE ACUERDO.**

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.



**INFORME Nº. 6**

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 2212. 13 DE ABRIL DE 2010.

**ORGANISMO:** DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BURGOS. VÍAS Y OBRAS PROVINCIALES.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:**

**ASUNTO:**

---

Emite informe sobre el documento del PGOU, siendo competente en lo relativo a las carreteras provinciales:

- BU-720, de Briviesca (N-I), por Cerezo de Río Tirón, a BU-P-7101;
- BU-V-5107, de CL-632 a Buezo;
- BU-V-5111, de Briviesca a Valdequintanilla;
- BU-V-5112, de Briviesca (CL-632) a Reinoso;
- BU-V-5113, de Briviesca (CL-632) a Vid de Bureba;
- BU-V-5114, de BU-V-5113 (Quintanillabón) a Vileña;
- BU-V-5204, de N-I a Cameno.

Y señala:

1. Que las bandas de protección de carreteras deben señalarse en los planos de forma exhaustiva.
2. Que en el plano PO-03i se ha omitido la línea límite de edificación en el Sector SE-09 en el que, por tratarse de Suelo Urbanizable, debe quedar situada a 18 metros del borde exterior de la calzada.
3. Se debe sustituir la referencia a la Ley 2/1990 por la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.
4. También se hace constar que las carreteras BU-510 y BU-710 no son de la Diputación Provincial, debiéndose corregir en la Memoria.

**INFORME:**

---

*Se estima lo requerido en el informe en todos sus términos, completando los planos y corrigiendo los errores en los textos.*

**PROPUESTA DE ACUERDO.**

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.



**INFORME Nº. 7**

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 1706. 18 DE MARZO DE 2010.

**ORGANISMO:** SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO. MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** VITORIA, 34. 09071 BURGOS.

**ASUNTO:**

---

La Dirección General de Aviación Civil remite documentación relativa a servidumbres y condiciones que ha de incorporar el planeamiento, así como planos de servidumbres.

En lo relativo a Briviesca, afecta al límite sur del término, donde no existen suelos urbanos ni urbanizables, y al enclave de Revillagodos, estando el núcleo en esta zona de afección.

Así, el PGOU debe incorporar:

Respecto a las Servidumbres Aeronáuticas:

1. Plano con la delimitación;
2. Normativa que sea de aplicación.

**INFORME:**

---

*En contestación al informe se introducen las siguientes modificaciones en el documento:*

1. *Se delimita la zona afectada en el plano territorial.*
2. *Se incluye en la normativa lo señalado en el informe.*

**PROPUESTA DE ACUERDO.**

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.



**INFORME Nº. 8**

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** Nº 5665, DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

**ORGANISMO:** MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO.  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** PASEO DE SAGASTA, 24-28. 50071 ZARAGOZA

**ASUNTO:**

Emite informe al PGOU, analizando los siguientes aspectos:

**1. PROTECCIÓN DE CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:**

En lo relativo al Dominio Público Hidráulico resume las Recomendaciones para autorización de actuaciones en zona de policía de 1999, y el Real Decreto 9/2008 "Reglamento del Dominio Público Hidráulico", para su consideración futura.

Examina los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, para los que señala:

- a. SUR-SE3 y SUR-SE5: No están afectados por cauces.
- b. SUR-SE1, SUR-SE10 y SUR-SE11: Están junto al Arroyo Valderrueda. Dada la entidad del cauce considera suficiente incorporar a la ordenación una zona verde a ambas márgenes.
- c. SUR-SE4: Queda afectado por el Río Oca, con una escasa diferencia de cota pero existiendo ya una industria en las inmediaciones. Señala que con una actuación similar a la de sectores anteriores se podría eliminar las afecciones.
- d. Suelo Urbano No Consolidado y SUR-SE2, SUR-SE6, SUR-SE7, SUR-SE8, SUR-SE9 y SUR-SE12: Considera que por las distancias y diferencias de cota entre ellos y el cauce, o por estar en entornos ya urbanizados no supondrán nuevas afecciones significativas al dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, siempre que se respeten las condiciones generales del informe.
- e. SUR-SE13: Se encuentra encajonado entre el Río Oca y la Carretera N-I siendo escasa la diferencia de cota con el cauce, por lo que previsiblemente se trate de terrenos inundables en caso de avenida extraordinaria.

Como conclusión informa:

- a. Respecto al SUR-SE13 no es posible emitir informe sin un Estudio hidrológico de detalle, que establezca los perfiles transversales y las líneas de avenidas en los periodos de retorno de 10, 50, 100 y 500 años. Además, en el caso de que fuera posible su incorporación al Suelo urbanizable, se deberán tener en cuenta las condiciones de informe.
- b. Y FAVORABLEMENTE las actuaciones en los Sectores SUR-SE1, SUR-SE4, SUR-SE10 y SUR-SE11, afectados por el Río Oca y el Arroyo Valderrueda, y en Suelo Urbano No Consolidado y en los Sectores SUR-SE2, SUR-SE6, SUR-SE7, SUR-SE8, SUR-SE9 y SUR-SE12, situados a mayor cota o en zonas ya urbanizadas parcialmente, con las previsiones y condiciones generales que incluye en el informe.

**2. ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

Informa FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en el PGOU en lo relativo a disponibilidad de agua.

**3. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.**

Concluye a partir de los datos de población y actividad previstos en el PGOU que, en el momento que el Plan se encontrara a plena carga sería necesaria la ampliación de la EDAR existente, con la preceptiva autorización de la CHE.

**INFORME:**

---

*En contestación al Informe de la CHE, cabe hacer una valoración global de la solución adoptada para el documento de aprobación Provisional, teniendo en cuenta el propio informe de la CHE como los demás Informes de la Administraciones, alegaciones y las circunstancias sobrevenidas posteriormente a la redacción del Documento para Aprobación Inicial, como es el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*En el nuevo documento se reduce considerablemente el Suelo Urbanizable propuesto en el Documento de Aprobación Inicial, eliminándose total o parcialmente los sectores 5,6,7 y 13, con lo que ya no sería necesaria la ampliación de la EDAR, aún a carga completa del nuevo Plan.*

*Se elimina el Sector SUR-SE13, al no cumplir con lo establecido en el artículo 27-2.b) del Reglamento de Urbanismo (Decreto 45/2009)*

*Se incorporarán en la Normativa las determinaciones incluidas en el Informe.*

**PROPUESTA DE ACUERDO.**

---

En consecuencia, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca:

1. Incorporar el contenido del informe al documento.
2. Comunicar la resolución al organismo emisor del informe.

---

**ALEGACIONES**

---





**ALEGACIÓN N.º.** 1

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 1469 jueves, 04 de marzo de 2010

**FIRMANTE:** Hernández Miguel, Juan Antonio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Av. Reyes Católicos, 28 - 1º B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4024011VN7142N0001IH

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 2

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 1526 martes, 09 de marzo de 2010

**FIRMANTE:** Gascón Saldaña, José Miguel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C. Santander 6, 1-D

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SE-10

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que está en desarrollo el Plan Parcial del Sector SUNP-C (SE-10) del anterior Plan General y aporta documentación al respecto. Solicita:

1. Que sea recogido el Sector como "en tramitación" ya que cuenta con Aprobación Inicial de fecha 18/6/2009;
2. Que la superficie del sector sea de 120.205,78 m2;
3. Que se ajusten los parámetros urbanísticos a los del SUNP-C.

**INFORME:**

Una vez comprobada la documentación aportada, se informa lo siguiente:

- Se introduce como "en tramitación" en el documento de PGOU.
- Se modifica ligeramente el borde norte para ajustarlo al ámbito en desarrollo.
- Se ajustan los parámetros generales en la ficha correspondiente.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 3

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 1653 lunes, 15 de marzo de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Viadas, Manuel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Camino San Francisco, 15

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ La Ribera, 18

**Referencia catastral:** 3406017VN7130N0001EQ

**ASUNTO:**

Propone hacer una L con la misma categoría constructiva en las edificaciones de la Carretera de Valdazo (R2) y la Calle La Ribera (R4).  
Cambio de ordenanza de la parcela sita en la calle de la Ribera 18.

**INFORME:**

En principio cabe señalar que en el Plan general vigente la Ordenanza asignada era 5-1º, similar a la nueva R4. Además, el carácter de ambas calles y la configuración parcelaria es distinta en las dos calles por lo que no se considera conveniente modificar la asignación de Ordenanza.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 4

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 1798 martes, 23 de marzo de 2010

**FIRMANTE:** Martínez Gómez, M<sup>a</sup> del Carmen

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Calera, 13 - 3º

09002 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ Rafael Calleja, 12

**Referencia catastral:** 3308034VN7130N0001TQ

**ASUNTO:**

Solicita se incluya en Suelo Urbano con ordenanza R6 la parcela de referencia.

**INFORME:**

La parcela en cuestión cuenta con una edificación residencial en la parte más próxima al actual límite de suelo urbano, con acceso desde viario en su extremo sur. Asimismo está prevista la apertura de una calle en el extremo norte.

Dadas estas circunstancias y la escasa trascendencia de la ampliación se propone incluirla parcialmente en Suelo Urbano con calificación residencial y Ordenanza R6, de forma que quede integrada la vivienda existente.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación conforme lo expresado en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 5

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 1875 viernes, 26 de marzo de 2010

**FIRMANTE:** García de la Fuente, Ana  
 Jerónimo Sáez Martínez, José Antonio Alonso Campo

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Justo Cantón Salazar, 30 portal 1 2-B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Junto a SE-11 y SE-10

**Referencia catastral:** 09058A505050390000QW+

**ASUNTO:**

Solicita se incluyan en Suelo Urbanizable para uso residencial las parcelas de referencia. Éstas se encuentran junto a los sectores de SUR 10 y 11, incluyendo en su interior tres edificaciones aisladas.

**INFORME:**

Los suelos incluidos en los Sectores contiguos a las parcelas de los alegantes van a ser desarrollados mediante un Plan Regional de Actuación Urbanizadora de iniciativa autonómica, por lo que no es posible modificar los límites del mismo.  
Por otra parte se considera, a la vista de los informes sectoriales y la dinámica municipal del último año, suficiente Suelo Urbanizable en la zona. Por tanto no procede ampliar el Suelo Urbanizable con las parcelas en cuestión.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 6

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2071 miércoles, 07 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Moreno Tamayo, M<sup>a</sup> del Carmen

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Pedro Ruiz, 29 3-B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Las Quintanas C/ San Héctor Valdivielso

**Referencia catastral:** 09058A50705316

**ASUNTO:**

Solicita la inclusión en Suelo Urbano de la finca de referencia.

**INFORME:**

La parcela en cuestión linda con el actual Suelo Urbano, teniendo frente a una calle que se prolonga como camino por todo el frente de la parcela. Tiene además una edificación residencial y cumpliría lo establecido en el artículo 23-1b) del Reglamento de urbanismo de Castilla y León. Dadas estas circunstancias y la escasa trascendencia de la ampliación se propone incluir la parcela en Suelo Urbano con calificación residencial y Ordenanza R6.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos descritos en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 7

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2102 miércoles, 07 de abril de 2010

**FIRMANTE:** González Cuesta, Pilar

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Justo Cantón Salazar, 32 - 3ºB

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ Santa Casilda (Quintanillabón)

**Referencia catastral:** 4958411VN7145N0001IZ

**ASUNTO:**

Expone que es propietaria de una parcela en Quintanillabón que figura como viario. Solicita sea reconocida como privada.

**INFORME:**

Una vez comprobado el Catastro se incluye como suelo residencial con ordenanza R7 la parcela, si bien se regularizan las alineaciones conforme al criterio seguido en la definición de la manzana.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos descritos en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N°.** 8

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2117 jueves, 08 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Casabal Fuente, Jesús  
y hermanos

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Berna, 13 -8º A

50003 Zaragoza

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 504 PARC 278

**Referencia catastral:** 09058A50400270000QY

**ASUNTO:**

Solicita que se incluya en Suelo Urbanizable la parcela de referencia.

**INFORME:**

La parcela en cuestión se encuentra separada del límite del Suelo Urbano y Urbanizable. Por otra parte se considera, a la vista de los informes sectoriales y la dinámica municipal del último año, suficiente Suelo Urbanizable en la zona. Por tanto no procede ampliar el Suelo Urbanizable con la parcela en cuestión.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 9

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2202 lunes, 12 de abril de 2010

**FIRMANTE:** García del Val, Luis Enrique

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ La Ribera, 4 - 5 B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4024009VN7142N0001JH

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N°.** 10

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2198 lunes, 12 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Sáez Martínez, Fernando

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Puerta del Sol, 11

09244 Busto de Bureba (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ El Prado

**Referencia catastral:** 3310015VN713150001ZE

**ASUNTO:**

Solicita el cambio de ordenanza de la parcela situada en la calle El Monte.

**INFORME:**

Al encontrarse en una calle con el otro frente consolidado y una edificación compacta en la parcela, no parece que exista inconveniente en cambiar la Ordenanza de aplicación, pasando a R2 y 4 plantas de altura.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos descritos en el Informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 11

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2197 lunes, 12 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Iglesias Peña, Asunción

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Del Cid, 114 - 3º B

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ San Héctor Valdibielso, 16

**Referencia catastral:** 3206003VN7130N0001SQ

**ASUNTO:**

Solicita el cambio de ordenanza R2 a R6 de una parcela de su propiedad situada en la Calle San Héctor Valdibielso.

**INFORME:**

Dada la situación de la parcela, en el borde del Suelo urbano y a las características del entorno no existe inconveniente en cambiar la ordenanza a R6, tal como solicitaba el alegante.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos descritos en el Informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 12

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2225 martes, 13 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Sáez Alonso, Luis Antonio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Vitoria, 3 - 2 D

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4824010VN7142N0001XH

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 13**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2226 martes, 13 de abril de 2010**FIRMANTE:** García Espinosa, Pedro**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Pedro Ruiz, 6 - 1º C

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros**Referencia catastral:** 4024021VN7124S000WR**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.

Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 14

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2227 martes, 13 de abril de 2010

**FIRMANTE:** García Espinosa, Pedro

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Pedro Ruiz, 6 1º C

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4024008VN71242S0001IQ

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 15**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2286 jueves, 15 de abril de 2010**FIRMANTE:** Del Val Calzada, M<sup>a</sup> del Carmen**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 55 - 4º G

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SUR (pp) SE-2**Referencia catastral:** 3418117VN7131N10001YK**ASUNTO:**

Expone que es propietaria de una parcela incluida en el Sector 2 del Suelo Urbanizable y que dicha parcela se encuentra lindante con el Suelo Urbano.

Solicita que sea clasificada como Suelo Urbano con ordenanza R6.

**INFORME:**

La parcela de la alegante está incluida en un ámbito que va a ser desarrollado mediante un Plan Regional de Actuación Urbanizadora de iniciativa autonómica, por lo que no es posible modificar los límites del mismo.  
Por tanto no procede excluir del Suelo Urbanizable la parcela en cuestión.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 16

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2284 jueves, 15 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Rodríguez Fernández, Pablo

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Arlanza s/n, Urb. Landaya

09340 Lerma (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** El Charcal

**Referencia catastral:** POL 502 PAR 145

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela en el Paraje El Charcal, contigua la Suelo Industrial. Solicita que se clasifique como Suelo Urbanizable para uso residencial.

**INFORME:**

La delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU ha sido considerada excesiva por las Administraciones competentes que han emitido informe, principalmente la Consejería de Medio Ambiente, y por los responsables municipales dada la dinámica municipal del último año, por lo que no procede ampliar el Suelo Urbanizable con las parcelas en cuestión, si no todo lo contrario, reducir el previsto en un principio.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 17

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2336 viernes, 16 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Urbaneja Martínez, Jesús M<sup>a</sup>  
Alcalde del Barrio de Quintanillabon

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:**

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ San Andrés y C/ San Isidro

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que ha detectado el documento del PGOU los siguientes errores:

1. Se han puesto como viario dos fincas particulares en las calles San Andrés y San Isidro.
2. La Carretera de Aguilar de Bureba no es tal carretera si no un camino de concentración parcelaria, por lo que no se deben señalar distancias de edificación.

**INFORME:**

Se comprueban los errores y se corrigen en los planos correspondientes. En cualquier caso, cabe advertir que en lo referente a las fincas del punto uno, pueden existir servidumbres a contemplar.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 18

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2337 viernes, 16 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Urbaneja Martínez, Jesús M<sup>a</sup>

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Rafael Alberti, 2

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 503 PARC 5080

**Referencia catastral:** 09058C503050800000SX

**ASUNTO:**

Señala que hay un error en las cartografías que han hecho interpretar como terreno público una parcela privada. Aporta documentación gráfica, solicitando que se corrija ese error

**INFORME:**

Se comprueban los errores y se corrigen en los planos correspondientes.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 19

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2392 lunes, 19 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Martínez Aliende, Luis Ángel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Juan de Ayolas, 15 - 1º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-7

**Referencia catastral:** 31175-11

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una finca incluida en el AA-7 que quedaría muy afectada con el trazado del entronque de la vía señalado en el Plan.  
 Presenta una propuesta de ordenación que perjudicaría menos a las parcelas incluidas en el ámbito.

**INFORME:**

La zona va a ser desarrollada mediante un Plan Regional de Actuación Urbanizadora de iniciativa autonómica, con una delimitación que varía ligeramente la prevista en el documento de Aprobación Inicial del PGOU y que además prevé sus propios accesos al ámbito. En este momento, el PGOU únicamente recoge las determinaciones del PRAU con el objetivo de no crear contradicciones entre ambos documentos.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 20

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2401 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ruiz Manero, Manuela

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Vitoria, 3 - 2º D

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Ctra. Quintanillabón, 25B

**Referencia catastral:** 34181-12

**ASUNTO:**

Expone que es propietaria de una parcela situada en la Carretera de Quintanillabón que tenía ordenanza 5-2 en el anterior PGOU. En el nuevo documento tiene ordenanza R6, no considerando adecuada ésta para la zona por que dice que lo construido es mayoritariamente adosada o pareada.  
Solicita sea calificada con ordenanza R4 o R5.

**INFORME:**

En la manzana la tipología dominante es la que corresponde a la Ordenanza R6, que permite la construcción de viviendas pareadas, siempre que se cumplan las demás condiciones de parcela y aprovechamiento.

No se estima conveniente introducir mayor densidad en esa manzana, por lo que no se contempla la modificación de las determinaciones.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN Nº.** 21

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 17890 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ruiz Moneo, Pilar

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Juan de Ayolas, 15 - 3º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cm. Reollo,7 SU-NC(pa) SE-21

**Referencia catastral:** 2802504

**ASUNTO:**

Expone que es propietaria de una parcela incluida en el SU-NC SE-21, considerando que la edificabilidad prevista para este sector es insuficiente, sobre todo comparando con otras zonas del municipio.  
Solicita se dé al sector una edificabilidad de 0,60 m2/m2.

**INFORME:**

La propuesta del documento de Aprobación Inicial mantenía las condiciones del anterior PGOU, con lo que no se considera conveniente elevar la edificabilidad.  
 En cualquier caso, se señala en la ficha correspondiente que se permite el uso de las ordenanzas R5 y R6 para flexibilizar la localización de los aprovechamientos y permitir la existencia de vivienda de protección.  
 La ordenación se remite a Estudio de Detalle.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación en los términos expresados en el Informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 22

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 17891 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Viadas Ruiz, Javier

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Reyes Católicos, 44 - 10º D

09005 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Paraje Quintanas

**Referencia catastral:** 09058A50705329

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en SR-PNpa, no estando de acuerdo con esa protección, ya que en el planeamiento anterior tiene menor protección.  
Solicita que sea Suelo Rústico Común.

**INFORME:**

La legislación urbanística vigente en la actualidad en lo relativo a protecciones en Suelo Rústico difiere sensiblemente de la existente en el momento de redacción del anterior Plan. Dadas las características de los suelos en cuestión, en una zona de fuertes pendientes, se considera adecuada la establecida en el Documento de Aprobación Inicial.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 23

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 17892 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ruiz Moneo, Pilar

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Juan de Ayolas, 15 - 3º A

09249 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cm. Reollo,7

**Referencia catastral:** 2802504

**ASUNTO:**

Señala que es propietaria de una parcela incluida en el Sector SUR SE-1, para el que la Junta de Castilla y León está desarrollando un PRAU.  
Solicita se establezca una densidad de viviendas de 35 m2/m2 para no incurrir en contradicciones con el PRAU.

**INFORME:**

En el Documento de Aprobación Provisional se ajustan todas las determinaciones del PGOU al PRAU en redacción.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 24

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2412 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Fuente Gómez, José Antonio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ San Roque, 37 - 1º C

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cameno

**Referencia catastral:** 5732701VN7153S0001

**ASUNTO:**

Solicitan que se tengan en cuenta los números catastrales de referencia en el PGOU.

**INFORME:**

No se solicita nada concreto, pero cabe señalar que las parcelas están en Suelo Urbano con Ordenanza R7.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Mantener las parcelas en las condiciones del documento de Aprobación Inicial.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 25

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2425 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Martínez Movilla, Miguel Ángel  
Rafael Martínez Movilla

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avd. Del Cid, 4 - 11º C

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** La Cercada

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de varias parcelas del antiguo Plan Parcial La Cerrada, calificadas en el nuevo documento con ordenanza R6. En el Plan Parcial se permitían cuatro grados de uso, correspondientes a tipologías aisladas, pareadas, en hilera y bifamiliares, con una parcela de 225 m2. Para la vivienda unifamiliar se necesitaban dos parcelas. La ordenanza R6 sólo permite la vivienda unifamiliar aislada, no estando dispuestos de ninguna manera a perder la posibilidad de construir vivienda en hilera. Tampoco quiere que la parcela para unifamiliar aislada pase de 450 m2 a 500 m2. Solicita que se modifique la ordenanza R6 para adaptarla al Plan Parcial o una modificación del mismo.

**INFORME:**

Sobre los distintos puntos de la alegación, cabe informar:

- La edificación dominante en la propia manzana y en las dos contiguas es la vivienda unifamiliar aislada, no existiendo viviendas en hilera, y puntualmente algunas pareadas.
- La parcela mínima de las ordenanzas se define para nuevas segregaciones, así que, las parcelas del alegante, al estar ya registradas, serían perfectamente edificables.
- La Ordenanza R6 permite la vivienda pareada (ver retranqueos laterales)

En cualquier caso la Ordenanza se modifica en el documento de Aprobación Provisional en el siguiente sentido:

- Se aumenta la edificabilidad bajo rasante.
- Se establece la edificabilidad de la ordenanza en 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Se modifican los retranqueos para adaptarlos a las tipologías dominantes.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 26

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2426 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Martínez Movilla, Miguel Ángel  
Rafael Martínez Martínez y Rafael Martínez Movilla

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avd. Del Cid, 4 - 11º C

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ Arboleda y C/ Las Huertas SU-NC[pa] SE-6

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que se mantengan las condiciones de los Estudios de Detalle aprobados.

**INFORME:**

El Documento de PGOU ya recogía la ordenación del Estudio de Detalle aprobado, manteniendo una parcela privada con ordenanza R2 de 2.547 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 9.264 m<sup>2</sup>.

La delimitación del ámbito puede diferir por las distintas cartografía utilizadas.

En cualquier caso se intenta ajustar el ámbito al definido en el ED.

No procede la alegación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. No procede la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 27

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2427 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Martínez Movilla, Miguel Ángel  
Eldima Construcciones, S.A.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Del Cid, 4 11º C

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SUP-[pp] SE-1

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parte del Sector 1 del SUR, solicitando que sea dividido en dos ámbitos más pequeños para facilitar la gestión.

**INFORME:**

La zona va a ser desarrollada mediante un Plan Regional de Actuación Urbanizadora de iniciativa autonómica, con una delimitación que varía ligeramente la prevista en el documento de Aprobación Inicial del PGOU.

En este momento, el PGOU únicamente recoge las determinaciones del PRAU con el objetivo de no crear contradicciones entre ambos documentos.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 28

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2428 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Pérez Rodríguez, Eloy

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ La Tejera, 5 bajo

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Los Trancos. Ctra. BU V 5111

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que son propietarios de una finca situada entre el Suelo Urbanizable y una zona de viviendas ilegales. Solicita se elimine la protección natural paisajística, dejando la zona como SRC.

**INFORME:**

La legislación urbanística vigente en la actualidad en lo relativo a protecciones en Suelo Rústico difiere sensiblemente de la existente en el momento de redacción del anterior Plan. Dadas las características de los suelos en cuestión, en una zona de fuertes pendientes, se considera adecuada la establecida en el Documento de Aprobación Inicial.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 29

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2429 martes, 20 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Pérez Rodríguez, Eloy

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ La Tejera, 5 bajo

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** BU V 5113 Junto a SU-NC [pa] SE-23

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela en la Carretera BU V5113, junto al límite del Suelo Urbano.  
Solicita la inclusión en Suelo Urbano con ordenanza para vivienda unifamiliar.

**INFORME:**

A lo solicitado en la alegación cabe informar:

- No está previsto en el modelo global del municipio ampliaciones por esa zona.
- Los caminos no pueden ser considerados viarios con características urbanas.
- Las zonas limítrofes a la parcela, o son industriales o están todavía pendientes de completar su desarrollo.
- La parcela se encuentra en una vaguada, con un arroyo en el borde norte.
- Debe retranquearse desde el frente de la carretera, precisamente en el punto donde la parcela es más ancha.

Por todos estos motivos no se considera conveniente su inclusión en Suelo Urbano.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 30**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2445 miércoles, 21 de abril de 2010**FIRMANTE:** Carrasco Tobar, Francisca**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Antonio Machado, 9 - 6º A

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros**Referencia catastral:** 4024007VN7142S0001XQ**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.

Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 31

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2446 miércoles, 21 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Osua Gómez, Faustina

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Joaquín Costa, 35 - 1º

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 501 PARC 15 La Corredera. Junto a BU-510

**Referencia catastral:** 09058a5010000QI

**ASUNTO:**

Expone que es propietaria de una parcela en el paraje de La Corredera, con protección Natural Paisajística y solicita que pase a ser Suelo Urbanizable la franja más próxima a la carretera y a Suelo Rústico Común el resto, aportando documentación anexa como justificación.

**INFORME:**

Respecto a lo argumentado en la alegación cabe señalar lo siguiente:

- El modelo global de desarrollo del municipio no contempla más ampliaciones de Suelo Urbanizable por esa zona.
- Se entiende que el objetivo de solicitar la categoría de Suelo Rústico Común de la parte de la finca para la que no se pide sea urbanizable, es en el futuro poder ampliar dichos suelos urbanizables.
- Es precisamente la parte de la finca situada más cerca del Suelo Urbano la que presenta mayor pendiente.
- No se cumpliría lo establecido en el artículo 27-2b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la delimitación de suelos urbanizables de uso no industrial.
- La valoración del medio físico se realiza de una manera amplia, considerando conveniente delimitar grandes áreas, de forma que los valores que se pretende proteger lo sean efectivamente y no sólo sobre el papel. En este sentido, para la protección paisajística se valoran los entornos de los elementos puntuales concretos, como pudieran ser en este caso los cerros y la proximidad de hábitats de interés catalogados.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 32

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2447 miércoles, 21 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Osua Gómez, Faustina

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Joaquín Costa, 35 - 1º

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 505 PARC 415 Los Trancos. Junto a BU-5111

**Referencia catastral:** 09058A505004150000QG

**ASUNTO:**

Expone que es propietaria de una parcela en Suelo Rústico con protección paisajística, y solicita que sea clasificada como Suelo Urbanizable o, en el peor de los casos como SR Común.

**INFORME:**

Respecto a lo argumentado en la alegación cabe señalar lo siguiente:

- El modelo global de desarrollo del municipio no contempla más ampliaciones de Suelo Urbanizable por esa zona.
- El hecho de desclasificar suelos por la afección del AVE no va a ser compensada en otros lugares puesto que en los Informes sectoriales recibidos se cuestionaba el dimensionado del Plan, siendo intención del Ayuntamiento aceptar estas recomendaciones de la consejería de Medio ambiente y otras.
- Se entiende que el objetivo de solicitar la categoría de Suelo Rústico Común es en el futuro poder convertir en Suelo Urbanizable su finca.
- La finca presenta pendientes a considerar en la valoración de la idoneidad de la delimitación del SUR.
- No se cumpliría lo establecido en el artículo 27-2b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la delimitación de suelos urbanizables de uso no industrial.
- La valoración del medio físico se realiza de una manera amplia, considerando conveniente delimitar grandes áreas, de forma que los valores que se pretende proteger lo sean efectivamente y no sólo sobre el papel. En este sentido, para la protección paisajística se valoran los entornos de los elementos puntuales concretos y la proximidad de hábitats de interés catalogados.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN Nº.** 33

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2448 miércoles, 21 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Guimarey Terceiro, Manuel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Justo Cantón Salazar, 30 bajo

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 504 PARC 314 Miralobueno. Junto a BU-510

**Referencia catastral:** 09058A504003140000QP

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela colindante con el SUR SE-2, con protección Natural de hábitats de Interés, y solicita que pase a ser Suelo Rústico Común.

**INFORME:**

La inclusión en esta categoría de suelo viene determinada por el Catálogo de Hábitats de Interés de la Consejería de Medio Ambiente, por lo que no resulta justificable la consideración como Suelo Rústico Común.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 34

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2449 miércoles, 21 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Guimarey Terceiro, Manuel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Justo Cantón Salazar, 30 bajo

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-4

**Referencia catastral:** 31175-01 y otras

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de las parcelas de referencia, incluidas en la AA-4.  
 El viario establecido por el Plan, dada la topografía del terreno, sirve únicamente para las viviendas situadas al norte, no para las del sur, ya que dichas parcelas están a una cota mucho más baja.  
 Solicita se modifique la ordenación de la AA-4, aportando una propuesta alternativa.

**INFORME:**

Si bien es razonable la propuesta de los alegantes no es posible atenderla porque se encuentra en redacción el PRAU del ámbito contiguo a esta zona, que modifica los límites del Suelo Urbanizable, así, la única solución posible es la vuelta a la situación del Plan General anterior.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 35

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2473 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Villanueva Moreno, Oscar  
Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Alcalde Dancausa, 21

Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala que se deben incluir reservas para las instalaciones necesarias para garantizar el suministro de los nuevos desarrollos. Ofrecen la colaboración de los servicios técnicos para las modificaciones que fuesen necesarias.

**INFORME:**

El dimensionado del Suelo Urbanizable va a ser reducido considerablemente en el Documento de Aprobación Provisional al haberse dado algunas circunstancias sobrevenidas que lo aconsejan.  
 Agradeciendo su oferta de colaboración se les enviará en su momento la ordenación prevista para que nos indique lo que consideren necesario introducir en el documento de PGOU en lo relativo a la Red Eléctrica.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos del informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 36

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2484 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Miguel, Ángel Luís  
Herederos de Ángel del Campo Virumbrales

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Soria, 3 - 7º D

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 501 PARC 26 Junto a BU-510

**Referencia catastral:** 09058A501000260000QA

**ASUNTO:**

Exponen que son propietarios de parcelas en la Carretera de Oña, ocupadas parcialmente por viviendas.  
Solicitan que se delimite un sector urbanizable residencial para poder legalizar los usos y construcciones existentes.

**INFORME:**

No es posible estimar la alegación puesto que no cumple lo establecido en el artículo 27-2b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 37

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2480 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** San Juan Miguel, Roberto

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Reyes Católicos, 10 - 1º C

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 501 PARC 5082 Junto a BU-510

**Referencia catastral:** 09058A501050820000QP

**ASUNTO:**

Exponen que son propietarios de parcelas en la Carretera de Oña, ocupadas parcialmente por viviendas. Solicitan que se delimite un sector urbanizable residencial para poder legalizar los usos y construcciones existentes.

**INFORME:**

No es posible estimar la alegación puesto que no cumple lo establecido en el artículo 27-2b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 38

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2481 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** San Juan Miguel, Roberto  
Maquinaria Roberto y Simeón, S.L.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Reyes Católicos, 10 - 1º C

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 501 PARC 23 Junto a BU-510

**Referencia catastral:** 090058A501000230000QU

**ASUNTO:**

Exponen que son propietarios de parcelas en la Carretera de Oña, ocupadas parcialmente por viviendas. Solicitan que se delimite un sector urbanizable residencial para poder legalizar los usos y construcciones existentes.

**INFORME:**

No es posible estimar la alegación puesto que no cumple lo establecido en el artículo 27-2b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 39

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2482 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Vadillo Viadas, Julio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Mencia Velasco, 8 - 2º Izda.

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 501 PARC 23 Junto a BU-510

**Referencia catastral:** 090058A501000230000QU

**ASUNTO:**

Exponen que son propietarios de parcelas en la Carretera de Oña, ocupadas parcialmente por viviendas. Solicitan que se delimite un sector urbanizable residencial para poder legalizar los usos y construcciones existentes.

**INFORME:**

No es posible estimar la alegación puesto que no cumple lo establecido en el artículo 27-2b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 40

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2491 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Corral Carranza, Jesús  
Hermanos y Florencio Uzquiza Vadillo y Florencio S

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Duque de Frías, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC (pa) SE-10 y SL-EQ G-14

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que son propietarios de los terrenos incluidos en el SU-NC SE-10 (antigua 4.UE.7), sobre la que explican que hay dos sentencias judiciales a favor de los alegantes. Solicita se cumplan todas las condiciones de las Sentencias, conforme a los siguientes puntos:

1. Sea considerado suelo urbano consolidado, a alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aisladas.
2. Se eliminado el Equipamiento SL-EQ G14.
3. Expone que sería una burla no acatar las sentencias en estos términos.

Ofrecen su colaboración para solventar la existencia de una Estación de Autobuses para Briviesca.

**INFORME:**

En lo relativo a los argumentos expuestos, cabe señalar:

El ámbito del sector coincide con el establecido por la Revisión de 1997 del Plan General de Briviesca para la Unidad de Ejecución 4.UE.7.

Dicha delimitación ha sido objeto de un largo proceso litigioso entre los propietarios de los terrenos afectados, el Ayuntamiento de Briviesca y la Junta de Castilla y León, como responsable de la aprobación definitiva de aquella revisión, que culmina con la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 2008, en la que se anula la delimitación de dicha unidad.

Del examen de todos los antecedentes y del contenido de dicha sentencia, se extraen las siguientes conclusiones:

1.El motivo por el que la delimitación de la 4-UE-7 del PGOU-97 no se ajustaba a derecho era que incluía un Sistema General dentro de dicha unidad, en contradicción con la legislación urbanística vigente en el momento de redacción de aquél plan, que era el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobaba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El artículo 94.3-a de dicha ley excluía expresamente a los sistemas generales de las áreas de reparto en suelo urbano y, por tanto, de los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios propios de las Unidades de Ejecución.

2.En ningún caso la sentencia dice que la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre estos terrenos fuera improcedente. Lo único que señala de forma inequívoca es que fue incorrecta la inclusión en ella de un Sistema General; y que es este aspecto, y no otro, lo que origina la nulidad de la determinación. Por tanto, no se discute la existencia de una Unidad de Ejecución sobre estos terrenos, sino las determinaciones que sobre ella se han establecido.

3.Sentada esta premisa, la ejecución de la sentencia ha de ser la corrección del Plan General para subsanar la deficiencia concreta que supone la inclusión en esta UE de un sistema general. En ningún caso se deduce del contenido de la sentencia que la corrección haya de ser la eliminación de la UE.

4.Por tanto, en ejecución de la Sentencia del TS de 29 de mayo de 2008, la nueva revisión del PG de Briviesca debe redefinir las condiciones asignadas al ámbito, adaptándolas a la legislación urbanística vigente en este momento.

5.El ámbito de la antigua 4-UE-7 debe adscribirse a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, en correspondencia con el régimen que en virtud del PGOU-97 le resulta aplicable a fecha de hoy (epígrafe 1-b de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León).

6. La solución planteada en el Documento de Aprobación Inicial recoge el convenio firmado entre Ayuntamiento y propietarios que, si bien en su momento no llegó a aprobarse definitivamente, a fecha de hoy, marzo 2014, es asumible por ambas partes.

En razón de las anteriores consideraciones, y en ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 2008, el nuevo Plan General mantiene la ordenación del documento de aprobación inicial.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Recoger la ordenación en los términos del convenio.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 41

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2490 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Corral Carranza, Jesús  
 Hermanos Corral Carranza, Hdos. De Juan Antonio Corral Carranza, Florencio Uzquiza Vadillo y Florencio Santamaría.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Duque de Frías, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** El Vergel

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que son propietarios de unos suelos situados junto al Río Oca, clasificados como SR-PNcr y SR-PI. Solicitan sean clasificados como Suelo Urbanizable, reiterando la sugerencia al Avance del PGOU realizada.

**INFORME:**

En lo relativo a los argumentos expuestos, cabe señalar:

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 13, define los Suelos Urbanizables como aquellos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

"a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales y productivos.

..."

La delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU ha sido considerada excesiva por las Administraciones competentes que han emitido informe, principalmente la Consejería de Medio Ambiente, y por los responsables municipales dada la dinámica del último año, por lo que no procede ampliar el Suelo Urbanizable con las parcelas en cuestión, si no todo lo contrario, reducir el previsto en un principio.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 42**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2489 jueves, 22 de abril de 2010**FIRMANTE:** Ortiz Román, Aurelio**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 29 - 2º

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SUR SE-13[pp] La Manzanera**Referencia catastral:****ASUNTO:**

Expone que son propietarios del Sector SUR SE-13 "La Manzanera", recogido en el PGOU con uso terciario y una superficie de Sistema General de Equipamiento Deportivo de 23.696 m2.

Solicitan:

1. Que se permitan los usos residenciales, ya el que uso terciario es inviable en dicha situación.
2. Que el sector cuente con una densidad y aprovechamiento no discriminatorio respecto a otros sectores de Suelo Urbanizable.

**INFORME:**

Desde el momento de la redacción del documento del PGOU se ha modificado la legislación urbanística, en concreto el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009) que, en su artículo 27-2, establece las siguientes condiciones para la delimitación del Suelo Urbanizable.

"Pueden clasificarse como Suelo Urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
- b) Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
  - 1º. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva, y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida.
  - 2º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, con los cuales sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.
  - 3º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
  - 4º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio."

Los terrenos en cuestión no cumplen con la condición "b", al no tener un 20% de su perímetro colindante con el suelo urbano.

Por otra parte, el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro indica la posibilidad de que estos suelos sean inundables, solicitando justificación técnica de la viabilidad de la actuación.

Si a estas circunstancias se añade que la delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU ha sido considerada excesiva por las Administraciones competentes que han emitido informe, principalmente la Consejería de Medio Ambiente, y por los responsables municipales dada la dinámica del último año, es obligatorio reconsiderar la inclusión en el PGOU del Sector Urbanizable La Manzanera, pasando estos suelos a ser Suelo Rústico en el Documento de Aprobación Provisional.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.
2. Modificar el PGOU en el sentido de lo expresado en el anterior informe, es decir, clasificando los suelos en cuestión como Suelo Rústico.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 43

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2488 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Val Rasines, Enrique Fernando  
Sociedad Agraria de Transformación "San Isidro" nº

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 55 - 3º E

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-2 CALLE SAN ISIDRO 1

**Referencia catastral:** 33080-07

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de un afinsa incluida en la AA-2, proponiendo la modificación de las calles incluidas en ella, de forma que quedan dos solares con mejor aprovechamiento..

**INFORME:**

El diseño de la calle propuesto por los alegantes mejora la ordenación del Plan, por lo que es posible aceptarla. Únicamente se matiza el ancho de la misma, ya que al ser prolongación de la Calle San Isidro, se considera conveniente mantener la continuidad de las fachadas, necesitándose para ello un ancho mayor.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en el sentido expresado en el Informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 44**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2487 jueves, 22 de abril de 2010**FIRMANTE:** Hernández Miguel**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Quintanillabón, 4

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SE-29 pa**Referencia catastral:** 4224018VN7142N0001WH**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.

Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 45

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2478 jueves, 22 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Gutiérrez Vesga, Eduardo  
Hermanos Tirso, Lope y Marino Gutiérrez Vesga

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ del Medio, 8

09249 Vileña (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SUR SE-2-pp EL FONTANAL II

**Referencia catastral:** 341811VN7131N0001ZK

**ASUNTO:**

Expone que son propietarios de una parcela de gran tamaño incluida parcialmente en el SUR SE-2, y en Suelo urbano consolidado con ordenanza R6.

1. Solicita excluir la parcela de referencia del Sector 2.
2. Delimitar con la totalidad de la parcela un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Residencial para posibilitar su desarrollo al ser de un único propietario.
3. Que se aumente la densidad, conforme a la ficha que se adjunta.

**INFORME:**

Si bien la propuesta del alegante resulta razonable en todos sus términos, en el tiempo transcurrido desde la aprobación Inicial han cambiado las circunstancias de la zona. Ésta va a ser desarrollada mediante un Plan Regional de Actuación Urbanizadora de iniciativa autonómica, con una delimitación que varía ligeramente la prevista en el documento de Aprobación Inicial del PGOU.

En este momento, el PGOU únicamente recoge las determinaciones del PRAU con el objetivo de no crear contradicciones entre ambos documentos.

La parcela de los alegantes está incluida, en su parte urbanizable, en dicho PRAU, por lo que será la Junta de Castilla y León quien desarrolle el ámbito previa compensación a los propietarios.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 46

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2493 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Gómez Ruiz, Juan

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Av. Juan de Ayolas, 27 - 4º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Calle transversal al Camino San Francisco

**Referencia catastral:** 3406009VN7130N0001RQ

**ASUNTO:**

Señala que es propietario de una parcela afectada por la apertura de un vial de 10 metros que llega al arroyo y no tiene ninguna utilidad. Solicita que se elimine el camino agregándolo a su finca o que se reduzca el ancho, dejándolo peatonal.

**INFORME:**

Se comprueban los datos aportados por el alegante, considerando que es posible reducir el ancho de esa calle hasta ocho metros, de forma que afecte en menor medida a la parcela.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 47

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2494 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ortega Marina, Heliodoro

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Carretera de Valdazo, 3 - 1º Izda.

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ La Flora

**Referencia catastral:** 3810019VN7131S

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela en la Calle La Flora incluida parcialmente en los SU-NC SE-8, SE-9 y en un Espacio Libre de uso público.  
Solicita que se reconozca el aprovechamiento de la parte de la parcela incluida en Espacio Libre.

**INFORME:**

Se incorpora dicha parcela a la Unidad de Actuación, reconociendo sus derechos dentro de las misma.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 48

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2495 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuartango Fuente, Ricardo  
 Herederos de Manuel Cuartango Alonso

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ San Roque, 35 PB

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Limite entre ordenanzas R7 I1

**Referencia catastral:** 5832501VN71535

**ASUNTO:**

Señala que en el plano se ha omitido un paso que da a varios edificios, solicitando se mantenga.

**INFORME:**

Se corrige la alineación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 49

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2496 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuartango Fuente, Ricardo  
 Herederos de Manuel Cuartango Alonso

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ San Roque, 35 - 1º B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Calle Victoria (Cameno)

**Referencia catastral:** 5833801VN7153S

**ASUNTO:**

Señala que la alineación de un pajar de su propiedad no es correcta. Solicita que se den las medidas y que si no coinciden con las actuales se tenga en cuenta y se respeten los metros cuadrados y la localización del inmueble.

**INFORME:**

Puede haber alguna confusión con las distintas cartografías existentes (vuelo, catastro...), tomándose como más precisa el último vuelo realizado. Así, se señala la alineación conforme a esta cartografía, debiendo coincidir con la realidad existente. En cualquier caso, el PGOU señala como existente la alineación, por lo tanto ésta se ajusta a la realidad.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Comunicar al alegante que la alineación se ajusta a lo realmente existente.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 50

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2497 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuartango Fuente, Ricardo  
 Herederos de Manuel Cuartango Alonso

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ San Roque, 35 - 1º B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Limite entre ordenanzas R7 I1

**Referencia catastral:** 5831101VN7153S 5732304VN7153S

**ASUNTO:**

Señala que en el plano se ha omitido un camino, solicitando se mantenga.

**INFORME:**

Se corrige la alineación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 51

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:**   lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Gutiérrez Moliner, Cesar  
Miguel Ángel y M<sup>a</sup> del Carmen Ortega Quintana

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Arco del Pilar, 7 - 2º

Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ La Cerámica

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que en las manzanas situadas en la Calle de la Cerámica se mantengan las alineaciones del PGOU de 1997 y se eleve la altura a 5 plantas en lo más próximo a la Calle Reyes Católicos.

**INFORME:**

Examinada la documentación, se modifica la situación de la calle que separa ambas manzanas, situándola en continuidad con la que viene del Surr. En lo relativo a la altura de la edificación, se considera adecuada la altura prevista en el Documento de Aprobación Inicial.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 52

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:**   lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Gómez Vesga, Andrés  
M<sup>a</sup> Julia Gómez Vesga

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Juan Avelino Barriola, 116

San Sebastián (Guipúzcoa)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 501 PARC 15273 C/ Santa María, 18 (Quintanillabon)

**Referencia catastral:** 09058C501152730000SX 4958206VN7145N0001TZ

**ASUNTO:**

Solicita se elimine una calle prevista en el PGOU que afecta a la parcela del alegante.

**INFORME:**

En la ordenación del núcleo de Quintanillabón es necesario contar con una salida hacia el norte, si bien se puede reconsiderar el ancho de este vial, reduciéndolo al mínimo imprescindible. Así, se señala un paso de 3 metros en el tramo que afecta a la parcela, ensanchándose en la parte posterior.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación en lo relativo a la eliminación de la calle.
2. Reducir el ancho de la misma para no perjudicar al alegante.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 53

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2517 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:**

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-10 pa

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que no está de acuerdo en asumir las determinaciones del Plan anterior respecto a la 4UE7, ya que la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2008 señala que debe redelimitarse dicha Unidad y anula la Sentencia de del Tribunal Superior de Justicia de Cyl.

**INFORME:**

En lo relativo a los argumentos expuestos, cabe señalar:

El ámbito del sector coincide con el establecido por la Revisión de 1997 del Plan General de Briviesca para la Unidad de Ejecución 4.UE.7.

Dicha delimitación ha sido objeto de un largo proceso litigioso entre los propietarios de los terrenos afectados, el Ayuntamiento de Briviesca y la Junta de Castilla y León, como responsable de la aprobación definitiva de aquella revisión, que culmina con la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 2008, en la que se anula la delimitación de dicha unidad.

Del examen de todos los antecedentes y del contenido de dicha sentencia, se extraen las siguientes conclusiones:

1.El motivo por el que la delimitación de la 4-UE-7 del PGOU-97 no se ajustaba a derecho era que incluía un Sistema General dentro de dicha unidad, en contradicción con la legislación urbanística vigente en el momento de redacción de aquél plan, que era el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobaba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El artículo 94.3-a de dicha ley excluía expresamente a los sistemas generales de las áreas de reparto en suelo urbano y, por tanto, de los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios propios de las Unidades de Ejecución.

2.En ningún caso la sentencia dice que la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre estos terrenos fuera improcedente. Lo único que señala de forma inequívoca es que fue incorrecta la inclusión en ella de un Sistema General; y que es este aspecto, y no otro, lo que origina la nulidad de la determinación. Por tanto, no se discute la existencia de una Unidad de Ejecución sobre estos terrenos, sino las determinaciones que sobre ella se han establecido.

3.Sentada esta premisa, la ejecución de la sentencia ha de ser la corrección del Plan General para subsanar la deficiencia concreta que supone la inclusión en esta UE de un sistema general. En ningún caso se deduce del contenido de la sentencia que la corrección haya de ser la eliminación de la UE.

4.Por tanto, en ejecución de la Sentencia del TS de 29 de mayo de 2008, la nueva revisión del PG de Briviesca debe redefinir las condiciones asignadas al ámbito, adaptándolas a la legislación urbanística vigente en este momento.

5.El ámbito de la antigua 4-UE-7 debe adscribirse a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, en correspondencia con el régimen que en virtud del PGOU-97 le resulta aplicable a fecha de hoy (epígrafe 1-b de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León).

6. La solución planteada en el Documento de Aprobación Inicial recoge el convenio firmado entre Ayuntamiento y propietarios que, si bien en su momento no llegó a aprobarse definitivamente, a fecha de hoy, marzo 2014, es asumible por ambas partes.

En razón de las anteriores consideraciones, y en ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 2008, el nuevo Plan General mantiene la ordenación del documento de aprobación inicial.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación en los términos del presente informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 54

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2518 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cardenal Hernández, Juan Antonio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Príncipe de Asturias, 3 - 2º

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ La Flora

**Referencia catastral:** 3811601VN7131S0001EE

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela en la Calle La Flora incluida parcialmente en los SU-NC SE-8, SE-9 y en un Espacio Libre de uso público.  
Solicita que se reconozca el aprovechamiento de la parte de la parcela incluida en Espacio Libre.

**INFORME:**

Se incorpora dicha parcela a la Unidad de Actuación, reconociendo sus derechos dentro de las misma.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 55

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2519 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SUR SE-9-pa SAN JUAN

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que se apliquen a los suelos incluidos en el Sector 9 del SUR los criterios del artículo 30 del RUCyL y que se clasifiquen como Suelo Rústico.

**INFORME:**

El Sector SUR-SE9 cuenta con un Plan Parcial aprobado y, por tanto, con unos derechos consolidados. El PGOU únicamente recoge las determinaciones del planeamiento anterior.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 56

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2520 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Gómez Murga, Emiliano

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Santa Inés, 12 - 1º B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Avda. Mencía de Velasco

**Referencia catastral:** 3852201VN7039N0001JA

**ASUNTO:**

Solicita los siguientes cambios:  
 1. Se considere el límite de la zona ferroviaria desde las vías principales y no desde una vía muerta.  
 2. Sea de aplicación la ordenanza I2.

**INFORME:**

Se ajusta al catastro la delimitación, señalando que es el titular del ferrocarril quien establece las distancias de afección.  
 Se admite el cambio a la ordenanza I2.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos del informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 57

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2521 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Analiza el modelo y la capacidad poblacional comparándola con las estimaciones de la Información Urbanística.  
Solicita que se reconsideren la ampliaciones previstas.

**INFORME:**

Atendiendo a los distintos informes y alegaciones, entre otros el del Grupo Municipal Socialista, además del trazado previsto para la línea de AVE Madrid - Irún, se reconsidera la delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU eliminando los sectores situados al Este de la N-I (aunque estos sectores se consideraban una reserva a largo plazo).

Esta nueva ordenación se ajusta mejor a las previsiones poblacionales y económicas actuales.

El resto de sectores se mantiene de forma similar al documento de aprobación Inicial, añadiendo únicamente un sector residencial al sur de Cameno, más ajustado a la capacidad del núcleo.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 58

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2522 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Santa María Bajera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Cuestiona la valoración y elección de alternativas.

**INFORME:**

Esta alegación quedaría contestada en el mismo sentido de la nº 57.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 59

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2523 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Cuestiona la inclusión de los sectores situados al Este de la Carretera Nacional y el SUR SE-9.  
 Propone la ocupación de los suelos al Este del Río, que podrían sustituir a la propuesta nº 13.  
 Se deberían valorar más las propuestas P5 y P6 para crear miradores sobre la ciudad, con mayor facilidad de ampliación.

**INFORME:**

Esta alegación quedaría contestada en el mismo sentido de la nº 57.  
 Al reducirse la superficie de Suelo urbanizable, no parece conveniente plantear otras alternativas de ampliación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 60

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2524 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SE-13, SE-6, SE-5, SE-7

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Cuestiona la posibilidad de situar usos terciarios en los sectores 13, 6, 7 y 5 por no ser compatibles los industriales o serlo en un pequeño porcentaje, incumpliendo lo establecido en el artículo 27 del RUCyL.

**INFORME:**

En lo relativo al Sector 13 cabe señalar que el documento para Aprobación Inicial del PGOU fue redactado antes de la publicación del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el que se introduce la limitación adicional del contacto mínimo del 20% del perímetro del sector con el Suelo Urbano, por lo que quedaba una posibilidad de clasificación de esos suelos. En este momento ya no es posible mantenerlos por esta razón, a la que hay que añadir el Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que señala la posible inundabilidad de los mismos y la necesidad de justificar la seguridad para cualquier actuación en ellos. Como consecuencia se elimina el Sector 13 del Suelo urbanizable en el documento para Aprobación Provisional.

Respecto al resto de sectores, que al estar en contacto el primero con el núcleo de Cameno no presentaría este problema, se remite a la contestación a la alegación nº 57. Quedan también eliminados.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN Nº.** 61

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2525 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:** Sostenibilidad del modelo propuesto

**ASUNTO:**

Hace una valoración de la propuesta de infraestructuras, en la que para el saneamiento "sobran" 3.168 habitantes, proponiendo la reducción de la capacidad del Plan en ese número.

**INFORME:**

Esta alegación quedaría contestada en el mismo sentido de la nº 57.

La CHE ha emitido informe también en lo relativo a abastecimiento de agua y saneamiento, dando el visto bueno al suministro de agua potable y señalando que en el caso de llegar a la carga máxima prevista en el Plan se debería ampliar la depuradora existente.

Con la nueva ordenación los dos sistemas tienen capacidad suficiente, no siendo necesaria en principio ninguna inversión en ampliación de la EDAR.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 62

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2527 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:** Inversiones necesarias para desarrollo del modelo propuesto

**ASUNTO:**

Hace una valoración de la propuesta de infraestructuras, en la que para el saneamiento "sobran" 3.168 habitantes, proponiendo la reducción de la capacidad del Plan en ese número.

**INFORME:**

Esta alegación quedaría contestada en el mismo sentido de la nº 57.

La CHE ha emitido informe también en lo relativo a abastecimiento de agua y saneamiento, dando el visto bueno al suministro de agua potable y señalando que en el caso de llegar a la carga máxima prevista en el Plan se debería ampliar la depuradora existente.

Con la nueva ordenación los dos sistemas tienen capacidad suficiente, no siendo necesaria en principio ninguna inversión en ampliación de la EDAR. En lo relativo a la financiación de las actuaciones del PGOU, hay que señalar que serían los promotores de cada una de ellas los que deberían sufragar los gastos proporcionales a su aprovechamiento en el caso de tener que ejecutar obras en las infraestructuras generales.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 63

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2528 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:** Sostenibilidad del modelo propuesto

**ASUNTO:**

Hace una valoración de la propuesta de infraestructuras relativa al abastecimiento de agua, cuestionando la viabilidad de las actuaciones previstas.

**INFORME:**

Esta alegación quedaría contestada en el mismo sentido de la nº 57.

La CHE ha emitido informe también en lo relativo a abastecimiento de agua y saneamiento, dando el visto bueno al suministro de agua potable y señalando que en el caso de llegar a la carga máxima prevista en el Plan se debería ampliar la depuradora existente.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 64

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2526 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Cuenca Hermosilla, Vicente (GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA)

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Sta. María Encimera, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-2, AA-3, AA-4, AA-5, AA-6, AA-7, AA-1

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Cuestiona la adecuación a la definición de actuaciones aisladas de las delimitadas en el PGOU, considerando que deberían ser al menos, según los casos, SUNC.  
 Discute la oportunidad de las AA-1 y AA-7, por expropiación, por no encontrar justificados sus objetivos.

**INFORME:**

Cabe distinguir distintas situaciones en lo planteado por los alegantes:

AA-1: Desaparece y vuelve a la situación del Plan General anterior. Se han recibido alegaciones al respecto y, efectivamente, el aparcamiento resultante no solucionaba el problema de forma significativa.

AA-2 y AA-3: Estaban parcialmente incluidas en la 4-UE-10, en la que no realizaban ninguna cesión de dotaciones y el viario previsto no solucionaba ninguna conexión en la zona. Por otra parte, la delimitación de la UE no se ajustaba a parcelas catastrales, resultando difícil su desarrollo. Al ser una actuación de pequeña entidad y con la posibilidad de mejora las características del viario de la zona se ha optado por simplificar su desarrollo delimitando dos ámbitos. En el caso de la AA-2 se incluye una única propiedad diseñando una calle transversal prolongación de la calle San Isidro y sin incremento de aprovechamiento. La AA-3 incluye tres parcelas con la posibilidad de asumir la cesión de la prolongación de la calle del Prado, igualmente sin incremento de aprovechamiento al introducir la ordenanza R6 en el borde oeste.

Resumiendo, la finalidad de estas AAs es la mejora del viario en la zona, en un área con el entorno muy ocupado, racionalizando el diseño de las manzanas conforme a las ordenanzas previstas. La clasificación del suelo del anterior plan se ajustaba a los criterios de la legislación vigente en el momento, distinta a la actual, para la que el grado de consolidación de estos suelos corresponde al SUC.

AA-4: Desaparece al quedar el PRAU delimitado por la Junta de Castilla y León diferente al previsto en principio. Se vuelve a la situación del PGOU de 1997.

AA-5 y AA-6: Eran Suelo Urbano Consolidado en el anterior Plan General, con un diseño de viario que en su extremo norte era imposible de ejecutar por la diferencia de cota. Únicamente se han delimitado estos ámbitos para poder obtener un viario de mayor dimensión con un pequeño aparcamiento, no incrementándose el aprovechamiento anterior.

AA-7: Al delimitarse suelos urbanizables a los dos lados de la carretera era preciso prever una conexión entre ellos. En cualquier caso, dado que el PRAU promovido por la Junta de Castilla y León se encuentra en fase avanzada, se elimina la AA, remitiéndose la solución de los accesos al mismo.

(Nota: varía la numeración en el nuevo documento)

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Se estima la alegación en lo relativo a la AA-1, AA-4 y la AA-7.
2. Se desestima la alegación en lo relativo a las AA-2, 3, 5 y 6.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 65

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2529 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Freire Vázquez, Valeriano

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Rafael Alberti, 17

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4024017VN7142N0001HH

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:  
 1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.  
 2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 66

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2530 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Hernández Miguel, Ricardo

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Río Oca, 3

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4024019VN7142N0001AH

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 67

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2531 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Moneo Solas, José Félix  
 Herederos de Félix Moneo Carasa y Julián Martínez

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avd. Reyes Católicos, 10 - 2º

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-12 pa

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que son propietarios de las parcelas incluidas en el SU-NC SE-12.  
 Solicitan que se permita la edificación con Planta Baja + cuatro, de forma similar a las áreas colindantes.

**INFORME:**

El hecho de estar delimitada una Unidad de Actuación limita la edificabilidad total del ámbito, independientemente del número de plantas que se indique. Por tanto, en ningún caso se podría subir la edificabilidad total.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 68

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2532 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ruiz Gómez, Juan Carlos  
 Toda su familia propietaria del solar

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Plaza Sta. María, 4 - 1º B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-1

**Referencia catastral:** 3514207VN7131S0001AE

**ASUNTO:**

Expone que la parcela incluida en la AA-1 deriva del desarrollo del Plan Parcial "El Limón" y de la prolongación de la calle Santa María Bajera.  
 Solicita se elimine la AA y se mantenga el terreno en las condiciones anteriores.

**INFORME:**

Se elimina la delimitación de la AA y la calificación de aparcamiento, asignando a la parcela resultante la Ordenanza R4.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 69

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2533 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Sagredo Fernández, José

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Justo Cantón Salazar, 38 - 4º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** N.º 9

**Referencia catastral:** 3810012VN7131S0001ME

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de un edificio incluido en el Catálogo de Protección del PGOU, exterior al ámbito del PEPCH (ficha nº 9). Solicita se excluya del Catálogo, por no tener ningún interés histórico artístico.

**INFORME:**

El interés de los dos edificios gemelos reside en la singularidad de los mismos, independientemente de la época de construcción y las características de los acabados.

En lo relativo a la parcela cabe señalar que se ha recogido la delimitada en la cartografía catastral, con la superficie medida digitalmente.

Los edificios anexos a la vivienda principal no están protegidos, pudiendo ser demolidos.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 70

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2534 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Sagredo Fernández, José

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Justo Cantón Salazar, 38 - 4º B

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Nº 8

**Referencia catastral:** 3810010VN7131S0001TE

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de un edificio incluido en el Catálogo de Protección del PGOU, exterior al ámbito del PEPCH (ficha nº 8). Solicita se excluya del Catálogo, por no tener ningún interés histórico artístico.

**INFORME:**

El interés de los dos edificios gemelos reside en la singularidad de los mismos, independientemente de la época de construcción y las características de los acabados.

En lo relativo a la parcela cabe señalar que se ha recogido la delimitada en la cartografía catastral, con la superficie medida digitalmente.

Los edificios anexos a la vivienda principal no están protegidos, pudiendo ser demolidos.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

ALEGACIÓN N.º. 71

NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO: 2535 lunes, 26 de abril de 2010

FIRMANTE: Barcina Virumbrales, José María  
 ASAMBLEA LOCAL DE BRIVIESCA IZQUIERDA UNIDA-LOS VERDES)

DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES: C/ La Flora, 1 - 4º A

09240 Briviesca (Burgos)

OBJETO DE LA ALEGACIÓN:

Referencia catastral:

ASUNTO:

- Presentan alegaciones referentes a los siguientes temas:
1. Necesidad de ampliaciones junto a Cameno, existiendo suficiente suelo industrial y con la incertidumbre de la solución final de la carretera. Costes económicos.
  2. Regulación de las antenas de telefonía.
  3. Echa en falta propuestas para aparcamientos públicos. Propone el Jardín de Santa Clara.
  4. Vados: necesidad de regularlos y evitar los ilegales.
  5. Protección integral del Convento y el Jardín de Santa Clara con uso dotacional público, y no residencial categoría 3ª.
  6. Dotaciones: Prever para usos concretos como Recinto Ferial, Piscina climatizada, Estación de autobuses, Centro cívico, etc. Localizar con precisión en los planos.
  7. Anuncios y carteles en PG y PEPCH: Propone su prohibición, sobre todo en el casco histórico.
  8. Aumentar la dimensión mínima de las viviendas y se limite por edificio el número de las viviendas más pequeñas.
  9. Ascensores: Obligatorio para edificios de más de dos plantas. Aclarar que si se supera el número de viviendas por ascensor deberá ponerse obligatoriamente uno más.
  10. Garajes: Obligar a tantas plazas de garaje como viviendas haya en el edificio.
  11. Avda. Félix Rodríguez de la Fuente: Propone que se quede como SR y cuestiona que se permitan 6 plantas.
  12. Propone eliminar el SUR SE-2 "Monte de San Juan".

**INFORME:**

En relación a las alegaciones presentadas, cabe informar lo siguiente:

1. Atendiendo a los distintos informes y alegaciones, entre otros el de Izquierda Unida - Los Verdes y de la Consejería de Medio Ambiente, además del trazado previsto para la línea de AVE Madrid - Irún, se reconsidera la delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU eliminando los sectores situados al Este de la N-I (aunque estos sectores se consideraban una reserva a largo plazo). Esta nueva ordenación se ajusta mejor a las previsiones poblacionales y económicas actuales. Únicamente se mantiene un sector residencial de menor tamaño al sur de Cameno.
2. La regulación de antenas de telefonía se modifica, ajustándola a la legislación sectorial vigente.
3. No existe suelo vacante en casco para aparcamientos en superficie. En lo relativo al Jardín de Santa Clara, se podría plantear como solución provisional, teniendo además en cuenta que es una propiedad privada, pero su valor histórico y de posición merecen un uso que potencie el casco histórico y mejore la calidad de vida.
4. Se revisa la normativa al respecto. En lo relativo a vados ilegales, es una cuestión de ordenanza municipal y control disciplinario de los mismos.
5. Convento de Santa Clara. El uso tradicional es de residencia de las monjas, que para lo que el edificio estaba pensado, sin descartar como usos alternativos los dotacionales, no se puede eliminar de forma tajante la posibilidad de continuar con ese uso. La protección estructural permite mayor flexibilidad a la hora de reconvertir el uso actual en otro dotacional al mismo tiempo que garantiza la protección de los elementos fundamentales del edificio, por ello se ha considerado conveniente este nivel de protección. Si se protegiera el jardín de Santa Clara con nivel Integral no sería posible ninguna actuación parte de su mantenimiento como jardín, ni siquiera para el aparcamiento que se propone en el punto 3.
6. La asignación de usos específicos a las parcelas vacantes de equipamiento limita la posibilidad del ayuntamiento de elegir según las necesidades de cada momento la ubicación más conveniente de los mismos. En los ámbitos de SUNC y SUR que no tienen ordenación detallada, determinar las parcelas de dotaciones resulta difícil al no poder ajustar todos los elementos que forman parte de la ordenación de forma conjunta. En cualquier caso se puede señalar en las fichas una localización indicativa.
7. Tanto la normativa del PEPCH como la del PGOU regulan la forma y ubicación de cartelería, pudiendo regularse otros aspectos mediante ordenanza municipal.
8. El tamaño mínimo de las viviendas de nueva construcción se establece en el nuevo documento en 50 m<sup>2</sup>, para poder acogerse a las condiciones de "Vivienda Joven de Protección", mientras que para rehabilitación de vivienda existente se establece en 35 m<sup>2</sup>.
9. Se aclara que si se supera el número de viviendas por ascensor hay que poner uno más.
10. Se aclara la cuestión.
11. En lo relativo al SUNC-SE10, cabe señalar:
 

El ámbito del sector coincide con el establecido por la Revisión de 1997 del Plan General de Briviesca para la Unidad de Ejecución 4.UE.7.

Dicha delimitación ha sido objeto de un largo proceso litigioso entre los propietarios de los terrenos afectados, el Ayuntamiento de Briviesca y la Junta de Castilla y León, como responsable de la aprobación definitiva de aquella revisión, que culmina con la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 2008, en la que se anula la delimitación de dicha unidad.

Del examen de todos los antecedentes y del contenido de dicha sentencia, se extraen las siguientes conclusiones:

  - 1.El motivo por el que la delimitación de la 4-UE-7 del PGOU-97 no se ajustaba a derecho era que incluía un Sistema General dentro de dicha unidad, en contradicción con la legislación urbanística vigente en el momento de redacción de aquél plan, que era el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobaba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El artículo 94.3-a de dicha ley excluía expresamente a los sistemas generales de las áreas de reparto en suelo urbano y, por tanto, de los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios propios de las Unidades de Ejecución.
  - 2.En ningún caso la sentencia dice que la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre estos terrenos fuera improcedente. Lo único que señala de forma inequívoca es que fue incorrecta la inclusión en ella de un Sistema General; y que es este aspecto, y no otro, lo que origina la nulidad de la determinación. Por tanto, no se discute la existencia de una Unidad de Ejecución sobre estos terrenos, sino las determinaciones que sobre ella se han establecido.
  - 3.Sentada esta premisa, la ejecución de la sentencia ha de ser la corrección del Plan General para subsanar la deficiencia concreta que supone la inclusión en esta UE de un sistema general. En ningún caso se deduce del contenido de la sentencia que la corrección haya de ser la eliminación de la UE.
  - 4.Por tanto, en ejecución de la Sentencia del TS de 29 de mayo de 2008, la nueva revisión del PG de Briviesca debe redefinir las condiciones asignadas al ámbito, adaptándolas a la legislación urbanística vigente en este momento.
  - 5.El ámbito de la antigua 4-UE-7 debe adscribirse a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, en correspondencia con el régimen que en virtud del PGOU-97 le resulta aplicable a fecha de hoy (epígrafe 1-b de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León).
  6. La solución planteada en el Documento de Aprobación Inicial recoge el convenio firmado entre Ayuntamiento y propietarios que, si bien en su momento no llegó a aprobarse definitivamente, a fecha de hoy, marzo 2014, es asumible por ambas partes.

En razón de las anteriores consideraciones, y en ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de mayo de 2008, el nuevo Plan General mantiene la ordenación del documento de aprobación inicial.
12. El Sector SUR-SE9 cuenta con un Plan Parcial aprobado y, por tanto, con unos derechos consolidados. El PGOU únicamente recoge las determinaciones del planeamiento anterior.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 72

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2536 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Losua García, Julio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 35 - 3º

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** C/ Río Tiron

**Referencia catastral:** 3706714

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela en la Urbanización La Cercada, solicita una solución para poder construir en la misma conforme al informe que aporta que se puede resumir en los siguientes términos:  
 Sup. parcela: 225 m2  
 Edificabilidad total: 160 m2c  
 2 plantas.  
 Retranqueos: 3 m

**INFORME:**

No hay problema para construir en la parcela en cuestión, puesto que la superficie mínima de parcela es para nuevas segregaciones. En lo relativo a las determinaciones de aprovechamiento y posición se modifica ligeramente la ordenanza, mejorando las condiciones.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN Nº.** 73

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2537 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** López Linares, Antonio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Avda. Juan de Ayolas, 9-11

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Nº 10

**Referencia catastral:** 36080 01

**ASUNTO:**

Solicita que se elimine la protección sobre el Edificio Residencial situado en la Avenida Juan de Ayolas.

**INFORME:**

Los edificios están incluidos en el Inventario de Patrimonio Histórico Industrial de Castilla y León, por lo que no puede ser descatalogado. Para garantizar el mantenimiento del aprovechamiento de la manzana se delimita un ámbito en la misma para una ordenación de volúmenes que, respetando los elementos protegidos y cumpliendo algunas determinaciones adicionales, complete la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente (ver ficha).

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 74

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2538 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Sagredo Villanueva, Valentín

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Burgos, 11

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC [pa] SE-18

**Referencia catastral:** 3917012VN7131N0001RK

**ASUNTO:**

Expone que son titulares de unas naves destinadas al almacenaje de cereales, abonos y semillas desde 1980. Estas naves están situadas junto al SU-NC SE-18, con ordenanza residencial R4. Solicitan se establezca una separación de la zona industrial y la residencial mediante una zona verde en el interior del SE-18 para evitar problemas de convivencia.

**INFORME:**

No es posible modificar la ordenación del SUNC SE-18 ya que tiene Estudio de Detalle y Proyecto de Actuación aprobados, limitándose el PGOU a recoger sus determinaciones.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 75**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2539 lunes, 26 de abril de 2010**FIRMANTE:** Sagredo Villanueva, Valentín**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Burgos, 11

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-7**Referencia catastral:****ASUNTO:**

Expone que es propietario de una finca incluida en el AA-7 que quedaría muy afectada con el trazado del entronque de la vía señalado en el Plan.

Solicita:

1. La supresión de la glorieta y la adopción de la solución de viario presentada por D. Luís Ángel Martínez.
2. La reducción de la línea de edificación.

**INFORME:**

La zona va a ser desarrollada mediante un Plan Regional de Actuación Urbanizadora de iniciativa autonómica, con una delimitación que varía ligeramente la prevista en el documento de Aprobación Inicial del PGOU y que además prevé sus propios accesos al ámbito. En este momento, el PGOU únicamente recoge las determinaciones del PRAU con el objetivo de no crear contradicciones entre ambos documentos.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 76

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2540 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Paniego Díez, José Antonio  
Promotora Castellana de Briviesca, S.L.

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Plaza Mayor, 10 Bajo

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-17 ed CALLE VALDERUEDA 3

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que el Ayuntamiento aprobó la segregación de la antigua 4.UE.13 en A y B, habiendo sido desarrollada la A, y aprobado con fecha 25/1/2006 el Estudio de Detalle para la 4.UE.13-B.  
Solicita sea asumida la ordenación para todo el ámbito.

**INFORME:**

Se comprueban los datos presentados por el alegante y se corrige el documento.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN Nº.** 77

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2541 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Paniego Díez, José Antonio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Plaza Mayor, 10 Bajo

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Camino de Reoyo

**Referencia catastral:** 3317604VN7131N0001K

**ASUNTO:**

Solicita:

1. Que se apliquen las distancias de afección de la Carretera a Cornudilla hasta la nueva rotonda propuesta.
2. Se cambie la ordenanza de aplicación a otras más densas.

**INFORME:**

A las alegaciones presentadas, cabe informar:

1. Las distancias a las carreteras son las derivadas de la legislación sectorial. En este caso se mantiene lo establecido en el anterior PGOU.
2. En lo relativo a la Ordenanza, dadas las dimensiones y forma de la parcela la R6 permite construir de forma razonable, ya que la parcela mínima es para nuevas segregaciones y se permite la edificación pareada.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 78

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2542 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ortega Amigo, José Manuel  
Barrio de Cameno

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Briviesca, 14

09245 Cameno (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cameno

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que se modifique las alineaciones señaladas, por ser algunas callejas y otras propiedad privada.

**INFORME:**

Se comprueban las alineaciones, modificándose todas ellas.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alineación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN Nº.** 79

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2543 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Ortega Amigo, José Manuel  
Barrio de Cameno

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Briviesca, 14

09245 Cameno (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cameno

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

- Solicita los siguientes cambios:
1. Que el terreno urbano residencial se amplíe alrededor del casco, según plano.
  2. Que el terreno industrial se aleje del casco al menos 700 m, según plano.
  3. Que el alcalde certifique que se va a seguir pagando como rústico hasta que se urbanice.

**INFORME:**

La delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU ha sido considerada excesiva por las Administraciones competentes que han emitido informe, principalmente la Consejería de Medio Ambiente, y por los responsables municipales dada la dinámica municipal del último año, por lo que se eliminan los sectores previstos al Sur de Cameno en el Documento de Aprobación Inicial. Se delimita únicamente un Sector residencial de menor tamaño al Sr del núcleo, más ajustado a las indicaciones de los Informes Sectoriales. No se prevé ningún suelo industrial en esa zona. En lo relativo al impuesto sobre bienes inmuebles, no es competencia del PGOU.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación en lo términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 80

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2544 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla, 11, Oficina 1, Pta. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos del Título 5 de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



---

## 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:

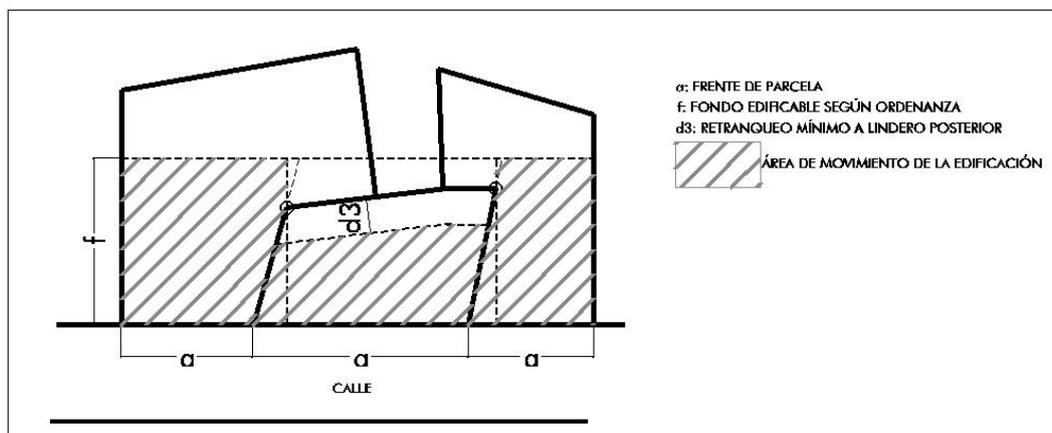
1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones 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 vengán 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.

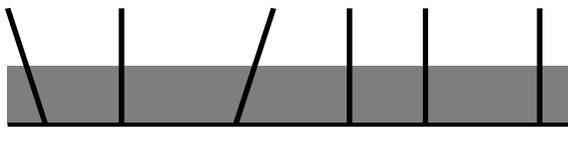
##### II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

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.

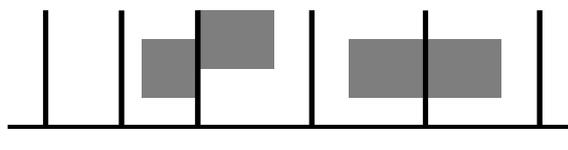
III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



PAREADA O SEMIADOSADA



AISLADA

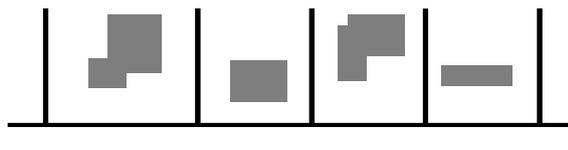


Figura 1. Tipos edificatorios.

## 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> 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 45° 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.

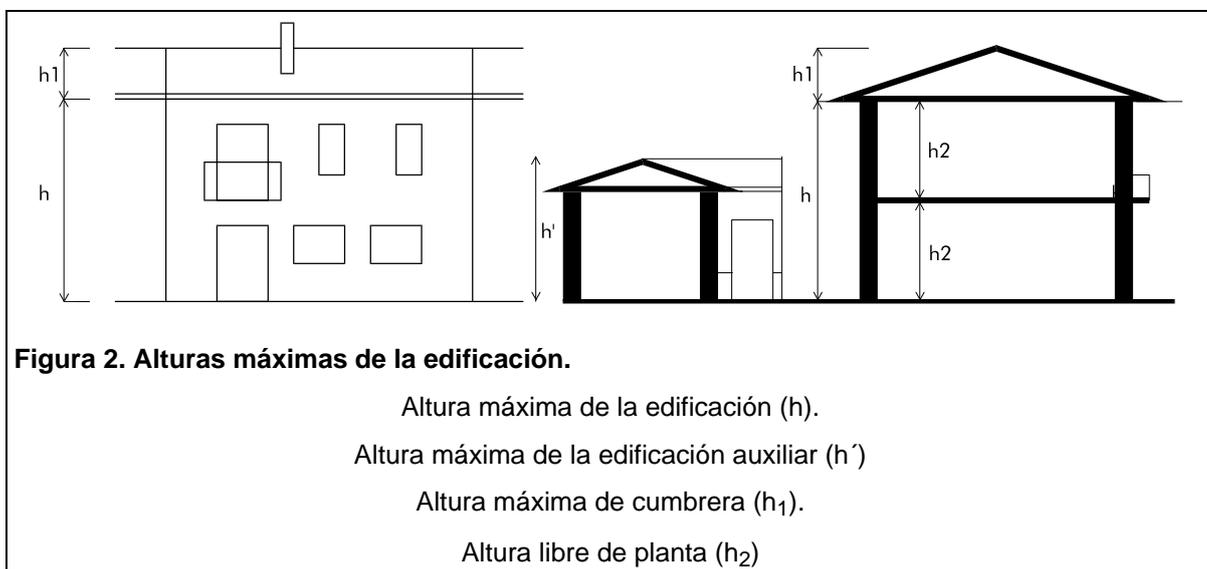
**IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:**

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 ( $h_1$ ), 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:



**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  $H_s$  (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.

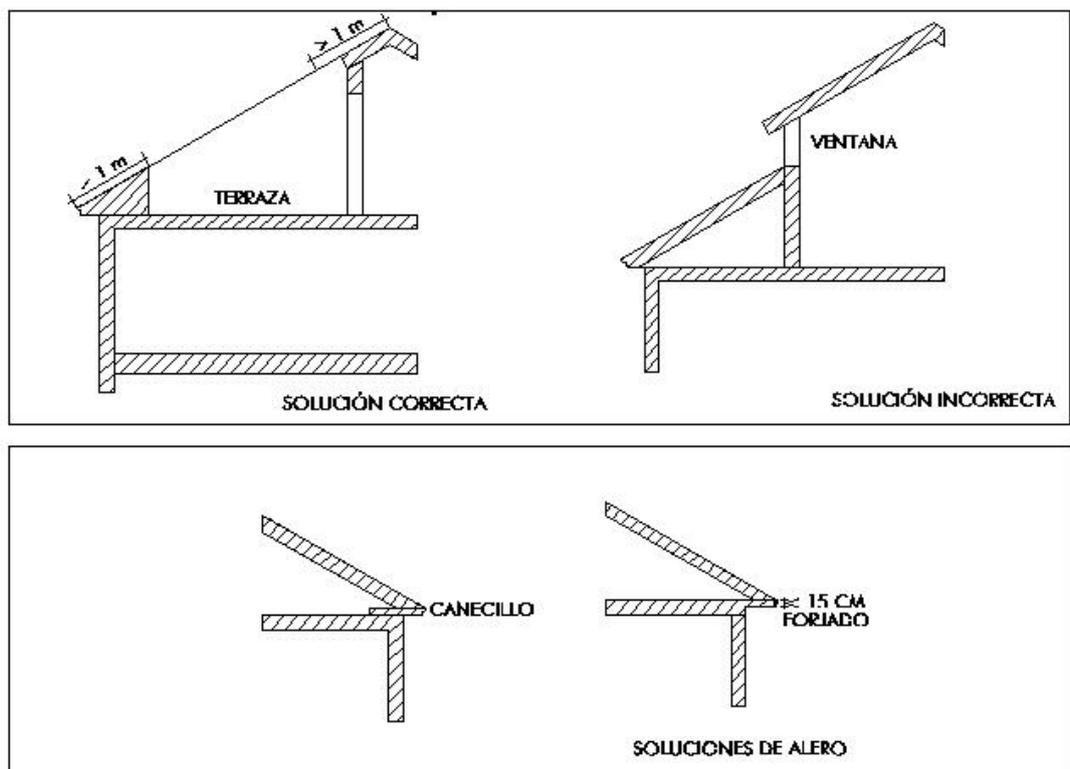
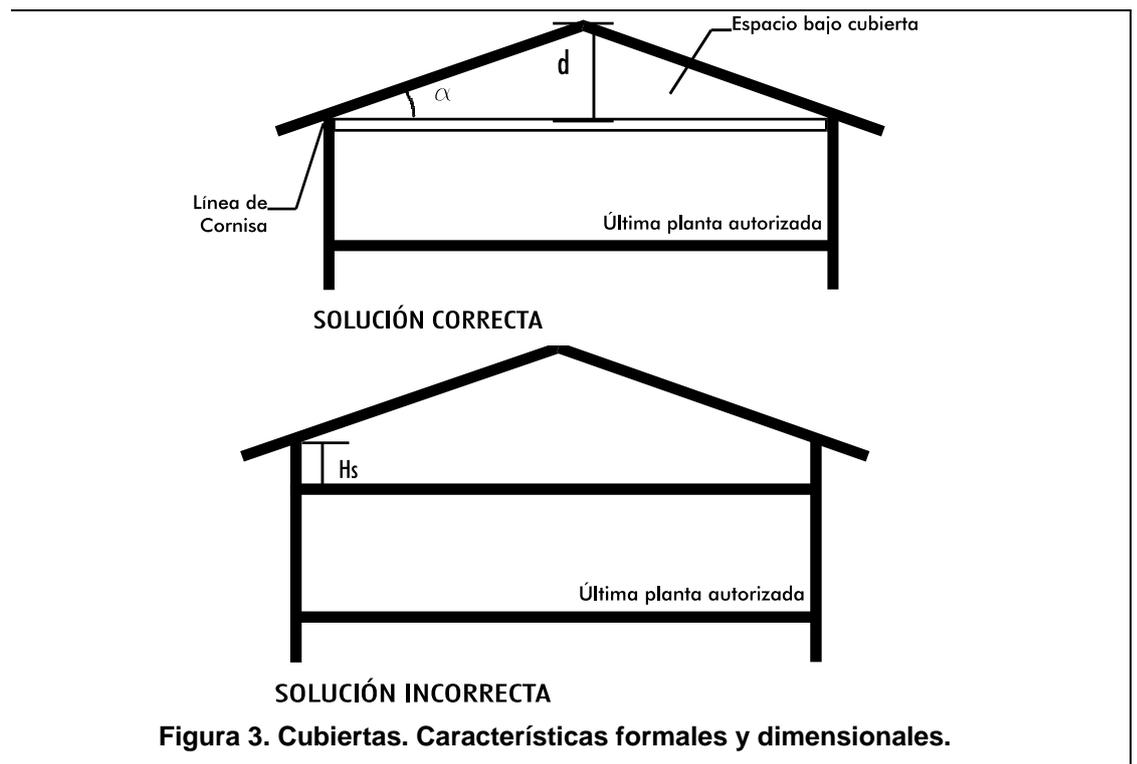


Figura 3b: Soluciones de detalles de cubierta inclinada.

**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 (45°) 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<sup>3</sup>/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 contruidos 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 análogos.
- 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, contruidos 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.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones visibles desde el espacio público.

#### 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.

**ALEGACIÓN N.º.** 81

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2545 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla, 11, Oficina 1, Pta. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos del Título 4 de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

- 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) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup>.

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:  $6 \text{ m}^2$ , siendo su dimensión mínima 1,6 m.
- B. Salón-comedor:  $16 \text{ m}^2$  en vivienda de menos de tres dormitorios y  $18 \text{ m}^2$  en vivienda de tres dormitorios,  $20 \text{ m}^2$  en viviendas de 4 o más dormitorios, en el que se pueda inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- C. Dormitorio:  $6 \text{ m}^2$  el individual y  $10 \text{ m}^2$  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):  $3 \text{ m}^2$ .
- E. Aseo (inodoro, lavabo):  $1,10 \text{ m}^2$ .
- 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<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).
- E. Tendaderos: 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<sup>1</sup>, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m<sup>2</sup>.
    - Establecimientos de venta de saldos.
  - **Categoría 2ª: Centro Comercial, que incluye:**
    - Mercados municipales minoristas.
    - Galerías comerciales de menos de 1.500m<sup>2</sup>.
  - **Categoría 3ª. Gran establecimiento comercial, que incluye:**
    - Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>.
    - Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m<sup>2</sup>. Los de superficie de sala ventas superior a 6.000 m<sup>2</sup> quedan prohibidos en el municipio.
    - Grandes almacenes.
    - Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
    - Centros comerciales.
    - Parques comerciales.
  - **Categoría 4ª. Venta ocasional:**
    - Mercadillos, ferias, etc.
- C. Hostelería:** 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:** Con espectáculo.
- 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.

---

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

- **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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>).
  - 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<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup>).
- II. USO COMERCIAL.
- A. En categoría 1<sup>a</sup>, 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<sup>2</sup>, 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 usos 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> útiles, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
  - C. Si, en categoría 1<sup>a</sup>, 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> 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 1<sup>a</sup>, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
  - 2. En los locales de categoría 2<sup>a</sup> 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 2<sup>a</sup>, 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<sup>2</sup>), 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<sup>2</sup>) de sala de ventas<sup>2</sup>, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
  2. Categoría 3ª: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de sala de ventas<sup>3</sup>.
- 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

---

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

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

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 m<sup>2</sup>.

II. CATEGORÍA 2ª: HOTEL ESPECIALIZADO.

Son hoteles, también con capacidad superior a 20 plazas y superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>, que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento otras facetas especializadas de actividad, tales como: conferencias, convenciones, servicios al 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<sup>2</sup> a 15.000 m<sup>2</sup>, equivalentes a 30 m<sup>2</sup> brutos por acampado y 17 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de parcela por plaza.
- B. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de aparcamiento en superficie por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/plaza.
    - b) Edificabilidad mínima: 3 m<sup>2</sup> edificables/plaza.
  - 2. Equipamiento comercial y de servicios a las personas:
    - a) Edificabilidad mínima: 1 m<sup>2</sup> edificables/plaza.
  - 3. Equipamiento Turístico u Oferta Complementaria en Parcela Exclusiva.
    - a) Reserva mínima de suelo: 20 m<sup>2</sup>/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 cálculos 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 sobreaño 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>
- 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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,



## 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	CAT. 2ª	CAT. 3ª
Nº de Cabezas	Nº máx. UGM	Nº UGM superior a
15 o 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

**ALEGACIÓN N°.** 82

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2546 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla, 11, Oficina 1, Pta. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos del Título 9 de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

- 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.

### 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



**ALEGACIÓN N°.** 83

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2547 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla 11, Oficina 1, Ptas. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos del Título 12 de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**12.3.1 R1. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación en manzana compacta	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Regula la edificación en las manzanas del Casco Antiguo de Briviesca. Coincide su ámbito de aplicación con el remitido a la redacción de un Plan Especial de Protección, por tener incoado expediente de Declaración de bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.		
<u>La presente Ordenanza regulará la edificación en dicho ámbito en tanto se apruebe le PEPCH.</u> La presente Ordenanza será de aplicación para edificaciones de nueva planta, rehabilitaciones y sustituciones de edificaciones no catalogadas. Estas últimas además quedarán afectadas por las condiciones del Catálogo de Protección.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</b>	No se permiten segregaciones ni agregaciones en tanto se apruebe el PEPCH.	
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>		
<b>FRENTE MÁXIMO (m)</b>		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Definida por las condiciones de fondo y retranqueos. (1)	
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Para 2 pl.: 2 m2/m2; para 3 pl.: 2,80 m2/m2; para 4 pl.: 3,60 m2/m2; para 5 pl.: 4 m2/m2. (2)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	La existente en la actualidad o, en su defecto, la correspondiente en nº de plantas al edificio colindante más bajo, con un mínimo de 3 plantas y las siguientes dimensiones: 3 plantas (PB+2) / 10 m; 4 plantas (PB+3) / 13 m	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	No se fija	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	15 m (1)	15 m (1)
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m (3)	>= 3 m (3)
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(1) Condiciones para nuevas edificaciones; para rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado. (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. (3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m. - En aquellas parcelas no consideradas aptas para el uso residencial por no cumplir tamaños mínimos, podrá admitirse con carácter meramente excepcional una única planta baja con uso destinado a aparcamiento, comercio o almacén. -Siempre que la parcela lo permita 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 cumbreira, 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.		

**R1. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	3	3,50
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, con las limitaciones adicionales que pudiera añadir el Catálogo de Protección para elementos concretos.

**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, además de las condiciones siguientes y las que pudiera imponer la Comisión Territorial de Patrimonio.

**1. Materiales de fachada.**

Sin podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- 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 ocre, 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 sillares, sillarejo o mampostería.

**2. Cubiertas.**

- No se permite la cubierta plana.
- Las cubiertas inclinadas deberán ser de los siguientes materiales:
  - Teja cerámica, curva o plana, de coloración roja.
  - Cobre o Zinc en edificaciones singulares.

**3. Carpintería y cerrajería.**

- 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.) o blanco.
  - Se prohíben los materiales que imiten a la madera.
- 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. 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.
- Se prohíben expresamente las persianas, y en especial, aquellas que cuentan con guía exterior.

#### 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.



**12.3.2 R2. RESIDENCIAL ENSANCHE.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación en manzana cerrada		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación medianera con patio de manzana o de parcela.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	250 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	12 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	100%	100%	(1)
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Para 4 pl.: 3,55 m2/m2; para 5 pl.: 4,4 m2/m2. (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	Señalada en planos: 4 plantas (PB+3) / 13 m; 5 plantas (PB+4) / 16 m (1)		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	15 m (1)	15 m (1)	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m (2)	>= 3 m (2)	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cubrera 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.			

**R2. RESIDENCIAL ENSANCHE****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 R3. RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación exenta en parcela		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
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.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	800 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	20 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	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
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Para 3 pl.: 3 m2/m2; 4 pl.:4 m2/m2; para 5 pl.: 5 m2/m2; 6 pl.: 6 m2/m2. (1) (2)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	4 plantas (PB+3) / 13 m; 5 plantas (PB+4) / 16 m; 6 plantas (PB+5) / 18,50 m:		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	La posición de la edificación será la señalada en los planos de ordenación.		
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>			
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>			
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>			
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cubrera 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.			

**R3. RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación unifamiliar adosada o semiadosada		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial Unifamiliar (RU)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar adosada, semiadosada o en hilera con jardín.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	150 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	8 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%	60%	60%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,5 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	3 plantas (PB+2) / 9,30 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo o > 3 m	El mismo que en planta baja	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cumbre 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.			

**R4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación unifamiliar.		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial Unifamiliar (RU)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar con jardín en parcela de tamaño medio.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	350 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	12 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%	40%	40%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,8 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 7 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
<p>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.</p>			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo o 3 m	El mismo que en la planta baja	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>(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.</p> <p>(2) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda y una adicional a partir de 130 m2 construidos.</p> <p>-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cubrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.</p> <p>-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.</p>			

**R5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación unifamiliar aislada o pareada		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial Unifamiliar (RU)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar aislada o pareada con jardín.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	500 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	15 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	50%	35%	35%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,7 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 7 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	>=3 m	>=3 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos(1)		
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cubrera 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.			

**R6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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**

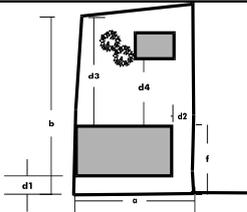
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General,

**USOS**

Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.



**12.3.7 R7. RESIDENCIAL CASCO RURAL.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación en manzana cerrada	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde con los tejidos urbanos tradicionales de los núcleos rurales.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	80 m <sup>2</sup>	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	8 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	80%	80%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,6 m2/m2	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 6,70 m (1)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	16 m (1)	16 m (1)
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m (2)	>= 3 m (2)
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(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 cumbre 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.		

**R7. RESIDENCIAL CASCO RURAL****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 ocre, 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 I1. INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial adosada, semiadosada o aislada en parcela.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las áreas de naves industriales situadas en los núcleos urbanos.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	La existente	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	El existente	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	100%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 7 m (2) (4)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
<p>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.</p>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>(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.</p> <p>(2) Se permite una entreplanta que computará edificabilidad.</p> <p>(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.</p>		

**I1. INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 I2. INDUSTRIA INTENSIVA.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial adosada.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves nido.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	350 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	10 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	100%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,2 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 8 m (2) (4)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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 linderos posterior. d4. Distancia a otros edificios.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueo (d2=0)	Sin retranqueo (d2=0)
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	Sin retranqueo o >= 3 m (3)	Sin retranqueo o >= 3 m (3)
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
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.		

**I2. INDUSTRIA INTENSIVA****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 I3. INDUSTRIA MEDIA.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial en polígono.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves de tamaño medio.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	500 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	15 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	80%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 12 m (2) (4)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
<p>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.</p>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	3 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueo (d2=0) o > 3 m (3)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	≥ 3 m (3)	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>(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.</p> <p>(2) Se permiten entreplantas que computarán edificabilidad.</p> <p>(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.</p>		

**I3. INDUSTRIA MEDIA****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 I4. INDUSTRIA EXTENSIVA.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial en polígono.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves de tamaño medio.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	1.500 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	25 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	50 %
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,8 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 12 m (2) (3)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	10 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueo (d2=0) o > 5 m	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 5 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(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.		

**14. INDUSTRIA EXTENSIVA****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 T1. Terciario y Servicios.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación aislada o adosada.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Terciario (T)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Regula la edificación en algunas parcelas destinadas a usos terciarios y de servicios (p.e. gasolinera)		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	2.000 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	25 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	50 %	50%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 planta (PB+1) / 8 m	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	5 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>= 3 m	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(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.		

**T1. Terciario y Servicios****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 EQ1. DOTACIONAL COMPACTO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>		Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>		Equipamientos dentro de manzanas compactas	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>		Equipamiento	
<b>DEFINICIÓN</b>			
Regula la edificación en las parcelas de tamaño pequeño o mediano con calificación dotacional e integradas en manzanas con otros usos.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>		La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>		150 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>		10 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>		No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	100%	70%	70%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	3,5 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	La de la manzana donde se encuentre		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
<p>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.</p>			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueos o $\geq 3$ m		
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija		
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueos o $\geq 3$ m		
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	$\geq 3$ m		
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>(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.</p>			

**EQ1. DOTACIONAL COMPACTO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 EQ2. DOTACIONAL EXENTO.

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Equipamientos en edificios aislados en parcela de mayor tamaño		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Equipamiento		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Regula la edificación en las parcelas de tamaño mediano o grande con calificación dotacional, formando un conjunto integrado de equipamientos exentos y espacios libres.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	500 m2		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	15 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%	60%	60%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	2,2 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	4 plantas (PB+3) / 14 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	No se fija		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
<p>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.</p>			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	$\geq 3$ m		
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija		
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	$\geq 3$ m		
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	$\geq 3$ m		
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>(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.</p>			

## EQ2. DOTACIONAL EXENTO

### 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.

**ALEGACIÓN N.º.** 84

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2548 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla, 11, Oficina 1, Pta. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos del Título 11 de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup>, 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

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 cumbre 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<sup>2</sup> construidos.
2. GRUPO B: 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
3. GRUPO C: No se fija.
4. GRUPO D: No se fija
5. GRUPO E: 400 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> construidos.

8. GRUPO G2: 8.000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.



**ALEGACIÓN N.º.** 85

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2549 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla, 11, Oficina 1, Pta. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos del Título 6 de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

## 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 cincuenta centímetros (150 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 absorbedores.

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 señalará 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 cincuenta centímetros (1,50 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 terrazas 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**

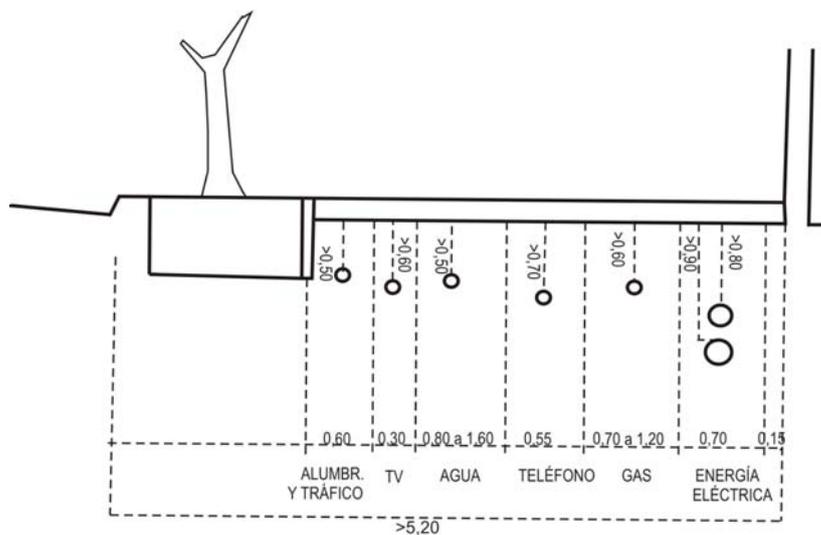
La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

#### **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  $13 \text{ m}^3$ , en condiciones de uso máximo.
- C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a  $13 \text{ m}^3$ , 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  $100 \text{ m}^3$ . 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  $24 \text{ m}^3/\text{mes}$  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 ( $\varnothing 100$ ) 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 descendan 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<sup>3</sup>) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) 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 absorbedores y pozos.
- Fecales: Quinientos milímetros (Ø500) 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 ( $1 \text{ kp/cm}^2$ ).

#### **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<sub>5</sub>: 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 20 de 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.

**ALEGACIÓN N.º.** 86

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2550 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Del Campo Pérez, Vicente  
 Toda su familia propietaria del solar

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Juan de Padilla, 11, Oficina 1, Pta. 1ª

09006 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** AA-1

**Referencia catastral:** 3514208VN7131S0001BE

**ASUNTO:**

Solicita que se elimine la Unidad de Normalización AA-1 por ser una parcela con aprovechamiento derivada del desarrollo del Plan Parcial "El Limón", aprobado en 1971.

**INFORME:**

Se elimina la delimitación de la AA y la calificación de aparcamiento, asignando a la parcela resultante la Ordenanza R4.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 87

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2554 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Castillo Carranza, Cecilia

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 10 - 2º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 505 PARC 410 Los Trancos. Junto a BU-5111

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que se habilite una zona para merenderos en el Paraje de Los Trancos, donde se han ocupado algunas fincas con edificaciones.

**INFORME:**

No han variado las condiciones respecto al anterior Plan General, por lo que no procede la modificación de sus determinaciones ampliando con suelos Urbanizables o con tolerancia de construcciones.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 88

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2554 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Alonso Torre, Manuel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 10 - 2º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 505 PARC 408 Los Trancos. Junto a BU-5112

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que se habilite una zona para merenderos en el Paraje de Los Trancos, donde se han ocupado algunas fincas con edificaciones.

**INFORME:**

No han variado las condiciones respecto al anterior Plan General, por lo que no procede la modificación de sus determinaciones ampliando con suelos Urbanizables o con tolerancia de construcciones.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 89

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2554 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Hernández Castillo, Soledad

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Mayor, 10 - 2º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** POL 505 PARC 408 Los Trancos. Junto a BU-5113

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicita que se habilite una zona para merenderos en el Paraje de Los Trancos, donde se han ocupado algunas fincas con edificaciones.

**INFORME:**

No han variado las condiciones respecto al anterior Plan General, por lo que no procede la modificación de sus determinaciones ampliando con suelos Urbanizables o con tolerancia de construcciones.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N°.** 90

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2563 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Uzquiza Busto, Javier

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ San Roque, 52 esc. Dcha. 4º C

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Señala diversos aspectos de la Normativa que, a su juicio, deberían cambiarse.

**INFORME:**

Se introducen algunas de las modificaciones propuestas en la alegación, adjuntándose a esta contestación el texto del título correspondiente para su comprobación.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en lo términos del documento adjunto.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

- 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) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup>.

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:  $6 \text{ m}^2$ , siendo su dimensión mínima 1,6 m.
- B. Salón-comedor:  $16 \text{ m}^2$  en vivienda de menos de tres dormitorios y  $18 \text{ m}^2$  en vivienda de tres dormitorios,  $20 \text{ m}^2$  en viviendas de 4 o más dormitorios, en el que se pueda inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- C. Dormitorio:  $6 \text{ m}^2$  el individual y  $10 \text{ m}^2$  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):  $3 \text{ m}^2$ .
- E. Aseo (inodoro, lavabo):  $1,10 \text{ m}^2$ .
- 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<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).
- E. Tendaderos: 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<sup>1</sup>, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m<sup>2</sup>.
    - Establecimientos de venta de saldos.
  - **Categoría 2ª: Centro Comercial, que incluye:**
    - Mercados municipales minoristas.
    - Galerías comerciales de menos de 1.500m<sup>2</sup>.
  - **Categoría 3ª. Gran establecimiento comercial, que incluye:**
    - Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>.
    - Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m<sup>2</sup>. Los de superficie de sala ventas superior a 6.000 m<sup>2</sup> quedan prohibidos en el municipio.
    - Grandes almacenes.
    - Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
    - Centros comerciales.
    - Parques comerciales.
  - **Categoría 4ª. Venta ocasional:**
    - Mercadillos, ferias, etc.
- C. Hostelería:** 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:** Con espectáculo.
- 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.

---

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

- **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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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.
- 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<sup>2</sup>).
  - 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<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup>).
- II. USO COMERCIAL.
- A. En categoría 1<sup>a</sup>, 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<sup>2</sup>, 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 usos 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> útiles, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
  - C. Si, en categoría 1<sup>a</sup>, 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> 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 1<sup>a</sup>, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
  - 2. En los locales de categoría 2<sup>a</sup> 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 2<sup>a</sup>, 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<sup>2</sup>), 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<sup>2</sup>) de sala de ventas<sup>2</sup>, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
  2. Categoría 3ª: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de sala de ventas<sup>3</sup>.
- 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

---

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

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

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 sobreaño 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>
- 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.



**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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> 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.

**5.7.8 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.

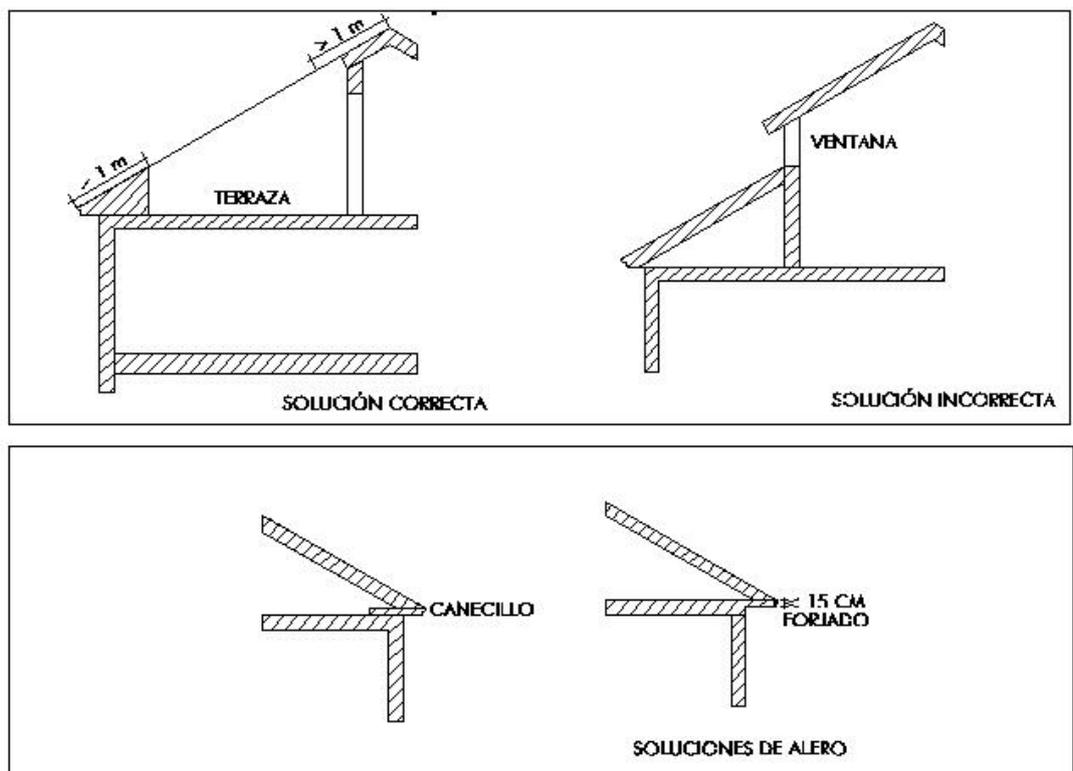
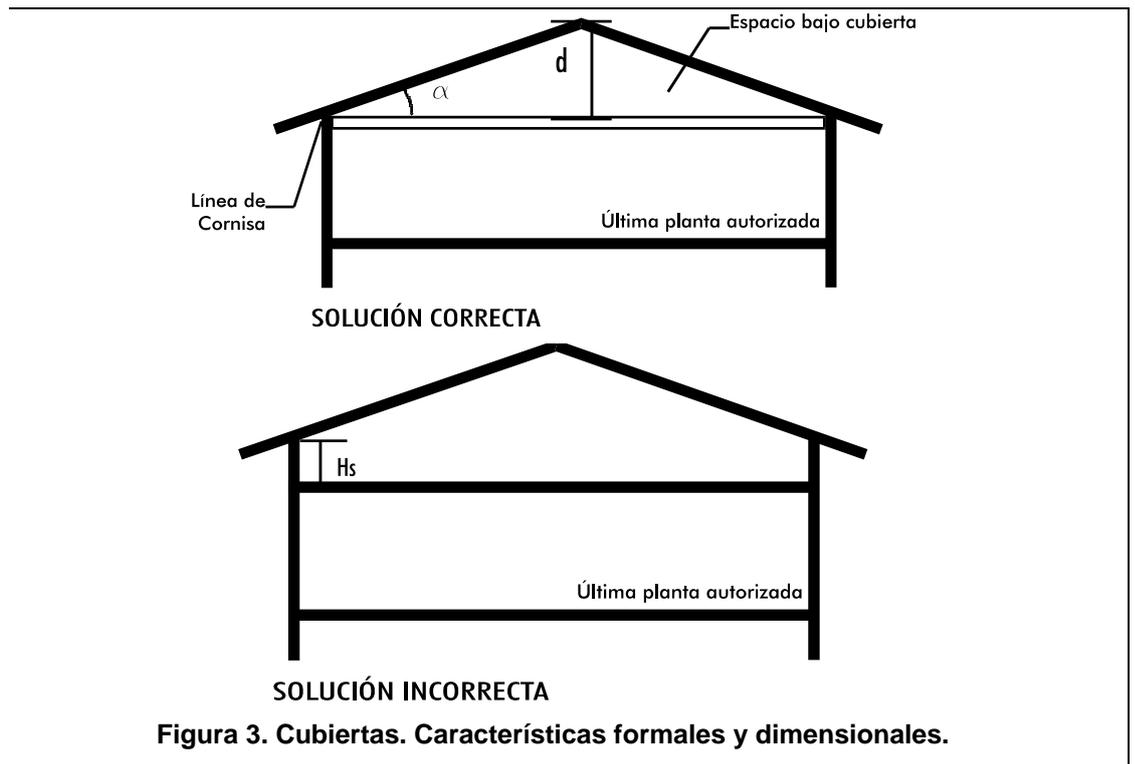
**5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.**

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  $H_s$  (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 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 (45°) 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<sup>3</sup>/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 contruidos 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 análogos.
- 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, contruidos 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.

**12.3.1 R1. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación en manzana compacta	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Regula la edificación en las manzanas del Casco Antiguo de Briviesca. Coincide su ámbito de aplicación con el remitido a la redacción de un Plan Especial de Protección, por tener incoado expediente de Declaración de bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.		
<b>La presente Ordenanza regulará la edificación en dicho ámbito en tanto se apruebe le PEPCH.</b> La presente Ordenanza será de aplicación para edificaciones de nueva planta, rehabilitaciones y sustituciones de edificaciones no catalogadas. Estas últimas además quedarán afectadas por las condiciones del Catálogo de Protección.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m2)</b>	No se permiten segregaciones ni agregaciones en tanto se apruebe el PEPCH.	
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>		
<b>FRENTE MÁXIMO (m)</b>		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Definida por las condiciones de fondo y retranqueos. (1)	
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Para 2 pl.: 2 m2/m2; para 3 pl.: 2,80 m2/m2; para 4 pl.: 3,60 m2/m2; para 5 pl.: 4 m2/m2. (2)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	La existente en la actualidad o, en su defecto, la correspondiente en nº de plantas al edificio colindante más bajo, con un mínimo de 3 plantas y las siguientes dimensiones: 3 plantas (PB+2) / 10 m; 4 plantas (PB+3) / 13 m	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	No se fija	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	15 m (1)	15 m (1)
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m (3)	>= 3 m (3)
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(1) Condiciones para nuevas edificaciones; para rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado.		
(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.		
(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.		
- En aquellas parcelas no consideradas aptas para el uso residencial por no cumplir tamaños mínimos, podrá admitirse con carácter meramente excepcional una única planta baja con uso destinado a aparcamiento, comercio o almacén.		
-Siempre que la parcela lo permita 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 cumbreira, 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.		

**R1. RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
Plantas sótano y semisótano	2,25	-
Planta Baja	3	3,50
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, con las limitaciones adicionales que pudiera añadir el Catálogo de Protección para elementos concretos.

**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, además de las condiciones siguientes y las que pudiera imponer la Comisión Territorial de Patrimonio.

**1. Materiales de fachada.**

Sin podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- 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 ocre, 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 sillares, sillarejo o mampostería.

**2. Cubiertas.**

- No se permite la cubierta plana.
- Las cubiertas inclinadas deberán ser de los siguientes materiales:
  - Teja cerámica, curva o plana, de coloración roja.
  - Cobre o Zinc en edificaciones singulares.

**3. Carpintería y cerrajería.**

- 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.) o blanco.
  - Se prohíben los materiales que imiten a la madera.
- 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. 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.
- Se prohíben expresamente las persianas, y en especial, aquellas que cuentan con guía exterior.

#### 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.





**12.3.2 R2. RESIDENCIAL ENSANCHE.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación en manzana cerrada		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación medianera con patio de manzana o de parcela.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	250 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	12 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	100%	100%	(1)
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Para 4 pl.: 3,55 m2/m2; para 5 pl.: 4,4 m2/m2. (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	Señalada en planos: 4 plantas (PB+3) / 13 m; 5 plantas (PB+4) / 16 m (1)		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	15 m (1)	15 m (1)	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m (2)	>= 3 m (2)	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cubrera 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.			

**R2. RESIDENCIAL ENSANCHE****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R3. RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación exenta en parcela		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
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.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	800 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	20 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	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
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Para 3 pl.: 3 m2/m2; 4 pl.:4 m2/m2; para 5 pl.: 5 m2/m2; 6 pl.: 6 m2/m2. (1) (2)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	4 plantas (PB+3) / 13 m; 5 plantas (PB+4) / 16 m; 6 plantas (PB+5) / 18,50 m:		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	La posición de la edificación será la señalada en los planos de ordenación.		
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>			
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>			
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>			
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>			
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cubrera 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.			

**R3. RESIDENCIAL BLOQUE ABIERTO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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.

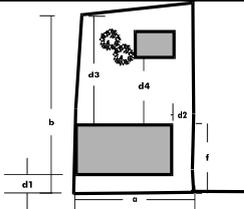
**CONDICIONES ESTÉTICAS**

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 R4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación unifamiliar adosada o semiadosada		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial Unifamiliar (RU)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar adosada, semiadosada o en hilera con jardín.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	150 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	8 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%	60%	60%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,5 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	3 plantas (PB+2) / 9,30 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo o > 3 m	El mismo que en planta baja	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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.			

**R4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA I****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación unifamiliar.		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial Unifamiliar (RU)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar con jardín en parcela de tamaño medio.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	350 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	12 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%	40%	40%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,8 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 7 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
<p>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.</p>			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo o 3 m	El mismo que en la planta baja	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>(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.</p> <p>(2) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda y una adicional a partir de 130 m2 construidos.</p> <p>-Se permite una edificación auxiliar de 20 m2 de superficie y 1 planta (PB) / 3,5 m de altura a cubrera en el espacio libre de parcela y que no computará a efectos de ocupación.</p> <p>-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.</p>			



**R5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA II****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación unifamiliar aislada o pareada		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial Unifamiliar (RU)		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Corresponde a las áreas de edificación unifamiliar aislada o pareada con jardín.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	500 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	15 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	50%	35%	35%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,7 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 7 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
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.			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	>=3 m	>=3 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos(1)		
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
(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 cubrera 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.			

**R6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA I****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 R7. RESIDENCIAL CASCO RURAL.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación en manzana cerrada	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial (R)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde con los tejidos urbanos tradicionales de los núcleos rurales.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	80 m <sup>2</sup>	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	8 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	80%	80%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,6 m2/m2	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 6,70 m (1)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos que la máxima permitida.	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	16 m (1)	16 m (1)
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (2)
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m (2)	>= 3 m (2)
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(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 cumbre 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.		

**R7. RESIDENCIAL CASCO RURAL****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 ocre, 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 I1. INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial adosada, semiadosada o aislada en parcela.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las áreas de naves industriales situadas en los núcleos urbanos.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	La existente	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	El existente	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	100%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 7 m (2) (4)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
<p>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.</p>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>=3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m o Sin retranqueo (d2=0) (3)	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>(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.</p> <p>(2) Se permite una entreplanta que computará edificabilidad.</p> <p>(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.</p>		



**I1. INDUSTRIA INTENSIVA EN NÚCLEO**

**OTRAS CONDICIONES**

**ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 I2. INDUSTRIA INTENSIVA.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial adosada.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves nido.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	350 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	10 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	100%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1,2 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 8 m (2) (4)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
<p>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 linderos posterior.                  d4. Distancia a otros edificios.</p>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueo	Sin retranqueo
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueo (d2=0)	Sin retranqueo (d2=0)
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	Sin retranqueo o >= 3 m (3)	Sin retranqueo o >= 3 m (3)
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>Se permite la explotación en condominio de las parcelas siempre que se cumpla la superficie mínima de parcela por nave instalada.</p> <p>(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.</p> <p>(2) Se permite una entreplanta que computará edificabilidad.</p> <p>(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.</p>		

**I2. INDUSTRIA INTENSIVA****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 I3. INDUSTRIA MEDIA.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial en polígono.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves de tamaño medio.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	500 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	15 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	80%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 12 m (2) (4)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
<p>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.</p>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	3 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueo (d2=0) o > 3 m (3)	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	≥ 3 m (3)	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>(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.</p> <p>(2) Se permiten entreplantas que computarán edificabilidad.</p> <p>(3) Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <p>(4) Excepto elementos especiales de la industria, tales como chimeneas, grúas puente, etc.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.</p>		

**I3. INDUSTRIA MEDIA****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 I4. INDUSTRIA EXTENSIVA.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial en polígono.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial (I)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Corresponde a las manzanas del Polígono Industrial ocupadas por naves de tamaño medio.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	1.500 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	25 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite	50 %
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,8 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 12 m (2) (3)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
	<b>PLANTA BAJA</b>	
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	10 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueo (d2=0) o > 5 m	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 5 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(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.		

**14. INDUSTRIA EXTENSIVA****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 T1. Terciario y Servicios.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación aislada o adosada.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Terciario (T)	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Regula la edificación en algunas parcelas destinadas a usos terciarios y de servicios (p.e. gasolinera)		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	2.000 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	25 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	50 %	50%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 planta (PB+1) / 8 m	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	-	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
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.		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	5 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>= 3 m	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
(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.		



**T1. Terciario y Servicios****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 EQ1. DOTACIONAL COMPACTO.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>		Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>		Equipamientos dentro de manzanas compactas	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>		Equipamiento	
<b>DEFINICIÓN</b>			
Regula la edificación en las parcelas de tamaño pequeño o mediano con calificación dotacional e integradas en manzanas con otros usos.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>		La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>		150 m2	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>		10 m	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>		No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	100%	70%	70%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	3,5 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	La de la manzana donde se encuentre		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
<p>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.</p>			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	Sin retranqueos o $\geq 3$ m		
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija		
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueos o $\geq 3$ m		
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	$\geq 3$ m		
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>(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.</p>			

**EQ1. DOTACIONAL COMPACTO****OTRAS CONDICIONES****ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
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 EQ2. DOTACIONAL EXENTO.

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.		
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Equipamientos en edificios aislados en parcela de mayor tamaño		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Equipamiento		
<b>DEFINICIÓN</b>			
Regula la edificación en las parcelas de tamaño mediano o grande con calificación dotacional, formando un conjunto integrado de equipamientos exentos y espacios libres.			
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>			
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente		
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	500 m2		
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	15 m		
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
	BAJO RASANTE	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%	60%	60%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	2,2 m2/m2 (1)		
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	4 plantas (PB+3) / 14 m		
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	No se fija		
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>			
<p>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.</p>			
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>			
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	$\geq 3$ m		
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija		
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	$\geq 3$ m		
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	$\geq 3$ m		
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.		
<b>OBSERVACIONES</b>			
<p>(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.</p>			

## EQ2. DOTACIONAL EXENTO

### 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 EL1. ESPACIOS LIBRES**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Parques y jardines con instalaciones complementarias.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacios libres y zonas verdes	
<b>DEFINICIÓN</b>		
Regula la edificación en las parcelas de tamaño mediano o grande con calificación dotacional, formando un conjunto integrado de equipamientos exentos y espacios libres.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
<b>SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m2)</b>	La existente	
<b>SUPERFICIE MÍNIMA PARA SEGREGACIONES (m2)</b>	No se fija	
<b>FRENTE MÍNIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>FRENTE MÁXIMO PARA SEGREGACIONES (m)</b>	No se fija	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
	<b>BAJO RASANTE</b>	<b>SOBRE RASANTE</b>
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	No se permite excepto para instalaciones	10%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	0,1 m2/m2 (1)	
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 plantas (PB) / 3,50 m (2)	
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	No se fija	
<b>ESQUEMA DE OCUPACIÓN</b>		
<p>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.</p>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>		
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	>= 3 m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	>= 3 m	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	>= 3 m	
<b>OTROS EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 de la altura del edificio más alto; sin huecos 1/2 de la misma.	
<b>OBSERVACIONES</b>		
<p>(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.</p> <p>(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.</p>		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<b>ALTURA LIBRE DE PLANTAS</b>		
	<b>MÍNIMO (m)</b>	<b>MÁXIMO (m)</b>
Planta Baja	2,50	-
<b>TIPOS DE OBRAS.</b>		
Con carácter general se permiten todas las obras incluidas en el punto 5.2 de esta Normativa.		
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.		
<b>USOS</b>		
Conforme a la tabla de Usos, Posición y Destinos del artículo 9.7.2.2 de la presente Normativa.		



**12.3.16 EF1. INFRAESTRUCTURAS.**

<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Instalaciones singulares para servicio de la comunidad
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Infraestructuras
<b>DEFINICIÓN Y CONDICIONES</b>	
Quedarán regulados por la legislación sectorial vigente dependiendo del tipo de instalación.	



**ALEGACIÓN N.º.** 91

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2564 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Uzquiza Vadillo, Florencio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Duque de Frías, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-27 [ed] LA CULEBRILLA 1

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de unos suelos incluidos en el SU-NC SE-27, que corresponden básicamente con la 5.UE.1, cuya ordenanza de aplicación era la 5-2, que permitía la edificación de viviendas unifamiliares de cualquier tipo. El documento de PGOU modifica las condiciones anteriores por lo que solicita se cambien los siguientes aspectos:

1. En el documento del nuevo PGOU se aplica la ordenanza R6, que únicamente permite unifamiliar aislada y parcela más grande. Señala que no es posible cumplir el mínimo de 20 viviendas por Ha con esta parcelación. Solicita se mantengan sustancialmente las condiciones de la ordenanza 5.2 en lo relativo a elección de tipología, tamaño de parcela y edificabilidad.
2. Ámbito: solicita se mantengan los límites del anterior Plan, situados sobre los ejes del viario, para el cómputo de la superficie total.
3. Aumentar la edificabilidad a 4.000 m<sup>2</sup>/Ha.
4. Reducción del porcentaje de vivienda de protección oficial del 30% al 10%.
5. Se aumente la densidad de 20 viv/Ha a 25 viv/Ha.
6. Se corrijan consecuentemente las reservas de suelo público.

**INFORME:**

En relación a las alegaciones presentadas, cabe informar:

1. Como la ordenación detallada del ámbito se remita a Estudio de Detalle se puede permitir mayor variedad de ordenanzas, posibilitando que una parte se construya conforme a la ordenanza R5.
2. La inclusión de suelos públicos existentes destinados a dotaciones y que no vayan a cambiar su destino se debe excluir del cálculo del Aprovechamiento Medio (art. 107-1d del RUCyL) por lo que en ningún caso se podría contabilizar como aprovechamiento para los particulares. Por tanto se considera conveniente en este caso excluirlo directamente del ámbito.
3. La propuesta del documento de Aprobación Inicial mantenía las condiciones del anterior PGOU, con lo que no se considera conveniente elevar la edificabilidad.  
En cualquier caso, se señala en la ficha correspondiente que se permite el uso de las ordenanzas R5 y R6 .
4. Al permitirse la introducción de la ordenanza R5 es posible la construcción de viviendas de protección oficial en el porcentaje establecido, no encontrándose motivos para el cambio de esta determinación.
5. Las reservas de Suelo para dotaciones se adaptan al RUCyL.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 92

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2565 lunes, 26 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Uzquiza Vadillo, Florencio

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Duque de Frías, 1

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-21[ed] TRAVESÍA DE FRAY JUSTO PÉREZ

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de unos suelos incluidos en el SU-NC SE-21, que corresponden básicamente con la 5.UE.12, cuya ordenanza de aplicación era la 5-2, que permitía la edificación de viviendas unifamiliares de cualquier tipo. El documento de PGOU modifica las condiciones anteriores por lo que solicita se cambien los siguientes aspectos:

1. En el documento del nuevo PGOU se aplica la ordenanza R6, que únicamente permite unifamiliar aislada y parcela más grande. Señala que no es posible cumplir el mínimo de 20 viviendas por Ha con esta parcelación. Solicita se mantengan sustancialmente las condiciones de la ordenanza 5.2 en lo relativo a elección de tipología, tamaño de parcela y edificabilidad.
2. Se aumente la densidad de 20 viv/Ha a 25 viv/Ha.
3. Reducción del porcentaje de vivienda de protección oficial del 30% al 10%.
4. Se corrijan consecuentemente las reservas de suelo público.

**INFORME:**

En relación a las alegaciones presentadas, cabe informar:

1. Como la ordenación detallada del ámbito se remita a Estudio de Detalle se puede permitir mayor variedad de ordenanzas, posibilitando que una parte se construya conforme a la ordenanza R5.
2. No se considera conveniente modificar las condiciones establecidas anteriormente.
3. Al permitirse la introducción de la ordenanza R5 es posible la construcción de viviendas de protección oficial en el porcentaje establecido, no encontrándose motivos para el cambio de esta determinación.
4. Las reservas de Suelo para dotaciones se adaptan al RUCyL.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 93

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2571 martes, 27 de abril de 2010

**FIRMANTE:** Carrasco Tobar, Francisca

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Antonio Machado, 9 - 6º A

09004 Burgos

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** SU-NC SE-29 pa Camino Ladreros

**Referencia catastral:** 4024007VN7142S0001XQ

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela incluida en el SUNC-SE-29, de uso industrial.  
 Solicita:

1. Que se segregue su finca del resto de la unidad.
2. Se establezca para ella uso residencial, ya que según expone, antes de la delimitación de la Unidad de Ejecución del anterior PGOU tenía ese uso.

**INFORME:**

En primer lugar hay que señalar que en el anterior Plan General el uso permitido era industrial, no habiendo variado las circunstancias para reconsiderar esta determinación al estar junto al Polígono Industrial.

En lo relativo a la segregación de la parcela, es necesaria una actuación unitaria para urbanizar el viario, no siendo, por tanto, posible la división en ámbitos menores.

Se propone la remisión de la Ordenación Detallada del ámbito a un Estudio de Detalle, de forma que sean los propietarios los que propongan ésta.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 94

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2604 miércoles, 28 de abril de 2010

**FIRMANTE:** García Maestro, M<sup>a</sup> Concepción

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Medina, 4

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Miralobueno. Junto a SUR-[pp] SE-2

**Referencia catastral:** 09058A50400306000QA

**ASUNTO:**

Expone que es propietario de una parcela colindante con el SUR SE-2, con protección Natural de hábitats de Interés, y solicita que pase a ser Suelo Rústico Común.

**INFORME:**

La inclusión en esta categoría de suelo viene determinada por el Catálogo de hábitats de interés de la Consejería de Medio Ambiente, por lo que no resulta justificable la consideración como Suelo Rústico Común.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN N.º.** 95

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2776 lunes, 03 de mayo de 2010

**FIRMANTE:** Amigo Martínez, Ángel  
Santos Amigo Gómez

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Ctr. Quintanillabón, 3 - 2º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cameno

**Referencia catastral:** 09058B502050230000KQ

**ASUNTO:**

Solicita se incluyan en Suelo Urbano dos parcelas situadas al norte del casco de Cameno.

**INFORME:**

No es posible su inclusión ya que están separadas del límite del Suelo urbano, no cumpliendo las condiciones del artículo 11 de la Ley 4/2008, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 23 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 96

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2777 lunes, 03 de mayo de 2010

**FIRMANTE:** Amigo Martínez, Ángel

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Ctra. Quintanillabón, 3 - 2º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Cameno

**Referencia catastral:** 09058B502150250000KI

**ASUNTO:**

Solicita se incluyan en Suelo Urbano dos parcelas situadas al norte del casco de Cameno. (es la misma que la 95)

**INFORME:**

No es posible su inclusión ya que están separadas del límite del Suelo urbano, no cumpliendo las condiciones del artículo 11 de la Ley 4/2008, de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 23 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N°.** 97

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2807 martes, 04 de mayo de 2010

**FIRMANTE:** Junta vecinal de Revillagodos

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:**

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Revillagodos

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Solicitan modificaciones para los siguientes aspectos:

1. Catalogación de la Iglesia de San Esteban. Solicitan que se elimine la protección Estructural por el estado del edificio y las previsiones que tienen sobre él.
2. Quitar la calificación del edificio situado junto a la Junta Vecinal sea residencial, ya que es privado.

**INFORME:**

En lo relativo a la iglesia de San Esteban, comprobado su estado, es posible darle Protección Ambiental, si bien con algunas limitaciones adicionales que se detallan en la Ficha del Catálogo.

Se comprueba el error en la calificación del edificio de la Junta Vecinal, corrigiéndose en el plano.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar la alegación en los términos del informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.

**ALEGACIÓN N.º.** 98

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 2848 miércoles, 05 de mayo de 2010

**FIRMANTE:** Alonso de Linaje Santaolalla

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** C/ Santa María Bajera, 14 - 1º A

09240 Briviesca (Burgos)

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:**

**Referencia catastral:**

**ASUNTO:**

Repite las alegaciones presentadas al PEPCH, relativas a los siguientes aspectos:

1. Inmueble en C/ Santa María Bajera,12. Expone que el edificio de referencia, incluido en el Catálogo, no tiene ningún interés, siendo de mediados del siglo XX y estando muy reformado. Solicita se excluya del Catálogo.
2. Inmueble en C/ Santa María Bajera,14. Expone que el edificio de referencia, incluido en el Catálogo, no tiene ningún interés, siendo de mediados del siglo XX y estando muy reformado. Solicita se excluya del Catálogo.
3. Inmueble en C/ Santa María Bajera,16. Expone que el edificio de referencia, incluido en el Catálogo, no tiene ningún interés, siendo de mediados del siglo XX y estando muy reformado. Solicita se excluya del Catálogo.

**INFORME:**

Se informa lo siguiente:

1. Inmueble en C/ Santa María Bajera,12. Ciertamente, el interés del edificio es relativo, por lo que es posible excluirlo del Catálogo.
2. Inmueble en C/ Santa María Bajera,14. El edificio presenta rasgos interesantes desde el punto de vista tipológico y arquitectónico, por lo que procede su inclusión en el Catálogo. Además, la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León señala que la Fábrica de Almendras Desiderio Alonso se encuentra incluida en el Inventario de Patrimonio Histórico Industrial de Castilla y León, por lo que debe estar catalogada.
3. Inmueble en C/ Santa María Bajera,16. Ciertamente, el interés del edificio es relativo, por lo que es posible excluirlo del Catálogo.

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Estimar parcialmente la alegación, en los términos expresados en el informe.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**ALEGACIÓN Nº.** 99

**NÚMERO Y FECHA DE REGISTRO:** 3190 lunes, 17 de mayo de 2010

**FIRMANTE:** Ángel Losúa García  
Hnos. Losúa

**DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES:** Ctra. Madrid Irún, km 278

09240 Briviesca

**OBJETO DE LA ALEGACIÓN:** Ctra. Madrid Irún, km 278

**Referencia catastral:** 09058A511057970000QZ

**ASUNTO:**

Expone que es copropietario de una instalación dedicada a la reparación, compra venta y gestión de vehículos incluida en el sector de Suelo Urbanizable SE-8.  
Solicita que, dado que dispone de suministro de agua, saneamiento y energía eléctrica, además de acceso a la Carretera N-I, sea clasificado como Suelo Urbano.

**INFORME:**

Los terrenos en cuestión no reúnen las características requeridas para su clasificación como suelo urbano en el artículo 11 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo en Castilla y León, que define estos requisitos de la siguiente manera:

"Se clasificarán como Suelo Urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana,..."

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Desestimar la alegación.

Se propone al Pleno del Ayuntamiento de Briviesca dar traslado al alegante del contenido del presente acuerdo y del anterior informe técnico para su conocimiento y efectos oportunos.



**MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA TRAMITACIÓN DEL PGOU**

---



## RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES A INTRODUCIR LAS SIGUIENTES FASES DE TRAMITACIÓN DEL PGOU DE BRIVIESCA.

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Derivados de los informes sectoriales y de otras circunstancias sobrevenidas se introducen los siguientes cambios:

- **SUELO RÚSTICO:**

1. *Vías Pecuarias:*

- a. *Se identifican e incorporan las vías pecuarias conforme a lo expresado en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente.*

- b. *Se clasifican conforme al artículo 83 del RUCyL.*

- **SUELO URBANIZABLE:**

1. Se elimina el Sector SUR SE-13 "La Manzanera", pasando a ser Suelo Rústico. Los motivos de la supresión de este Sector son:

- a. Posteriormente a la redacción del Documento de Aprobación Inicial se publica el nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009) que, en su artículo 27-2, establece las siguientes condiciones para la delimitación del Suelo Urbanizable.

*"Pueden clasificarse como Suelo Urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:*

- a) *Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.*

- b) *Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:*

- 1º. *Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria intensiva, y siempre que los usos compatibles no industriales no superen el 20 por ciento de la edificabilidad permitida.*

- 2º. *Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, con los cuales sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.*

- 3º. *Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.*

- 4º. *Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio."*

Los terrenos en cuestión no cumplen con la condición "b", al no tener un 20% de su perímetro colindante con el suelo urbano.

- b. Por otra parte, el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro indica la posibilidad de que estos suelos sean inundables, solicitando justificación técnica de la viabilidad de la actuación.

- c. Si a estas circunstancias se añade que la delimitación de Suelos Urbanizables planteada en el documento de Aprobación Inicial del PGOU ha sido considerada excesiva por las

Administraciones competentes que han emitido informe, principalmente la Consejería de Medio Ambiente, y por los responsables municipales dada la dinámica del último año, es obligatorio reconsiderar la inclusión en el PGOU del Sector Urbanizable La Manzanera.

2. Se eliminan los Sectores SUR SE-5, SE-6 y SE-7, situados al Este de la Carretera N-I, junto al núcleo de Cameno, pasando a ser Suelo Rústico. Los motivos de la supresión de estos Sectores son:
    - a. Distintos informes sectoriales y alegaciones de los grupos municipales indican como excesivo el dimensionado del Suelo Urbanizable.
    - b. El Informe de la CHE señala que, en el caso de entrar en carga la totalidad del suelo previsto en el documento de aprobación Inicial sería necesaria la ampliación de la EDAR.
    - c. El trazado previsto para la línea de AVE Madrid – Irún atraviesa estos suelos en diagonal, creando unas servidumbres de difícil encaje en la ordenación.
  3. Se modifica el ámbito del Sector SUR SE-10, ajustándolo al ámbito del Plan Parcial en tramitación.
  4. Sectores SUR SE-1 y SE-2: Se ajustan a los límites y características del PRAU en redacción, elaborado por la Junta de Castilla y León.
  5. Se incluye un nuevo Suelo al Sur de Cameno (sectores 5, 6 y 7), de uso residencial y dimensión menor que el SUR SE-5 del Documento de Aprobación Inicial.
- **SUELO URBANO:**
    1. Se modifica puntualmente el límite del Suelo Urbano, de forma no significativa.
  - **CATÁLOGO DE PROTECCIÓN:**
    1. Yacimientos Arqueológicos: Se incorporan dos nuevos Yacimientos Arqueológicos y se completan los datos de un tercero, a petición de la Consejería de Cultura.
    2. Catálogo de Edificios: Se incorporan los siguientes elementos, incluidos en el Inventario de Inventario de patrimonio Histórico Industrial de Castilla y León:
      - Fábrica de almendras garrapiñadas Barriocanal;
      - Fábrica de almendras garrapiñadas Santaolalla;
      - Fábrica de Harinas Julián González;
      - Silo en la Avenida Mencía de Velasco.

## **MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DE SUELO RÚSTICO.**

---

1. *Vías Pecuarias:*
    - a. *Se incorpora en la Normativa la obligatoriedad de que las vías pecuarias incluidas en Suelo Urbano deben quedar claramente diferenciadas respecto de otros espacios, tanto en su calificación como en sus condiciones físicas.*
  2. *Red Natura 2000.*
    - a. *Normativa: Se incorpora en el artículo 11.10.5 como determinación potestativa la transcripción literal de la obligación de informe conforme al artículo 45.4 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.*
    - b. *Se incorporan a la Normativa los Formularios Oficiales Natura 2000 de cada figura, con la consideración de Fichas de Catálogo.*
-

## **MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA DE CATÁLOGO.**

---

Las derivadas del informe de la Comisión Territorial de Cultura, concreto:

1. Se incorpora un entorno de protección del ámbito del Conjunto Histórico a fin de evitar un aumento generalizado de intensidad de edificación y buscando que su arquitectura encaje armoniosamente con lo existente.

## **OTRAS MODIFICACIONES.**

---

En el resto de temas competencia del PGOU que no tienen relevancia ambiental, se pueden producir los siguientes cambios, pendientes de concretar después de un análisis detallado de las alegaciones y las consideraciones que el equipo de gobierno municipal pudiera hacer.

### **I. En Suelo Urbano:**

- A. Cambio de algunas alineaciones,
- B. Revisión de algunos aspectos de las ordenanzas de edificación, tales como algún cambio puntual de altura, mejor regulación de la planta ático, cambio de fondo edificable en algún punto, etc.
- C. Reajuste de ámbitos de SUNC, tanto en la ordenación detallada como en el aprovechamiento global.

### **II. Catálogo de Protección.**

- A. Se estudiarán las alegaciones que piden la modificación del nivel de protección de elementos del catálogo, no afectando en ningún caso a los que quedan regulados por legislación de Patrimonio.
- B. Modificación de las fichas de los Yacimientos Arqueológicos solicitados en el Informe de la C.T. de Patrimonio.

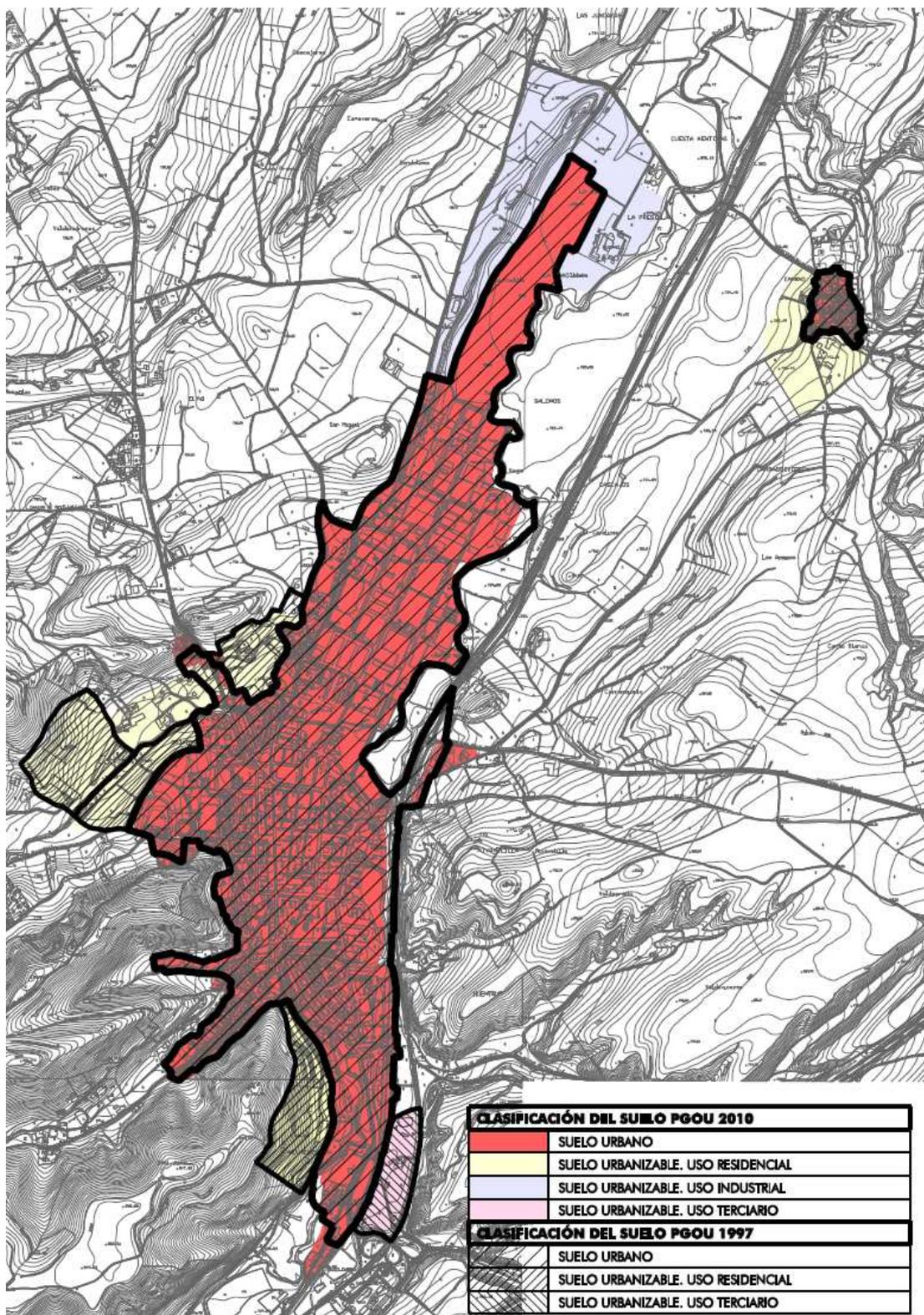
## **COMPARACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO CON EL DEL PGOU VIGENTE.**

El siguiente esquema recoge la comparación entre el modelo de clasificación de suelo urbano y urbanizable del PGOU vigente con el que se propone en el nuevo PGOU.

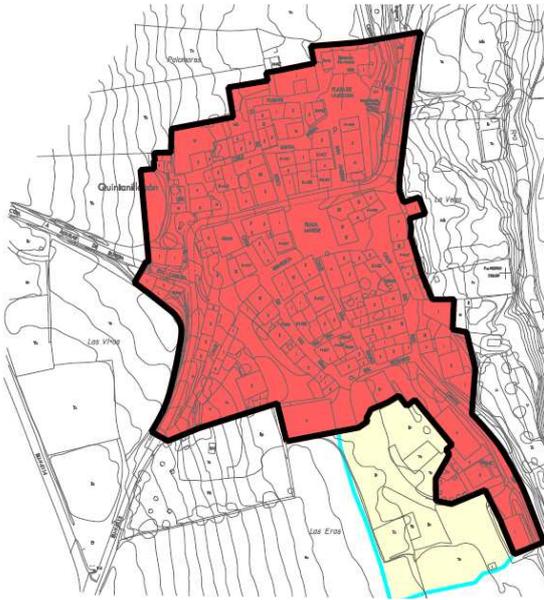
---



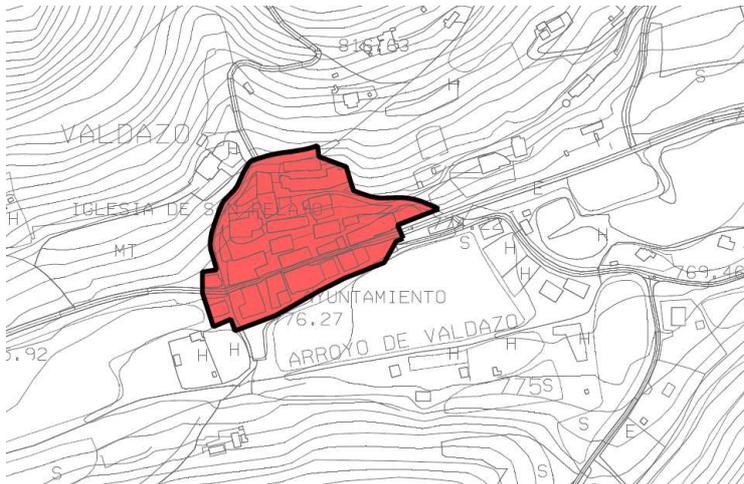




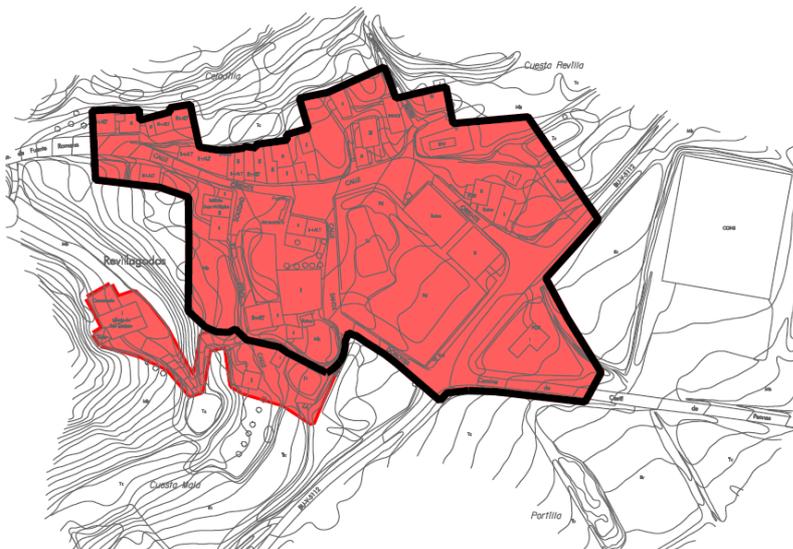
BRIVIESCA Y CAMENO



QUINTANILLABÓN



VALDAZO



REVILLAGODOS