



**Normas Urbanísticas Municipales de
CARDEÑAJIMENO**

EJEMPLAR PREVIO A LA APROBACION PROVISIONAL

JULIO 2020

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

Redactor del trabajo: D. José Luis García Ramos. Arquitecto



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento

ÍNDICE

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	7
CAPITULO 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	7
Art. 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	7
Art. 1.1.2 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO	7
Art. 1.1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	7
Art. 1.1.4 VIGENCIA	9
Art. 1.1.5 REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN	9
Art. 1.1.6 MODIFICACIONES	9
Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD	10
Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	10
Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	10
Art. 1.1.10 AFECCIONES SECTORIALES	11
TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	23
CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL	23
SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA	23
Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA	23
Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA	23
SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA	25
Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	25
CAPITULO 2: USO INDUSTRIAL.....	25
Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	25
Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL	26
Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS	26
Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO	27
CAPITULO 3: USO TERCIARIO.....	27
SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS	27
Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	27
Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS	28
Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL	28
Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO	28
SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO	28
Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	28
Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO	28
Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL	29
SECCIÓN TERCERA: ALOJAMIENTO TURÍSTICO	29
Art. 2.3.8 DEFINICIÓN	29
Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO	29
SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL	30
Art. 2.3.10 DEFINICIÓN	30
Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN	30
Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL	31
SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS	32
Art. 2.3.13 DEFINICIÓN	32
Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS	32
CAPITULO 4: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS	32
Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS	32
Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO	33
CAPITULO 5: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	35
Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	35
Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS	35
Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS	36
Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES	36
TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	
DEFINICIONES	37
CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA	37

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA	37
Art. 3.1.1 DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA	37
Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE	37
Art. 3.1.3 ALINEACIONES	37
Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA	38
Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR	38
SECCIÓN SEGUNDA: POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	39
Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO	39
Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES	39
Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	39
Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS	40
SECCIÓN TERCERA: OCUPACIÓN DE LA PARCELA	40
Art. 3.1.10 DEFINICIÓN	40
Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE	40
Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA	40
Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE	40
Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	40
SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD	41
Art. 3.1.15 DEFINICIÓN	41
Art. 3.1.16 SUPERFICIE CONSTRUIDA	41
Art. 3.1.17 SUPERFICIE EDIFICADA	41
Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL	41
Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE	41
Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	42
SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS	42
Art. 3.1.21 DEFINICIÓN	42
Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS	42
Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN ALINEADA	42
Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN RETRANQUEADA	43
Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA	43
Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA	43
Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES	44
Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES	44
CAPITULO 2: HIGIENE Y CALIDAD	45
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS	45
Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES	45
Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES	45
Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS	46
Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS	46
Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS	47
Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS	47
Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS	47
Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA	47
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD	48
Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA	48
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL	48
Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE	48
CAPITULO 3: DOTACIÓN DE SERVICIOS	50
SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS	50
Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA	50
Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA	51
Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA	51
Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES	51
Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES	52
Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS	52
Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES	52
Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES	52
Art. 3.3.9 PARARRAYOS	52
Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	53
Art. 3.3.11 APARCAMIENTO	53
CAPITULO 4: SEGURIDAD	53
Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	53
Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN	53
Art. 3.4.3 ACCESOS	53
Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS	54
Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO	54
CAPITULO 5: ESTÉTICA	54
Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES	54
Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO	54

Art. 3.5.3	PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS	55
Art. 3.5.4	COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS	55
Art. 3.5.5	VUELOS Y REMETIDOS	56
Art. 3.5.6	MARQUESINAS Y TOLDOS	57
Art. 3.5.7	ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS.....	57
Art. 3.5.8	CUBIERTAS	58
Art. 3.5.9	MEDIANERÍAS	58
Art. 3.5.10	CERRAMIENTOS DE FINCAS	58
Art. 3.5.11	ELEMENTOS VEGETALES	59
TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN		61
CAPITULO 1: VÍAS PÚBLICAS		61
Art. 4.1.1	ALINEACIONES Y RASANTES	61
Art. 4.1.2	CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS	61
CAPITULO 2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....		63
Art. 4.2.1	DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	63
Art. 4.2.2	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	64
CAPITULO 3: SERVICIOS URBANOS		64
Art. 4.3.1	DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	64
Art. 4.3.2	CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS	65
SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA		65
Art. 4.3.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	65
Art. 4.3.4	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO	65
SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO.....		66
Art. 4.3.5	RED DE ALCANTARILLADO	66
Art. 4.3.6	SANEAMIENTO.....	67
SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO		68
Art. 4.3.7	DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA.....	68
Art. 4.3.8	ALUMBRADO PÚBLICO	68
SECCIÓN CUARTA: RED DE TELECOMUNICACIONES		69
Art. 4.3.9	COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED	69
Art. 4.3.10	CONSIDERACIONES GENERALES	69
TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO		71
CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO		71
SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN		71
Art. 5.1.1	DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO	71
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO		71
Art. 5.1.2	DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	71
Art. 5.1.3	CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN	73
Art. 5.1.4	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN	73
Art. 5.1.5	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE POLICÍA Y ZONAS INUNDABLES.....	75
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS.....		75
Art. 5.1.6	CONDICIONES GENERALES	75
CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CS: “CAMINO DE SANTIAGO”		76
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN		76
Art. 5.2.1	ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	76
Art. 5.2.2	COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS.....	76
Art. 5.2.3	APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	76
Art. 5.2.4	CRITERIOS RELATIVOS A LA CONSERVACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS	78
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES		79
Art. 5.2.5	PARCELA MÍNIMA	79
Art. 5.2.6	ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.....	79
Art. 5.2.7	OCUPACIÓN	80
Art. 5.2.8	EDIFICABILIDAD.....	81
Art. 5.2.9	ALTURAS	81
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.....		81
Art. 5.2.10	CONDICIONES HIGIÉNICAS	81
Art. 5.2.11	CONDICIONES ESTÉTICAS	81
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO.....		84
Art. 5.2.12	USO PRINCIPAL	84
Art. 5.2.13	USOS COMPATIBLES	84

CAPITULO 3.ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 1: CASCOS CONSOLIDADOS (R.1)	86
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	86
Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	86
Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS	86
Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	86
Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES	86
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES	86
Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA.....	86
Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	87
Art. 5.3.7 OCUPACIÓN.....	90
Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD	91
Art. 5.2.9 ALTURAS.....	91
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.....	92
Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS.....	92
Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS.....	93
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO.....	95
Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL.....	95
Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES	95
CAPITULO 4.ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 2. AMPLIACIÓN DE CASCOS (R.2)	97
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	97
Art. 5.4.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	97
Art. 5.4.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS	97
Art. 5.4.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	97
Art. 5.4.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA	97
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES	97
Art. 5.4.5 PARCELA MÍNIMA.....	97
Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	98
Art. 5.4.7 OCUPACIÓN.....	99
Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD	100
Art. 5.4.9 ALTURAS.....	100
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.....	100
Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS.....	100
Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS.....	100
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO.....	101
Art. 5.4.12 USO PRINCIPAL.....	101
Art. 5.4.13 USOS COMPATIBLES	101
CAPITULO 5.ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS.....	102
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	102
Art. 5.5.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES	102
CAPITULO 6.CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	105
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	105
Art. 5.6.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	105
TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	107
CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	107
Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	107
Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	107
Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN.....	108
CAPITULO 2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS.....	108
Art. 6.2.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES	108
CAPITULO 3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	109
Art. 6.3.1 DESARROLLO.....	109
Art. 6.3.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES	109
CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES	110
Art. 6.4.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	110
TITULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO	113
CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO	113

Art. 7.1.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	113
Art. 7.1.2	RÉGIMEN URBANÍSTICO	113
Art. 7.1.3	DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.....	114
Art. 7.1.4	ÁREAS DE PROTECCIÓN.....	115
CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN.....		115
Art. 7.2.1	DEFINICIÓN.....	115
Art. 7.2.2	JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN.....	115
Art. 7.2.3	PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO	116
CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS		116
Art. 7.3.1	CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS	116
Art. 7.3.2	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS	118
Art. 7.3.3	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	120
Art. 7.3.4	OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.....	122
Art. 7.3.5	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	123
Art. 7.3.6	VIVIENDA UNIFAMILIAR	123
Art. 7.3.7	OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO.....	124
Art. 7.3.8	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES	130
Art. 7.3.9	CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS	131
Art. 7.3.10	CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO	131
CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		132
Art. 7.4.1	DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RUSTICO	132
Art. 7.4.2	SUELO RUSTICO COMÚN.....	132
Art. 7.4.3	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	133
Art. 7.4.4	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR	134
Art. 7.4.5	SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	135
Art. 7.4.6	SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.....	136
Art. 7.4.7	SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL	137
Art. 6.4.6	SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL	142
CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN		144
Art. 7.5.1	PROCEDIMIENTO	144
TITULO VIII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO		147
CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....		147
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES		147
Art. 8.1.1	DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	147
SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES		147
Art. 8.1.2	FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.....	147
Art. 8.1.3	DETERMINACIONES.....	147
Art. 8.1.4	DOCUMENTACIÓN.....	148
SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE		148
Art. 8.1.5	FINALIDAD	148
Art. 8.1.6	CONTENIDO	148
SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES		148
Art. 8.1.7	ÁMBITO Y LIMITACIONES	148
Art. 8.1.8	FINALIDADES	149
Art. 8.1.9	DETERMINACIONES.....	149
Art. 8.1.10	DOCUMENTACIÓN.....	150
Art. 8.1.11	CATÁLOGOS.....	150
CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA		150
SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN		150
Art. 8.2.1	ACTUACIONES AISLADAS	150
Art. 8.2.2	ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN	152
Art. 8.2.3	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	153
Art. 8.2.4	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS	154
Art. 8.2.5	PROYECTOS DE ACTUACIÓN	154
SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....		155
Art. 8.2.6	CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS	155
Art. 8.2.7	PROYECTOS DE OBRAS.....	156
Art. 8.2.8	OBRAS EN LOS EDIFICIOS	156
Art. 8.2.9	OBRAS DE DEMOLICIÓN	157
Art. 8.2.10	OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	157
Art. 8.2.11	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS	157
Art. 8.2.12	PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS	158
Art. 8.2.13	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	158
Art. 8.2.14	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	158
Art. 8.2.15	PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	159
Art. 8.2.16	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	159

Art. 8.2.17	PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS	159
Art. 8.2.18	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS.....	160
ANEXO I:	FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS.....	161
ANEXO II:	FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	173
ANEXO III:	FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	191
ANEXO IV:	PLANEAMIENTO ASUMIDO	203
ANEXO V:	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE BURGOS.....	221
ANEXO VI:	DOCUMENTACIÓN SECTORIAL DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.....	223

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Conforme establece el Art. 33 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el Planeamiento Urbanístico es el conjunto de instrumentos para la ordenación del uso del suelo y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación, y según su Art. 43, las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

El presente documento, Normativa Urbanística (DN-NU), refleja las determinaciones escritas de carácter obligatorio de las Normas Urbanísticas Municipales de Cardeñajimeno en forma de texto articulado, estableciendo las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal.

Igualmente, es objetivo de las Normas Urbanísticas Municipales constituir el instrumento de protección a que se refiere el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para el Camino de Santiago a su paso por el término municipal. Por ello, las presentes Normas cumplen los requisitos que exige el citado artículo.

Art. 1.1.2 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos, la totalidad del territorio municipal, se considera dividido en dos clases de suelo: Suelo Urbano y Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

La definición y regímenes correspondientes de las distintas clases, se establecen en los Capítulos II, III y IV del Título I de la LUCyL, y se especifican en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

Art. 1.1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

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

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS)
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

Modificada por:

- Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas
- Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998
- Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998
- Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

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

Modificada por:

- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
- Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León
- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
- Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.
- Ley 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras.
- Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico.
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Ley 2/2017, de 4 de julio, de Medidas Tributarias y Administrativas.
- Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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

Modificado por:

- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero
- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero
- Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico
- Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo
- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
- Ley 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre

rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).

5. Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
6. Orden de 15 de abril de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos.

Modificado por:

- Orden de 19 de marzo de 1997, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos en los artículos 18 y 47.1
- Orden de 30 de julio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del artículo 45 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos
- Orden de 28 de mayo de 1999, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a la Modificación del Art. 64 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos
- Decreto 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Burgos referido a determinados usos permitidos en algunas categorías de Suelo Rústico
- Orden FYM/1076/2011, de 11 de agosto, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos, referido al aumento de ocupación, alturas máximas y ocupación máxima
- Orden FYM/932/2013, de 12 de noviembre, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial de Burgos, referido a varios aspectos, áreas de borde, redes municipales, estética de naves agrícolas, mayor protección a los cascos urbanos y parcelaciones urbanísticas

Art. 1.1.4 VIGENCIA

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

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

Art. 1.1.5 REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN

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

Las determinaciones y procedimiento de la revisión se ajustarán a lo dispuesto en la LUCyL y RUCyL, y una vez aprobada definitivamente, producirá la sustitución íntegra del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99 y 168 del RUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, podrán sustituirse las presentes Normas Urbanísticas Municipales por un Plan General de Ordenación Urbana.

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

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación

igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y 169 a 173 del RUCyL.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

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

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

En general, regirá el principio de especialidad, es decir, prevalecerá aquella determinación señalada de manera más específica o detallada, sea textual o gráficamente.

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en ausencia de lo señalado en el párrafo anterior, el orden de prevalencia será el siguiente:

- 1.- Memoria Vinculante.
- 2.- Normativa Urbanística.
- 3.- Catálogo de Elementos Protegidos
- 4.- Catálogo y Normativa Arqueológica
- 5.- Planos de Ordenación. No obstante, y según lo expuesto en el primer párrafo, las observaciones particulares expresadas en los planos prevalecen sobre las determinaciones generales de la normativa Urbanística

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

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

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

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

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

1. Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.
2. Clasificación del suelo del término municipal en las clases definidas en el Título V, VI y VII, y sus correspondientes categorías.
3. Sistemas Generales o Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y espacios protegidos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
4. Catálogo de elementos protegidos, con las precisiones contenidas en el Art 121 RUCyL.
5. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la delimitación de sectores, los usos predominantes y, en su caso, compatibles y prohibidos, los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación, y en los sectores residenciales, la densidad máxima y

mínima de población, así como el índice de integración social.

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

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

Art. 1.1.10 AFECCIONES SECTORIALES

En el término municipal concurren las siguientes afecciones sectoriales, reguladas por su correspondiente legislación:

- **Carreteras.**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

ESTATAL

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
- Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (modificado parcialmente por R.D. 1038/2012, de 6 de julio), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Orden del Ministerio de Fomento 273/2016, de 19 de febrero, por el que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras
- Orden del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1997, sobre Accesos a las Carreteras del Estado
- Orden del Ministerio de Fomento 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las Carreteras del Estado

AUTONÓMICA

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

En aplicación de la legislación sectorial citada, se tendrán en cuenta, para el uso y defensa de las carreteras del término municipal las siguientes distancias:

- Línea de Dominio Público: a 8 metros en las carreteras AP-1 y A-1, y a 3 metros a cada lado del resto de las carreteras, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Servidumbre: a 25 metros en las carreteras AP-1 y A-1 y a 8 metros a cada lado del resto de las carreteras, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Afección: a 100 metros en las carreteras AP-1 y A-1, 50 metros en la carretera N-120 y 30 metros a cada lado del resto de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Limitación a la Edificación: a 50 metros en las carreteras AP-1 y A-1, 25 metros en la carretera N-120 y 18 metros del resto de las carreteras, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los

artículos 28 a 33 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado y artículos 23 a 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

En todo caso, entre la línea límite de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. Los cerramientos entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación únicamente podrán ser diáfanos.

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento, la Consejería de Fomento, o de la Diputación Provincial, en función del Órgano Titular de la carretera en cuestión. En suelo urbano será preceptivo informe vinculante para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público.

Fuera de los tramos urbanos queda prohibida la instalación de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras.

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Por ello, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por organismo titular de la carretera, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

Las Normas Urbanísticas no contemplan la construcción de ningún nuevo acceso a la Carretera Nacional A-11 o cambio de uso. No obstante, en su caso, la apertura de nuevos accesos a la misma como la reordenación de los existentes deberá someterse a la Normativa Técnica de la Dirección General de Carreteras (O.M. de 16 de diciembre de 1997) y deberá ser objeto de autorización expresa.

En los tramos urbanos, las líneas de edificación se especifican, en su caso, en los propios planos de ordenación.

Todas las canalizaciones para los diferentes servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, conducciones de energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicaciones, gas, etc., deberán ir por las aceras en las travesías y resto de tramos urbanos.

Las zanjas para la instalación de las conducciones de los distintos servicios, en los cruces de carretera, deberán rellenarse, al menos, con 50 cm. de hormigón en masa HM-20, dejando los 4 ó 5 cm. superiores para el extendido y compactado de una capa mezcla bituminosa hasta la rasante definitiva del pavimento.

- **Gasoductos y oleoductos**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

ESTATAL

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Ley 8/2015, de 21 de mayo, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (OM de 18 de noviembre de 1974)

- **Servidumbres aeronáuticas**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en particular:

- Ley 48/60, de 21 de julio, Sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99, de 29 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Burgos (Villafría)

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Cardeñajimeno, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones) así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, que vienen representadas en los planos XXX de servidumbres aeronáuticas de las Normas Urbanísticas Municipales, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

En los ámbitos de Suelo Rústico en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme a los Artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o de apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

En relación con los elementos previamente existentes (red de distribución de energía eléctrica de alta tensión y antenas de telefonía móvil) en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura, en caso de vulnerarse las servidumbres aeronáuticas.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la

resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea

Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Cardeñajimeno que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

En caso de contradicción en la propia normativa de las Normas Urbanísticas Municipales de Cardeñajimeno, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en las Normas Urbanísticas, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Las instalaciones previstas no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Burgos. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Al encontrarse el término municipal de Cardeñajimeno incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).

En relación con la nueva E.D.A.R. propuesta en el extremo oeste del cauce del río Arlanzón, los proyectos constructivos, junto a la correspondiente petición de autorización a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, deberán incluir un estudio específico sobre la afección que pudiera ocasionar la presencia de aves debida a la E.D.A.R. y del que se desprenda que no se compromete la seguridad de las operaciones aéreas ni la regularidad del Aeropuerto de Burgos

- **Redes de transporte de energía eléctrica**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

ESTATAL

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico,
- R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-LAT01 a 09).

De acuerdo con el artículo 158 del RD 1955/2000 antes citado, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá

- a) El vuelo sobre el predio sirviente
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el apartado anterior

En todo caso, y para la líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-LAT01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero).

Por otro lado, en aplicación del artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurren en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera categoría de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- **Patrimonio Cultural**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).
- Real Decreto 111-1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico

AUTONÓMICA

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 29/1984 de 2 de agosto, por el que se ponen bajo la protección de la Comunidad Autónoma de C y L los "hórreos" y "pallozas" existentes en su ámbito territorial.

- **Espacios Naturales y Red Natura 2000**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

AUTONÓMICA

- Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4/2015, se incluirán en la categoría de suelo rústico con protección natural al menos:

- Las zonas de reserva de los espacios naturales protegidos y aquellas otras que así se determine en sus instrumentos de planificación.
- Las zonas húmedas de interés especial y su zona periférica de protección.
- Las microrreservas y los lugares geológicos o paleontológicos de interés especial, salvo que en sus instrumentos de planificación se permita, de forma expresa, su inclusión en otras categorías de suelo rústico.
- Los montes catalogados de utilidad pública y los montes protectores.
- Los terrenos de dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas, salvo que estén en entorno urbano.
- Las vías pecuarias ubicadas en entorno rústico, salvo que se autorice un trazado alternativo.

Cuando estén situados en entorno urbano, las vías pecuarias y el dominio público hidráulico se calificarán como dotaciones urbanísticas públicas no constructivas, preferentemente de espacios protegidos o espacios libres, al objeto de garantizar la compatibilidad entre su conservación, sus usos legales y su integración en la trama urbana.

En las áreas naturales protegidas, con carácter general, solo serán autorizables en suelo rústico los usos constructivos vinculados al aprovechamiento de los recursos naturales u otros que resulten de interés público, salvo cuando se trate de los previstos en Planes Especiales de Regularización que no afecten a suelo rústico de protección natural.

- **Montes**

Al margen de lo apuntado en el apartado anterior, será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

AUTONÓMICA

- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 6/2017, de 20 de octubre, de medidas de reducción de cargas administrativas para la dinamización empresarial, que modifica la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de CyL.
- Orden MAM/1111/2007, de 19 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales.
- Decreto 274/1999, de 28 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL)
- Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en 510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León. Castilla y León.

Según el artículo Único de la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, se declaran ***zonas de alto riesgo de incendio***, en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, a los efectos indicados en el artículo 48 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, todos aquellos terrenos que tengan la consideración de monte, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la citada Ley y que estén incluidos en los términos municipales que figuran en el Anexo de la referida Orden, **entre los que no se encuentra el término municipal de Cardeñajimeno.**

También se deberá tener en cuenta las disposiciones presentadas en el Decreto 274/1999, de 28 de

octubre, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León, el Decreto 105/1998, de 4 de junio, sobre declaración de "zonas de peligro" de incendios forestales y el Decreto 63/1985, de 27 de junio, de normas sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales.

En aplicación del artículo 9.6 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León, las viviendas, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones aisladas, zonas ajardinadas, instalaciones de carácter industrial, deportivo o recreativo, campings, ubicados en el ámbito de aplicación de la presente orden deberán estar dotadas de una franja perimetral de seguridad de 25 metros de anchura mínima, libre de residuos y vegetación seca, con la vegetación herbácea segada y con la masa arbórea y arbustiva aclarada.

El cumplimiento de este deber recaerá sobre los propietarios del suelo como se establece en el artículo 52 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los Ayuntamientos deberán velar por el cumplimiento de tales deberes, en aras a evitar el riesgo de propagación de incendios, en parcelas de núcleos urbanos, viviendas aisladas, solares y demás terrenos habitables, favoreciendo así la protección frente a los incendios de los bienes urbanos de su término municipal.

- **Cauces públicos.**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y sus modificaciones.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro. Anexo III.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero, con independencia de su clasificación urbanística.

Los límites del Suelo Urbano respetan en toda su longitud los cauces públicos y sus zonas de servidumbre. Con carácter general, tanto el cauce como su zona de servidumbre, se clasifican como suelo Rústico de Protección Natural, según lo apuntado en el artículo 7.4.7 de la presente normativa urbanística.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H..

Se llevarán a cabo todas las actuaciones necesarias para solucionar los problemas de vertidos, por lo que se procederá a la limpieza de las fosas sépticas existentes, remitiendo su justificación al Organismo de Cuenca, así como el correspondiente proyecto de ejecución de las nuevas infraestructuras de depuración junto con la Declaración General de Vertido

Se tendrán en cuenta las siguientes obligaciones en materia de vertidos:

- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en el desarrollo del Suelo Urbano, las redes de servicios, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al

Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual el Ayuntamiento de Cardeñajimeno elaborará y aprobará una ordenanza municipal de vertidos para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal

- Para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y en consecuencia, realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, BOE de 6 de junio)

Previamente al desarrollo de los distintos ámbitos y en función de las necesidades, el Ayuntamiento solicitará a la Confederación Hidrográfica del Duero la modificación de características de la concesión existentes, o bien solicitará nuevas concesiones de acuerdo con lo señalado en los artículos 123 ó 124 del RDPH.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH:

- Art.234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art.245. Autorizaciones de vertido

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

En atención a lo dispuesto en el Anexo III del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, dentro de la llanura de inundación se diferencian la zona inundable y la zona de flujo preferente, definidas en el artículo 3 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Según se establece en el artículo 9 del RDPH, en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en dicho Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Según se establece en el artículo 9.bis del RDPH, y con las precisiones allí expuestas, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

- En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:
 - a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración.
 - b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
 - c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
 - d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
 - e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
 - f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
 - g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
 - h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

- i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes.
- Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:
 - a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
 - b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.
 - Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Según se establece en el artículo 9.ter del RDPH, y con las precisiones allí expuestas, en el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana.
- c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
- d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
- e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Según se establece en el artículo 14 del RDPH, se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período

estadístico de retorno sea de 500 años,

Según se establece en el artículo 14.bis del RDPH, y con las precisiones allí expuestas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

- Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado anterior

En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14.bis del RDPH, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente instrumento de planeamiento general, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

- **Vías Pecuarías**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en particular:

ESTATAL

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías

En Cardeñajimeno se localiza la siguiente vía pecuaria:

- ***Cañada Real de San Pedro Cardeña a Burgos***

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

En aplicación del art 16 de la Ley citada, se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

En aplicación del art 16, se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el Art. 14 de la citada Ley.

Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- **Caza y Pesca**

AUTONÓMICA

- Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León
- Ley 4/2006, de 25 de mayo, de modificación de la Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León.
- Decreto 83/1998, de 30 de abril, por el que se desarrolla reglamentariamente el Título IV de la Ley 4/1996 de Caza de Castilla y León
- Decreto 38/2013, de 25 de julio, por el que se modifica el Decreto 83/1998, de 30 de abril.
- Ley 9/2019, de 28 de marzo, de modificación de la Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 9/2013, de diciembre, de Pesca de Castilla y León

- **Cementerios**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

AUTONÓMICA

- Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León
- Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el exterior de los cementerios las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes respetarán una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos y en la cual no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

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

CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL

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

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA

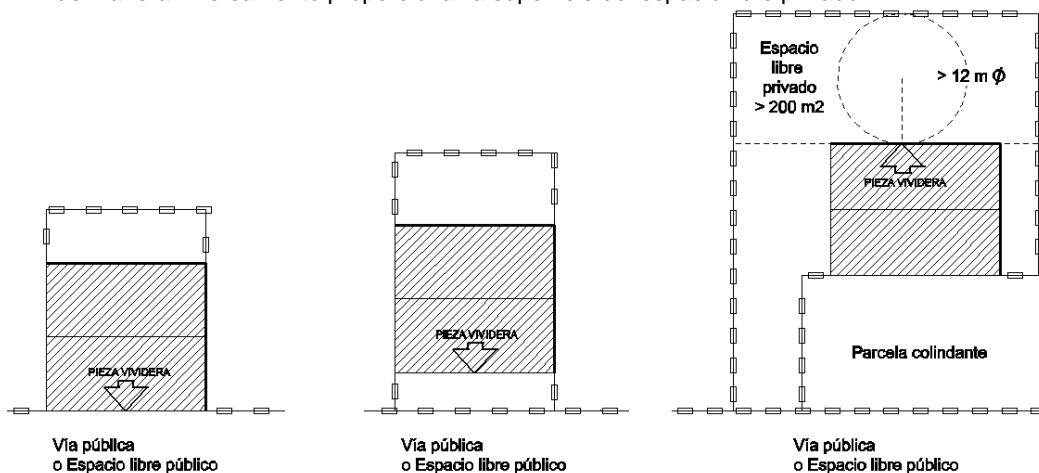
El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. **Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.
2. **Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes. Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

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

- 1 Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (salón, dormitorio) abiertos a alguno de los siguientes espacios:
 - Vía pública o espacio libre público
 - Espacio libre privado:
 - Directamente enfrentado a vía o espacio libre público
 - No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, pero con una superficie igual o superior a 200 m² en el que podrá inscribirse un círculo de 12 m de diámetro tangente al eje del hueco de la pieza considerada y que podrá reducirse a 9 metros siempre que se incremente de manera inversamente proporcional la superficie del espacio libre privado



Los accesos a las viviendas deberán cumplir con lo establecido en el Art 3.4.3 de la presente Normativa Urbanística y con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable.

2. Programa

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

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior y una superficie útil no inferior a 40 m².

El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal. La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

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

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

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

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m², con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 5 m², con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 8 m², con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m², con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 16 m², e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3 m², con capacidad para la instalación de bañera o ducha, lavabo bidé e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m², con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 2,00 m.
- Armarios: 0,25 m² por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m² y dos para los de más de 10 m², y fondo mínimo de 0,50 m.
- Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.
- Tendedero: 2m², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

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

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

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

5. Anchura de los huecos de paso

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

6. Dotación de aparcamiento

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas, en superficie cubierta reservada a este fin: 1 plaza de aparcamiento

por vivienda más 1 plaza por cada 100 m² construidos de otros usos.

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

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

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

Aparte de la legislación sectorial que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de alojamiento turístico establecidas en el artículo 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

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

CAPITULO 2: USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Se consideran incluidos en este uso:

1. **Industria**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias.
2. **Almacenes**, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.
3. **Talleres artísticos**, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.
4. **Industria agropecuaria**, Las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado. Se distinguen, concretamente, los siguientes tipos:
 - Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios, Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos, Picaderos.
 - Almacenes de producción agrícola, incluyendo primer tratamiento de los productos agropecuarios, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales y almacenes, con respecto a otros usos, se clasifican en tres categorías, en coherencia a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.

- 1ª Categoría: Actividades o instalaciones compatibles con el uso residencial, sometidas a Comunicación Ambiental, y definidas en el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, que no estén sujetas al trámite de evaluación de impacto ambiental.
- 2ª categoría: Actividades o instalaciones cuya condición de compatibilidad con otros usos necesita ser justificada y evaluada, sometidas a Autorización Ambiental, y definidas en el Anexo II del Texto

Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- **3ª categoría:** Actividades o instalaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria (contenidos en el anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental) o simplificada (Anexo II de la misma ley y Anexo I de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León), que no estén sujetas a Autorización Ambiental.

Será de aplicación lo establecido en el Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León, prevaleciendo las limitaciones sobre implantación y distancias establecidas en las presentes Normas, sobre lo contenido en las tablas 1 y 2 del Anexo del citado Decreto, u otros apartados del mismo, en los términos señalados en el apartado B) del citado Anexo

Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

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

1. Aseos.
Se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
2. Escaleras
Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
3. Altura libre
La altura libre mínima será de 3,00 m.
4. Ventilación e iluminación
Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuada a la actividad que se desarrolle.
5. Emisiones y residuos
Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.
6. Espacios libres
No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
7. Protección contra fuego
Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales y en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SI) contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse los accesos a los interiores de parcela previstos en la citada normativa.
8. Dotación de aparcamiento
Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

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

1. No se permitirá la implantación de actividades que puedan producir perturbaciones en el ambiente o en el vecindario, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.

2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística.
3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por esta Normativa Urbanística y la normativa sectorial correspondiente.
4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario sin las autorizaciones administrativas pertinentes.
5. Se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación referidas al aislamiento acústico de los edificios.
6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.
7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.
8. Las operaciones de carga y descarga se realizarán sin producir molestias al vecindario.
9. Los usos agropecuarios se consideran compatibles con el uso residencial, en tanto cumplan las condiciones anteriormente expuestas y las impuestas por la normativa sectorial.

Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

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

CAPITULO 3: USO TERCIARIO

El uso terciario se divide en:

- a) Oficinas
- b) Salas de reunión
- c) Alojamiento Turístico
- d) Comercial
- e) Servicios.

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

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

Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

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

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, cuando la actividad se desarrolle en una superficie igual o superior a 500 m².
2. La altura libre mínima será de 2,50 m, salvo indicación contraria en normativa sectorial.
3. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en cuanto a la dotación de aseos y resto de condiciones.
4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaeso en el que se podrá situar el lavabo.
5. Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, asimilable a la establecida para los establecimientos comerciales individuales especializados en equipamiento de la persona y del hogar, según los términos fijados en el artículo 9.b de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010, de 22 de julio, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística y la actividad se desarrollará en superficie igual o inferior a 500 m².

Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

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

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO**Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

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

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

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

Será de aplicación el Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los Establecimientos de Restauración en la Comunidad de Castilla y León, la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Castilla y León y el resto de normativa sectorial. Además serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en vigor, y en especial al Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León.
- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle, siempre que el local no esté vinculado directamente al uso principal, en cuyo caso se podrá producir el acceso desde vestíbulo común.

- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será la establecida en la normativa sectorial, no siendo inferior a 2,7 m.
- La dotación de aseos será la establecida en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y resto de normativa sectorial de aplicación.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaeso en el que se podrá situar el lavabo.
- Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

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

SECCIÓN TERCERA: ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Art. 2.3.8 DEFINICIÓN

El servicio de alojamiento turístico consiste en la prestación de hospedaje de forma temporal, a cambio de una contraprestación económica, a las personas desde un establecimiento abierto al público en general, con o sin otros servicios de carácter complementario.

No tendrán la consideración de servicio de alojamiento turístico, las actividades de alojamiento que tengan fines institucionales, sociales, asistenciales, laborales; las que se realizan en las instalaciones juveniles o cualquier otra que se lleve a cabo en el marco de programas de la administración pública dirigidos a colectivos necesitados de especial protección.

Según la clasificación establecida en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, la actividad de alojamiento turístico se podrá ejercer en los siguientes establecimientos:

- Alojamiento hotelero (hotel, hotel apartamento, motel, hostel, pensión).
- Alojamiento de turismo rural (hotel rural, posada, casa rural).
- Apartamento turístico.
- Camping.
- Albergue en régimen turístico.
- Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.

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

Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO

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

1. Se estará a lo especificado en la legislación sectorial correspondiente, en función del tipo de alojamiento turístico considerado. En el momento de redactar este documento, la legislación de aplicación es.
 - Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.

- Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León.
 - Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
 - Decreto 22/2018, de 26 de julio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de albergue en régimen turístico en la Comunidad de Castilla y León.
 - Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León.
 - Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
2. Para el uso alojamiento turístico y salvo exigencia mayor en la legislación sectorial correspondiente, se precisará una dotación mínima de aparcamiento según la normativa sectorial antes mencionada, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

Art. 2.3.10 DEFINICIÓN

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

Será de aplicación lo dispuesto en Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN

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

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

- a) Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano: venta de productos de alimentación, droguería y perfumería.
- b) Establecimiento especializado en equipamiento de la persona y del hogar. Aquél que presenta una superficie de venta al público superior al 50% destinada a la venta de productos del textil, cuero, calzado, complementos, deporte, juguetes, bricolaje, ferretería, decoración, jardinería, electrodomésticos, electrónica, soportes audiovisuales e informática.
- c) Establecimiento especializado en sectores con características singulares: venta de los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos y muebles.

De acuerdo con su formato, los establecimientos comerciales se pueden clasificar en:

1. – *Establecimientos individuales:*

- a) Comercio tradicional. Denominados popularmente como tiendas, son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida.
- b) Autoservicio. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.
- c) Supermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con

predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m².

- d) Hipermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.
- e) Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².
- f) Gran Superficie Especialista. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y el hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².
- g) Establecimiento de descuento duro. Establecimientos comerciales en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2. – Establecimientos colectivos:

- a) Mercado Municipal. Conjunto de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, con servicios comunes.
- b) Centro comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

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

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

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

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

Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

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

- La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.
- La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m²
- Se preverá una dotación de aseos de las siguientes características:
 - Hasta 150 m², un inodoro y un lavabo
 - Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, y se instalarán con absoluta independencia para ambos sexos.
 - A partir de los 550 m² de superficie construida, se aumentará un inodoro y un lavabo por cada 500 m² o fracción y se instalará un aseo para usuarios con movilidad reducida
 - En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y,

por lo tanto, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

- En establecimientos colectivos podrán compartirse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total
- Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.
- En caso de contradicción, entre los valores derivados de la aplicación de la normativa sectorial, y los de aplicación de las Normas Urbanísticas, prevalecerá lo dispuesto en aquella.

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

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

Art. 2.3.13 DEFINICIÓN

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

Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso independiente desde la vía pública o acceso común con otros usos no residenciales, se regularán según lo dispuesto para el uso.

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios residenciales se regularán según lo dispuesto para el uso oficinas.

CAPITULO 4: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas está constituido por:

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

Su definición se contiene en el apartado f) de la Disposición Adicional Única del RUCyL.

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

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

Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

Es sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad:

1. Educativo: Colegios, Institutos, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, Salas de exposiciones, etc.
3. Sanitario: Hospitales, centros de salud, ambulatorios, etc. (excepto consultas privadas de médicos)

4. Social: Centros sociales, asistenciales, de la tercera edad, etc.
5. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, centros de culto, etc.
6. Deportivo: campos de deporte, pistas deportivas, etc.
7. Administrativo: Oficinas administrativas.
8. Ocio
9. Transporte y logística
10. Seguridad: comisarías de policía, Guardia Civil, centros de Defensa, Bomberos.
11. Cementerio
12. Alojamiento de integración.

Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad.

En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada.

Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) y las de la normativa sectorial de aplicación, según la naturaleza de los mismos, prevaleciendo estas últimas en caso de contradicción.

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

1. Equipamiento educativo o docente

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes si bien únicamente las de titularidad pública podrán considerarse a los efectos del cumplimiento de las cesiones mínimas fijadas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo. Cumplirá la reglamentación sectorial específica de aplicación.

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

2. Equipamiento cultural

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

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

3. Equipamiento sanitario

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

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

4. Equipamiento social y asistencial

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

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

5. Equipamiento religioso

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

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

6. Equipamiento deportivo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

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

7. Equipamiento administrativo.

Oficinas administrativas, etc.

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

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

7. Equipamiento de Ocio

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

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

9. Transporte y logística

Se consideran incluidos en esta categoría los equipamientos vinculados al transporte por carretera, ferrocarril, centros de distribución de productos, etc. Cumplirán, además de lo aquí especificado, con lo establecido en la normativa sectorial específica en función del uso.

10. Seguridad: comisarías de policía, Guardia Civil, centros de Defensa, Bomberos.

Cumplirán con la normativa específica y sectorial de aplicación. Se consideran incluidas en esta categoría las viviendas de los cuarteles de la Guardia Civil o de instalaciones dependientes del Ejército.

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

11. Cementerio

Cumplirán lo especificado en el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León y su modificación mediante la Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

12. Alojamiento de integración.

Cumplirán lo especificado en el Capítulo 1 del presente Título, Uso Residencial.

Respecto de la Dotación de aparcamiento, se establece una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos del uso principal, excepto en la categoría de alojamiento de integración, para el que será de aplicación la dotación mínima establecida en el artículo 2.1.2

CAPITULO 5: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

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

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

Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cabrá diferenciar entre garaje privado y aparcamiento público.

Se cumplirán las siguientes condiciones, excepto en el caso de vivienda unifamiliar:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

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

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.
3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.
4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.
5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.
6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.

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

7. Será de aplicación lo contenido en el CTE-SI o Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, según el caso.
8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.
11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,20 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.
12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.
13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las

que se le añadirá un “área de acercamiento”, que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

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

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

Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

En suelo urbano, y al margen de lo especificado para cada una de las zonas de ordenanza, podrá edificarse un máximo de 50 m² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m² de superficie cubierta no cerrada.

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

Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

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

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

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

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

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

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

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

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

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.1 DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA

Se entiende por parcela, la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Las parcelas podrán ser rústicas, urbanizables o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano o Urbanizable definido en los planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en función de que cumplan o no con los requisitos legales necesarios para ser clasificadas como tales.

El cumplimiento de estos requisitos confiere el carácter de urbanos a los terrenos próximos a las vías públicas, por lo que las parcelas de gran fondo pueden ser atravesadas por la línea de la delimitación, considerándose divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

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

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

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

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

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

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

Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. **Alineación exterior:**

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

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

2. Alineación interior:

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

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

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

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

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

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales. La condición de parcela existente se acreditará mediante inscripción registral, certificación catastral u otra documentación válida legalmente.

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

Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

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

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

Para que una parcela sea edificable será necesario:

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

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

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido, conforme a las Normas Urbanísticas Municipales, las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en

su caso.

SECCIÓN SEGUNDA: POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO

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

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

Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:
 - a. **En línea** o alineada, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b. **Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.
 - c. **Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

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

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

Se entiende por **fondo edificable** la distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

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

Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

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

1. **Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de la parcela.
2. **Edificación alineada**, la que sitúa su plano de fachada sobre la Alineación Oficial
3. **Edificación entre medianeras**, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
4. **Edificación pareada**, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.

5. **Edificación en hilera o agrupada**, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

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

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

SECCIÓN TERCERA: OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

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

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

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

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

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

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

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación.

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo será posible disponer piscinas u otras instalaciones no cerradas. Estas superficies podrán señalarse expresamente en los planos de ordenación, denominándose como espacio libre privado, o verde privado.

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

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

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

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

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 3.1.15 DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.16 SUPERFICIE CONSTRUIDA

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

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

Art. 3.1.17 SUPERFICIE EDIFICADA

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

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

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

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

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.), altura máxima 2,5 m, construidas con materiales ligeros y desmontables, hasta 15 m² y las cubriciones de piscinas con materiales transparentes o translúcidos, sin límite de superficie.
4. Las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
7. La dotación obligatoria de aparcamiento y sus áreas de maniobra y accesos, hasta 25 m² por plaza.

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendedores, porches u otros espacios cubiertos no cerrados.

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

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

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

Puede venir determinada por:

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

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

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

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

SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

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

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

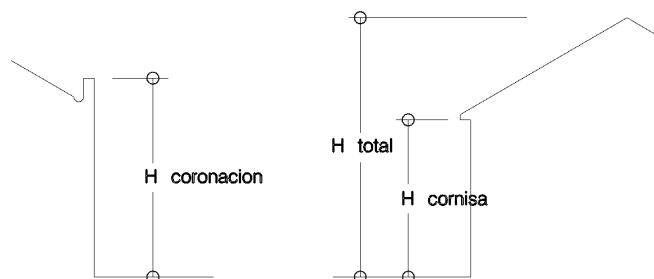
La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

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

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

El canto o frente del alero será menor o igual a 20 centímetros.

2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
3. **Altura total**, altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

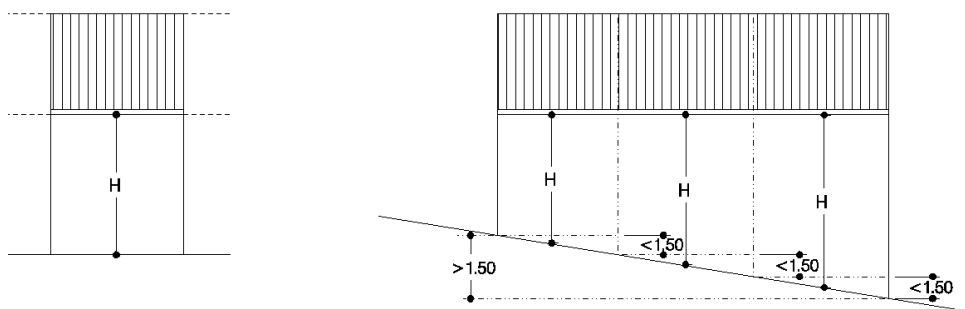


Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN ALINEADA

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los

siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

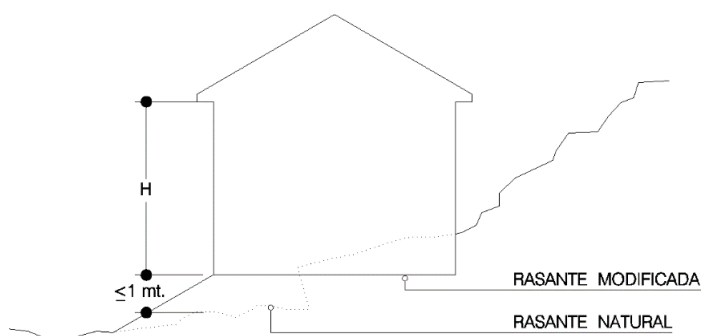
1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.



Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

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

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.
2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA

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

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

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

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

- a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
 - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
 - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:
- a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
 - b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc., que no puedan ubicarse en otra localización dentro de la parcela, para lo que se requerirá imposibilidad técnica justificada, en cuyo caso se adoptarán medidas de corrección del impacto visual.

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de 2 plantas consecutivas.
2. **Altura libre de piso** es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

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

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

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

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo. Los usos residenciales permitidos serán solo dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

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

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

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

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

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

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

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

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

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

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

Se prohíbe la construcción de áticos.

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

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

En las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza, se regulará, en su caso, la construcción de buhardillas o troneras sobre el plano de cubierta

CAPITULO 2: HIGIENE Y CALIDAD

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

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

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

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público o dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
2. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.
3. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
4. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.
5. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
6. No se dispondrán piezas habitables en sótano. Los usos residenciales permitidos serán solo dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
7. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
8. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de

calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.
2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS

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

Se distinguen los siguientes tipos:

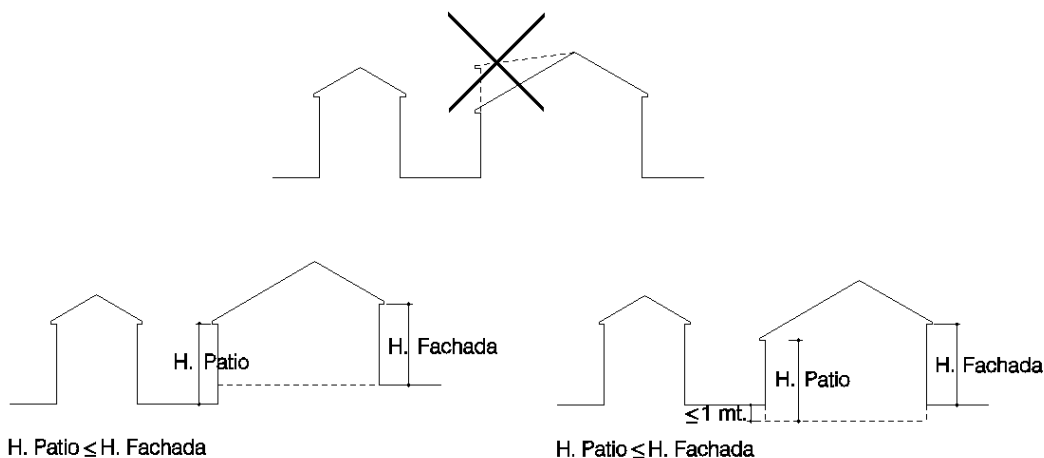
1. **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.
3. **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.
4. **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.
5. **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

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

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el artículo 3.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y la tomada como referencia para medir la altura de cornisa de las fachadas de la edificación según se indica en los arts. 3.1.23 y 3.1.24

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



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

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

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

1. La dimensión en planta del patio será tal que en cualquier punto del mismo pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a $1/3$ de su altura ($H/3$), y como mínimo de 3 mt, aumentándose a $H/2$ cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.
2. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
3. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.
4. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.
5. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

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

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.
2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.
3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

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

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

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

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

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

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

1. **Ahorro energético.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento del "*Documento de Aplicación a la Vivienda de Ahorro de Energía*" (DAV-HE) del Código Técnico de la Edificación, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
2. **Estanqueidad.** Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras anti-humedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores.

Los proyectos justificarán el empleo de materiales de alto grado de aislamiento térmico, más duraderos y menos contaminantes en relación con la energía intrínseca que incorporan como coste energético de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de ser reciclados, origen de las materias primas, impacto ambiental en origen, etc.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

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

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

1. Niveles de emisión de ruidos

Se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León, considerando los límites establecidos en su Anexo I.

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

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros, observándose los límites establecidos en la Ley del 5/2009 del ruido citada en el apartado anterior
3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

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

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.
5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la

altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

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

6. Vertidos líquidos y sólidos.

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

Los vertidos deberán cumplir lo establecido en la normativa sectorial específica, y en especial lo establecido en el Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que lo desarrolla, y Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

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

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

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas)

Por ello, para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 608/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

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

7. Protección frente a la exposición por Radón.

Los edificios dispondrán de medios adecuados para limitar el riesgo previsible de exposición inadecuada a radón procedente del terreno en los recintos cerrados.

El término municipal se encuentra incluido en la Zona 1 del Apéndice B del Documento Básico HS Salubridad, HS 6 Protección frente a la exposición al radón, del Código Técnico de la Edificación, siendo de aplicación su contenido

Se dispondrá una barrera de protección, con las características indicadas en el citado DB-HS.6, entre el terreno y los locales habitables del edificio, que limite el paso de los gases provenientes de aquél. Alternativamente, se podrá disponer una cámara de aire ventilada separada de los locales habitables mediante un cerramiento sin grietas, fisuras o discontinuidades que pudieran permitir el paso del radón.

En el caso de intervenciones en edificios existentes, la aplicación de las soluciones anteriores podrá ajustarse mediante la utilización de soluciones alternativas que, en conjunto, permitan limitar adecuadamente la entrada de radón. En todo caso es necesario que los locales habitables dispongan de un nivel de ventilación interior que cumpla con la reglamentación en vigor de calidad del aire.

CAPITULO 3: DOTACIÓN DE SERVICIOS

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

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Se cumplirán las condiciones de suministro de agua establecidas en el CTE-DB-HS.4.

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

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

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

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

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

Para el otorgamiento de licencia de construcción de cualquier tipo de edificio; o de licencia de obra mayor en reformas de viviendas o edificios que incluyan la del sistema de agua, se exige:

- Garantía de que existe el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. En suelo urbano el suministro deberá realizarse desde la red municipal.
- Incorporación al proyecto, de las siguientes determinaciones para el ahorro de agua:
 - En edificios de vivienda, existirán contadores individuales de agua para cada vivienda o local, norma aplicable incluso si existiese instalación de agua caliente centralizada.
 - Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal.
 - El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de optar por dos tipos de volumen de descarga.
 - El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal.
 - En particular, los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua.

Será de aplicación el contenido del Documento Básico HE Ahorro de Energía, Sección HE-4, Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria. En referencia a ello, se prohíben las placas o captadores solares en fachada y balcones. Se permitirán en espacios libres de parcela, no visibles desde la vía pública, o en los faldones de cubierta siempre que se integren en el faldón, sustituyendo elementos constructivos convencionales.

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Se cumplirán las condiciones de evacuación de aguas establecidas en el CTE-DB-HS.5.

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

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

En la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas registrable para su limpieza periódica, sin perjuicio de las medidas de depuración específicas que pueda fijar la legislación sectorial correspondiente.

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

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Se estará a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado según Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

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

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

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

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

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos según normativa sectorial.

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

Será de aplicación el contenido del Documento Básico HE Ahorro de Energía, Sección HE-5, Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica, para los casos especiales señalados en dicho documento. En caso de ser precisa la instalación de captadores solares para satisfacer dicha contribución mínima, cumplirán lo especificado en el artículo 3.3.1

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

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

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

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

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

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

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

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

Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio o del material de la cubierta.

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Será de aplicación lo contenido en la Exigencia básica HS 2: Recogida y evacuación de residuos, del Código Técnico de la Edificación

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

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

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

Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES

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

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (*Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones*).

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

Art. 3.3.9 PARARRAYOS

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo en los casos y según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE SU-8).

Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contarán con un sistema de climatización y ventilación según las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y el Código Técnico de la Edificación.

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

Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

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

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

CAPITULO 4: SEGURIDAD

Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

En general, se cumplirán las condiciones de seguridad establecidas en el CTE-DB-SU.

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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.
2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.
3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.
4. La protección contra fuego y rayo.

Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar el número de la calle que ocupa y el nivel de iluminación señalado en el CTE-DB-SU.

Art. 3.4.3 ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él que debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

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

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. Cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
2. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo señalado en el CTE-DB-SU

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

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

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

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

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al riesgo de caídas establecidas en el CTE-DB-SU.

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al fuego y rayo establecidas en el CTE-DB-SU y SI

CAPITULO 5: ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

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

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

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación en la totalidad del suelo urbano del término municipal, salvo aquellas particularidades de las que se haga indicación expresa en las normas zonales de cada una de las correspondientes ordenanzas en las que se subdivide dicho suelo, y serán de obligada referencia para los diferentes sectores con ordenación detallada remitida a figuras de planeamiento de desarrollo, por lo que dichas figuras de planeamiento deberán justificar, en su caso, las modificaciones que se produzcan a lo establecido en este Capítulo.

Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO

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

En especial, se cuidarán de manera adecuada las intervenciones en áreas de borde urbano. Por ello, en las parcelas que se ubiquen en colindancia con el Suelo Rústico, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Se extremará el cumplimiento de las medidas de control de altura establecidas en los artículos correspondientes, con arreglo a las definiciones establecidas en los artículos 3.1.23 y 3.1.24 de la presente Normativa Urbanística.
- Las fachadas traseras de las edificaciones tendrán un tratamiento, como mínimo, similar al del resto de las fachadas, tanto en los materiales empleados como en su diseño compositivo.
- Las edificaciones auxiliares deberán responder a una actuación unitaria o de conjunto, en caso de promociones de vivienda. En actuaciones aisladas, deberán presentar una composición, materiales y volumen que no supongan un impacto negativo para la visualización del núcleo urbano.
- Se prohíbe la utilización de las zonas de retranqueo de la edificación como espacios de almacenaje y apilado al aire libre de materiales o mercancías de cualquier tipo.

- Los servicios técnicos municipales valorarán el cumplimiento de los objetivos de control paisajístico.

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

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

A tal efecto, las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos, cuya localización y zona de influencia vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales.

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

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

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

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

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

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales y los señalados en planos, estarán sujetos a las condiciones establecidas en dicho Catálogo.

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

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

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

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

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

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

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con

acabado pulido y/o abrigantado.

- o Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc., salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado
- o Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- o Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- o Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.
- o Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

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

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

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

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

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de la fachada.

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

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

Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza.

En cualquier caso, y al margen de las particularidades de cada zona de ordenanza, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

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

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

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

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

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

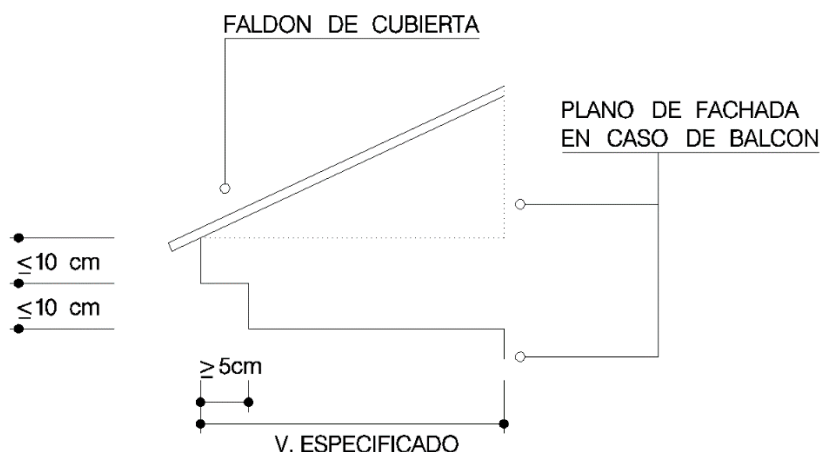
4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

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

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

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

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



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

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas

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

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

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS

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

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener una altura superior a 65 cm., salvo indicación en contra en la zona de ordenanza correspondiente, ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,50 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 de esta Normativa Urbanística para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm.

En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

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

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

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 3.1.26 de esta Normativa Urbanística, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones. Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

La construcción de buhardillas o troneras sobre los planos de cubierta se regulará en las condiciones estéticas de las zonas de ordenanzas en las que se permita.

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

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado, salvo imposibilidad técnica de ubicación en localización alternativa o inviabilidad económica, lo cual deberá venir suficientemente justificado en el proyecto de ejecución. Esta determinación no será de aplicación para los captadores solares especificados en los artículos 3.3.1 y 3.3.3 de la presente Normativa Urbanística y en los términos allí establecidos.

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

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

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

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

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

Los cerramientos de las parcelas que den frente a espacios públicos se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de esta Normativa Urbanística. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas. Puntualmente, podrá sobrepasarse dicha altura para la realización de machones de fábrica, sin sobrepasar el 10% del frente del cerramiento.

Los terrenos sin edificar deberán ser cerrados con cercado permanente de 1,80 a 2,00 de altura, que podrá ser ejecutado con malla de simple torsión o los materiales especificados en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Los cerramientos entre linderos tendrán una altura máxima de 2,50 m. en cualquier punto y desde la rasante más desfavorable, lo cual será extensible a cerramientos realizados con elementos vegetales tupidos tipo seto, y deberán realizarse con los mismos materiales establecidos para los cerramientos realizados sobre la

alineación oficial. Para cerramientos opacos superiores a 1 m de altura será necesario acuerdo entre propietarios que deberá aportarse al solicitar la correspondiente licencia.

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

Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

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

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones. A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

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

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Las condiciones de urbanización se organizan según los siguientes tipos de dotaciones:

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

Estas dotaciones cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León, en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

CAPITULO 1: VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en la presente Normativa Urbanística, según lo especificado en los artículos 3.5.10, y en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

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

TIPO DE VIA	PENDIENTE MAX.
ACERAS	Según vía
VÍAS PEATONALES (salvo tramos escalonados)	8,00%
VÍAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VÍAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VÍAS EN ÁREAS INDUSTRIALES	7,50%
VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

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

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, procurando reducir la movilidad forzada, reduciendo, de ese modo, las emisiones de polvo y gases en el entramado urbano, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

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

ajardinadas.

En las vías públicas solo se permitirán la compatibilidad con los espacios ajardinados vinculados a ellas, con los usos no constructivos vinculados al ocio y al entretenimiento, juegos infantiles, elementos de carácter cultural o etnológico, con el aparcamiento bajo rasante y con el tendido de las redes de servicios urbanos.

Igualmente, se considera compatible con la ubicación de pequeños equipamientos públicos, hasta 150 m², de una altura y realizado con materiales ligeros y desmontables, siempre que no quede comprometida la funcionalidad del vial afectado.

1. Vías Peatonales

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

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

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

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

2. Vías de Tráfico rodado

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

En el casco antiguo, donde predomine la presencia de edificaciones tradicionales, se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que cumpla con lo dispuesto en la legislación sectorial antes mencionada.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

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

El diseño de los nuevos viales no modificarán las rasantes naturales del terreno en valores superiores a 1,50 m medidos en el eje del vial, excepto casos puntuales, y motivado por imposibilidad técnica, lo cual deberá ser convenientemente justificado.

Será preciso habilitar los medios oportunos que delimiten el tránsito peatonal y el carril-bici, disponiendo bolardos, mojones u otros elementos, en aquellos puntos en los que sea previsible la invasión por vehículos de los espacios para ellos destinados.

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

TIPO FIRME	COMPOSICIÓN	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACIÓN
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VÍAS URBANAS VÍAS DISTRIBUIDORAS VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGÓN HP-40	0.20	VÍAS URBANAS VÍAS DISTRIBUIDORAS
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	

TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS VÍAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGÓN H-100	0.15	

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

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

3. Tramos de vías de coexistencia

Tendrán la consideración de “calles de coexistencia”, caracterizadas por la convivencia en el mismo espacio de peatones, ciclistas y vehículos a motor.

El Reglamento General de Circulación señala estas calles como “S-20” (calle residencial - Anexo I R.D. 1428/2003, 21 de noviembre), zonas de circulación especialmente acondicionadas destinadas en primer lugar a los peatones y en las que se aplican las normas especiales de circulación siguientes: la velocidad máxima de los vehículos está fijada en 20 kilómetros por hora y los conductores deben conceder prioridad a los peatones.

Los vehículos no pueden estacionarse más que en los lugares designados por señales o por marcas. Los peatones pueden utilizar toda la zona de circulación.

La calzada estará al mismo nivel que la acera para configurar una plataforma única accesible para todos. No habrá elementos físicos que limiten los movimientos de los peatones, ya que la calzada forma parte de un espacio peatonal continuo.

Caso de colocar bolardos para delimitar el espacio de circulación de los vehículos y proteger un espacio de uso exclusivo para el peatón, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 5.2.b de la Orden VIV/561/2010, por lo que poseerán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m en todo su desarrollo).

CAPITULO 2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Aparecerán grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EL**.

Dentro de los Espacios libres Públicos se pueden diferenciar, en su caso:

- Parques o Jardines Urbanos (**EL-P**)
- Zonas Verdes (**EL-Z**), que son aquellos espacios específicamente destinados a la plantación de especies vegetales
- Áreas de Ocio, Expansión y Recreo (**EL-O**)
- Áreas de Juego Infantil (**EL-J**)

- Zonas Deportivas de Uso No Privativo (**EL-D**)
- Áreas Peatonales (**EL-T**)

Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

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

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación. Se utilizarán especies autóctonas propias de las series de vegetación potencial del área.

En las zonas verdes, parques y jardines, se limitará el área pavimentada al 20% del total de espacio libre considerado y acudiendo en todos los casos al empleo de solados drenantes.

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

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

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

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

La totalidad de las superficies integrantes del sistema de espacios libres públicos, en cumplimiento de la normativa, respetarán las siguientes condiciones:

- Deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%.
- Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compacidad no inferior al 90% del PROCTOR

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

CAPITULO 3: SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

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

En los nuevos suministros, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

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

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO

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

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

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

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada

como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

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

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

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día para usos residenciales y 4.000 m³ por hectárea y año para usos industriales, terciarios y de equipamiento, en coherencia con lo establecido en el artículo 12 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero.

Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

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

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

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO

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

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

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

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

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

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, caso de existir, será preceptiva la realización de redes separativas para aguas residuales y pluviales. En estos casos, las aguas pluviales se destinarán al suministro a la red de riego para los espacios libres y ajardinados del sector, para lo cual tendrán que contener entre las determinaciones de los Estudios de Detalle y Planes Parciales correspondientes la previsión de las instalaciones necesarias que posibiliten dicho aprovechamiento, previendo la instalación de depósitos de infiltración y acumulación o sistemas similares. Las aguas pluviales del pavimento de rodadura se tratarán con un separador de hidrocarburos y posteriormente se transportarán a los depósitos de infiltración.



EJEMPLO DE DEPÓSITOS MODULARES ENTERRADOS DE INFILTRACIÓN Y ACUMULACIÓN DE AGUAS DE LLUVIA

Se controlará el correcto funcionamiento de los sistemas de tratamiento de aguas residuales a fin de evitar vertidos, escapes o fugas, que pudieran contaminar los cauces superficiales y/o infiltrarse hasta alcanzar el nivel freático, contaminando el acuífero subyacente.

Se garantizará, a partir de la toma de muestras periódicas de los vertidos generados, la conformidad del efluente depurado con los parámetros vigentes en la legislación (valores de vertido a cauce público). El punto de vertido del efluente o efluentes depurados deberán mantenerse limpios y libres de sustancias que pudieran ser arrastradas al cauce, eliminando de este modo el riesgo de contaminación.

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

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

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

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

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VI de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, debiendo garantizarse una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Según lo establecido en el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

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

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

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

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

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

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

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

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

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

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

1. Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.
2. Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.
3. En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

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

Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a

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

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

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04.

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

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

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

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

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

Al menos en los espacios libres públicos, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

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

SECCIÓN CUARTA: RED DE TELECOMUNICACIONES

Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red de telecomunicaciones se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión.
2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución.

En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de las líneas de telecomunicaciones, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

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

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

Será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente y en especial en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a

los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

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

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

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

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

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

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

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

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 25 y 127 del RUCyL, para establecer la calificación urbanística en todo el Suelo Urbano Consolidado las Normas Urbanísticas Municipales definen las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona CS: Ordenanza "Camino de Santiago".
- Zona 1: Residencial. Cascos consolidados.
- Zona 2: Residencial. Ampliación de Cascos.
- PAS: Áreas de Planeamiento Asumido

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

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 122 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales dividen el suelo urbano no consolidado en 9 sectores para su desarrollo posterior.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

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

- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:
 - En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.
 - En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento

- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 100 % del aprovechamiento medio del sector, por ser un municipio con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana, según se establece en el artículo 42 del RUCyL

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

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

Asimismo deben:

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

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

Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

Los usos que se autoricen conforme al párrafo anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

- La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación

Según lo apuntado en el artículo 20 de la LUCyL, para ejercer los derechos definidos anteriormente, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada deben

- Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluyendo los terrenos destinados a sistemas generales, así como a la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario:
 - En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.
 - En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
- Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. En suelo

urbano consolidado, este deber se limita a las obras precisas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes. En suelo urbano no consolidado, incluye las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de estos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

- Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el apartado anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse

Los propietarios de terrenos en suelo urbano deberán mantenerlos en condiciones adecuadas de ornato, seguridad y salubridad, conforme establece el Art. 19 RUCyL. Los terrenos sin edificar deberán ser cerrados con cercado permanente de 1,80 a 2,00 de altura, que podrá ser ejecutado con malla de simple torsión o los materiales especificados en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, según la definición que de este concepto se hace en el Art. 24 RUCyL, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

En particular, hay que recordar que es preciso el desarrollo de las actuaciones aisladas de urbanización delimitadas en los planos de ordenación correspondientes previa o simultáneamente a la edificación prevista.

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

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

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

Art. 5.1.4 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Se contemplan las siguientes actuaciones posibles:

- **Actuaciones de rehabilitación**

Tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

- **Actuaciones de regeneración urbana**

Tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética

A las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características; en el segundo caso estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

- **Actuaciones de renovación urbana**

Tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes

A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado, si bien están exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas “área de renovación urbana integrada” por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

- Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.
- Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación.
- Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios.
- Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana vendrán planificadas mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en la legislación urbanística:

Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

- Para las actuaciones de rehabilitación, un **proyecto de rehabilitación**, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación
- Para las actuaciones de regeneración urbana, un **proyecto de regeneración**, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.
- Para las actuaciones de renovación urbana, un **proyecto de renovación**, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación en las que se divida la actuación

En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros ni con los límites fijados, en su caso, por las alineaciones oficiales establecidas en los planos de ordenación correspondientes.

Además, será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en el párrafo anterior, de manera justificada, en las anchuras estrictamente necesarias, y según el impacto que produzca dicha ocupación en los tamaños de los espacios públicos afectados.

Art. 5.1.5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN ZONA DE POLICÍA Y ZONAS INUNDABLES

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH) las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en dicho Reglamento.

Igualmente, en el suelo que en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se encontrara en la situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el régimen del suelo queda sometido a las limitaciones sobre edificaciones y construcciones contenidas en los artículos 9.ter y 14.bis del RDPH, tal y como se señala en el artículo 1.1.10 de la presente Normativa Urbanística.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS

Art. 5.1.6 CONDICIONES GENERALES

El régimen de las actuaciones contempladas en el conjunto de los elementos protegidos es el que figura en el correspondiente Catálogo redactado al efecto, en función del grado de protección propuesto

CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA CS: “CAMINO DE SANTIAGO”

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

La **Zona CS** corresponde a las parcelas colindantes con la protección del Camino de Santiago, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico por Decreto de 5 de septiembre de 1962, cuya zona de afección fue objeto de delimitación por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, y que discurre por la localidad de San Medel.

Dado que las presentes Normas Urbanísticas Municipales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para constituir el instrumento de protección del Camino de Santiago a su paso por la localidad citada, **ostentan la consideración de Plan de Protección del Conjunto Histórico** que exige el citado artículo.

Por ello, la presente ordenanza pretende establecer los elementos tipológicos básicos de las construcciones, contemplar el mantenimiento general de la estructura urbana histórica, de los espacios libres y de los edificadas, de las alineaciones y rasantes y de la parcelación, por lo que todas aquellas alteraciones de carácter excepcional que puedan servir a la conservación, recuperación o mejora del conjunto histórico se establecerán separadamente, identificándose en los planos de ordenación correspondientes de la Serie PO-04.

En todo caso, será de aplicación lo establecido en el futuro Plan Regional del Camino de Santiago.

Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

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

Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

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

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

Las **edificaciones tradicionales** no tendrán la consideración de fuera de ordenación, excepto cuando se vea afectada su alineación, y salvo distinta indicación en los Planos de Ordenación, entendiéndose por tales aquellas que:

- Su construcción date del primer cuarto del siglo XX o anterior
- Conserven estructura y materiales originales de cubierta y muros de carga de cerramiento en piedra

No se considerarán como constituyentes de la edificación tradicional, aquellas partes o elementos que se hayan agregado a la misma y/o reformado con posterioridad al periodo indicado, teniendo por tanto estas la misma consideración de fuera de ordenación expresada anteriormente.

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

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

este régimen especial.

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

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

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

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

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

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

NOTAS:

- (1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de "fuera de ordenación".
- (2) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de "fuera de ordenación".
- (3) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

Hay que entender que las obras permitidas antes relacionadas, lo serán sin perjuicio de mayores restricciones impuestas en los diferentes documentos de las presentes Normas Urbanísticas, y en especial de lo contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos y en la serie PO-04, Conjunto Histórico del "Camino de Santiago", de los Planos de Ordenación.

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

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

Art. 5.2.4 CRITERIOS RELATIVOS A LA CONSERVACIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS

En esta zona de ordenanza se contempla la posibilidad de las siguientes actuaciones, en los términos que más adelante se definirán:

- Renovación, acondicionamiento y reparación de las edificaciones existentes.
- Excepcionalmente se permitirán las ampliaciones imprescindibles para la adecuación de las edificaciones al uso al que se destinen con el fin de evitar su degradación o desaparición. En cualquier caso se respetarán las características tipológicas de la edificación tradicional.
- Construcción de obra nueva, respetando las edificaciones adyacentes y las trazas existentes.

En términos generales, no es admisible la demolición de las edificaciones tradicionales existentes en todas las parcelas calificadas con la presente ordenanza. La sustitución de edificios será puntual y según lo detallado en el Plano de Ordenación PO-04-2. En todo caso, conforme a lo establecido en los artículos 40.1 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el artículo 89.2 del Reglamento que la desarrolla, las demoliciones requerirán autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En el caso de que se apruebe la demolición de alguna edificación tradicional, o de parte de ellas, las obras de demolición están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos tradicionales existentes. En las edificaciones catalogadas solo será admisible la demolición, en su caso, en los términos contemplados en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Al amparo de lo contenido en el artículo 42.1 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.

Por ello, las Normas Urbanísticas incorporan entre su documentación los Planos de Ordenación precisos en los que se grafican las edificaciones que, por sus elementos tipológicos discordantes con el Conjunto Histórico, volumen excesivo o materiales utilizados, implican impactos visuales negativos, así como aquellas otras edificaciones que, sin llegar a alcanzar dicho grado de impacto, no se configuran como conformadores del carácter del Conjunto (principalmente por su más reciente construcción), por lo que se permite sobre ellas obras de renovación, ya que su supresión no afectaría en modo alguno al mantenimiento de la estructura urbana, arquitectónica y de la silueta paisajística del Conjunto Histórico.

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

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción. En estos casos sólo será posible la demolición y re-ejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

Será excepcionalmente permitida la demolición de los muros de fachada en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en el Catálogo de Elementos Protegidos. Y en estos casos se exige se adjunte en la solicitud de licencia, la intención de reutilización de la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

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

1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones, así como sus barandillas que no podrán ser sustituidas por otro material.
4. Dinteles, jambas y alféizares realizados en sillares de piedra natural de la zona, en huecos en general.
5. Muros de sillarejo o mampostería de piedra de la zona.

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

Se consideran protegidas todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará integrar el paño del cerramiento en la nueva edificación, permitiendo únicamente la apertura de los vanos necesarios para el uso considerado, que deberán cumplir las condiciones especificadas en la sección tercera del presente capítulo.

En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 3.1.4.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en el ámbito de esta zona están prohibidas las segregaciones y agregaciones

Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

En líneas generales, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no se plantean modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes.

En aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas para las que no se permita la renovación de la edificación por contener edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos u otras edificaciones que presentan algún rastro de las tipologías tradicionales, la posición de la edificación respecto de la Alineación Oficial será la actualmente existente.

En aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, para las que se permita la renovación de la edificación existente por no implicar a edificaciones tradicionales, la edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Para el caso de que la parcela de frente a dos calles opuestas la edificación ocupará necesariamente la alineación de la calle de mayor rango entre ambas y, en todo caso, el Camino de Santiago.

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

Los cerramientos de parcela deberán seguir la forma y tipología tradicional.

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

En aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas para las que no se permita la renovación de la edificación por contener edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos u otras edificaciones que presentan algún rastro de las tipologías tradicionales, la posición de la edificación respecto de los linderos laterales será la actualmente existente.

En aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, para las que se permita la renovación de la edificación existente por no implicar a edificaciones tradicionales, la edificación se adosará a los linderos laterales.

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

- a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.
- b) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

3. Posición respecto al **lindero trasero**

En aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas para las que no se permita la renovación de la edificación por contener edificaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos u otras edificaciones que presentan algún rastro de La tipologías tradicionales, la posición de la edificación respecto del lindero trasero será la actualmente existente.

En aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, para las que se permita la renovación de la edificación existente por no implicar a edificaciones tradicionales, la edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a 3 metros como mínimo.

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

- a) En edificaciones de 1 planta, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 20 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- b) En todas sus plantas, cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 9 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) En parcelas exentas, para las que se considerarán todos sus linderos como alineación oficial.

4. **Medianerías**

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

Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, la ocupación es la actualmente existente, salvo para aquellas que para las que expresamente se indique en los Planos de Ordenación su posibilidad de renovación.

Para el resto de las parcelas, la superficie máxima ocupable, sobre y bajo rasante, se obtendrá de la combinación de los siguientes porcentajes:

- Hasta 150 m² de parcela: 100%.
- Para el resto de la superficie por encima de los 150 m²: 25%.

De existir, deberán disponerse los accesos a plantas bajo rasante en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

Se establece una ocupación complementaria, destinada a usos auxiliares tradicionales en edificación de 3,20 m de altura máxima y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. Estas edificaciones complementarias no podrán ocupar más del 30% del espacio libre de la parcela, ni 50 m².

Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, la edificabilidad es la actualmente existente, salvo para aquellas que para las que expresamente se indique en los Planos de Ordenación su posibilidad de ampliación y renovación.

Para el resto de las parcelas, la edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 5.2.9 ALTURAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, la altura será la actualmente existente, salvo para aquellas que para las que expresamente se indique en los Planos de Ordenación su posibilidad de ampliación o renovación.

Para el resto de las parcelas, como norma general, la altura de las edificaciones será la de las edificaciones tradicionales colindantes, con el fin de mantener las líneas de cornisa existentes.

Como máximo y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente ni al final de este artículo, la altura será de 2 plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 7 m. a cornisa según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 o 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitidos de los faldones establecidos en las condiciones estéticas del artículo 3.5.8.

La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos, siempre que la pendiente de la calle no obligue a escalonar la altura de las edificaciones.
- Para igualar la línea de cornisa entre dos edificaciones tradicionales colindantes, aun cuando ninguna de ellas se incluya en el Catálogo de Elementos Protegidos.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título III de esta Normativa Urbanística.

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística, bien de aplicación a las obras de renovación, acondicionamiento, reparación y ampliación de edificaciones existentes, bien para obras de nueva construcción.
2. Para aquellas edificaciones integrantes de la arquitectura tradicional, la forma, estructura, colores,

textura y materiales de fachada y cubierta, aleros, elementos volados, carpinterías, etc., serán los actualmente existentes, e idénticos a estos, siempre que se identifiquen con los invariantes tipológicos tradicionales de la zona.

En caso de que se procediese a renovar, acondicionar o reparar las edificaciones existentes, dichas renovaciones se llevarán a cabo utilizando materiales idénticos y que se armonicen con los de la edificación existente, en lo que respecta con texturas y colores, llegando siempre que posible, a reutilizar los mismos materiales de derribo, según lo dispuesto en el artículo 5.2.4.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales como PVC o similares que pretendan la imitación de la madera. Igualmente, se prohíbe el empleo de persianas, debiendo utilizar otro método de oscurecimiento de los locales (fraileros, contraventanas, etc.)

En el caso de proceder a renovar o rehacer la cubierta en un edificio, esta se hará según tipologías tradicionales, utilizando como material de cobertura la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Del mismo modo, en caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad, los nuevos huecos deberán combinarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente, así como componerse con éstos, equilibrándose en superficie con los de planta baja.

En todo caso, en consonancia con los criterios que deben presidir la conservación de los Conjuntos Históricos (artículo 42.1 de la Ley 12/2002), en los inmuebles catalogados con protección ambiental se mantendrán las fachadas y la formación de la cubierta.

3. Para las nuevas edificaciones que, en aplicación de lo contenido en la presente normativa, se permitan en las parcelas actualmente vacantes o a las que se permita la renovación de la edificación existente, además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

Quedan expresamente prohibidas actuaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: mamposterías y fábricas de piedra de la zona tomadas con morteros bastardos de color similar a la piedra, tapial y revocos o morteros coloreados con tonos de color ocres y terrosos que se fundan con los de las edificaciones tradicionales.

Las posibles composiciones permitidas de fachada según los materiales a emplear antes enumerados serán las siguientes:

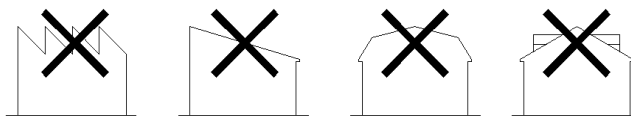
- Planta baja: piedra + planta alta: piedra
- Planta baja: piedra + planta alta: tapial o revoco

La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de cuerpo de edificación.

La pendiente estará comprendida entre 20º y 30º, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.
4. Se prohíbe la construcción de troneras o buhardillas.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará exclusivamente la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates, debiendo armonizar, en todo caso, con los materiales y textura de las fachadas.

- c) En obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m.

Las carpinterías permitidas serán de madera o de aluminio lacado en colores oscuros y tonos mates, sin brillo ni acabados metálico, no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera. Se prohíbe expresamente la utilización de materiales que pretendan la imitación de la madera

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse mediante contraventanas y postigos de madera, exteriores o interiores con herrajes de hierro pintados en color oscuro mate., prohibiéndose expresamente el empleo de persianas.

Tanto las ventanas como las contraventanas serán practicables de dos hojas iguales y eje vertical, debiendo colocarse a haces interiores del hueco.

- d) Se prohíben los cuerpos volados y los remetidos
- e) Es obligatoria la realización de aleros. El vuelo máximo de cornisas o aleros será de 0,50 m., y el mínimo de 0,30 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

- f) No se permitirán promociones de más de tres viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 30 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

- g) Las instalaciones receptoras de señales de televisión, radio, y dispositivos similares, deberán encontrar una ubicación que eviten el perjuicio a la imagen urbana del Conjunto.
- h) Se exigirá en toda obra nueva, reforma del inmueble o de la instalación, que la acometida de electricidad sea subterránea, y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo de la fachada o, al menos, semejantes en color y textura.
- i) Igualmente, los rótulos o carteles sólo se permitirán cuando guarden armonía con los valores del Conjunto

A tal efecto, Escaparates, rótulos y banderolas serán de forja o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y serán realizados mediante alguno de los siguientes sistemas: a base de letras sueltas; con letras pintadas sobre bastidor de vidrio o chapa de hierro fundido y madera; letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate; letras sobre bastidor de vidrio, metacrilato o en hueco sobre chapa; o letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate.

4. Para la pavimentación de los tramos urbanos del Camino se procurará el empleo de materiales discontinuos, tipo baldosa o adoquines. En los planos de Ordenación correspondiente se indican las áreas para las que se propone el tratamiento superficial indicado.
5. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

Se admiten los siguientes usos que deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el Título II de la presente Normativa Urbanística

o **Uso residencial**

Se admite la residencia comunitaria en edificio exclusivo.

o **Uso industrial**

El único uso industrial permitido será el de talleres artesanales asociados a la vivienda del propietario.

o **Uso terciario**

Se permiten las siguientes categorías, en planta baja o en edificio exclusivo:

- Oficinas
- Salas de reunión
 - Locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes)
 - Salas de reunión (salones de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas)
 - Salas culturales (bibliotecas, teatro, salas de cine, auditorios, museos)
- Hospedaje
 - Alojamientos hoteleros: Hoteles, Hostales y Pensiones.
 - Apartamentos turísticos.
 - Alojamientos de turismo rural: Casas Rurales, Posadas y Centros de Turismo Rural.
- Comercial
 - Establecimientos individuales:
 - a) Comercio tradicional.
 - b) Autoservicio.
 - c) Supermercado.
 - d) Establecimiento de descuento duro.
 - Establecimientos colectivos:
 - a) Mercado Municipal.

- Servicios
- **Uso dotaciones urbanísticas**
 - Vías públicas
 - Servicios urbanos
 - Espacios libres públicos
 - Equipamientos, en edificio exclusivo o en local en planta baja

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

- **Uso transportes y comunicaciones**

Este uso se considera prohibido en esta zona.

A los efectos de lo estipulado en el apartado 3 del artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a continuación se establecen, para todos los usos públicos, el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios aptos para ello

- Para los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos con nivel de Protección Integral se establece el mantenimiento de los usos actualmente existentes. No obstante, se permitirá el cambio de uso en las siguientes situaciones:
 - Los usos de equipamiento público a otra clase o categoría de equipamiento, salvo indicación en contra en la correspondiente ficha del elemento por poner en riesgo el mantenimiento de elementos tipológicos básicos.
- Para los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos con nivel de Protección Estructural se establece el mantenimiento de los usos actualmente existentes, salvo en caso de la potencial existencia actual de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. No obstante, se permitirá el cambio de uso en las siguientes situaciones:
 - Los usos privados no residenciales se podrán transformar a uso de equipamiento público y a uso privado residencial, salvo indicación en contra en la correspondiente ficha del elemento por poner en riesgo el mantenimiento de elementos tipológicos básicos.
 - Los usos privados residenciales se podrán transformar a uso productivo en las categorías de hospedaje, talleres artesanales en planta baja vinculados a la vivienda del propietario y despachos profesionales.
 - Los usos privados residenciales se podrán transformar a uso de equipamiento público.
 - Los usos de equipamiento público a otra clase o categoría de equipamiento, con las mismas reservas apuntadas en el primer punto.
- Para los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos con nivel de Protección Ambiental y el resto de edificaciones del Conjunto Histórico no incluidas en el Catálogo, no se establece, en principio, un orden de prioridad para el establecimiento en dichas edificaciones de los distintos usos públicos regulados en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 1: CASCOS CONSOLIDADOS (R.1)

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS

La Zona R.1 corresponde a los *cascos tradicionales de Cardeñajimeno y Dan Medel*, a las áreas más antiguas de los núcleos urbanos, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

Se pretende su asimilación con las áreas que el planeamiento anterior definía como **Suelo Urbano de Casco Consolidado (SUcc)**.

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

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.2.6 de la presente Normativa Urbanística. El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

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

Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **CS**.

Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **CS**.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

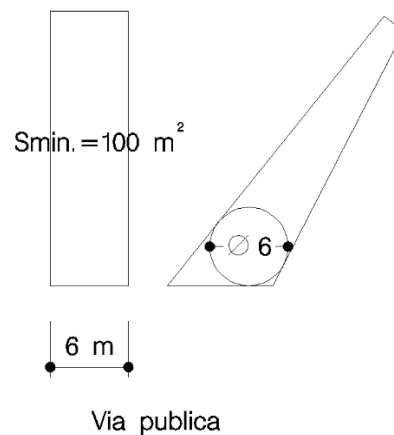
Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Cumplirán con la condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

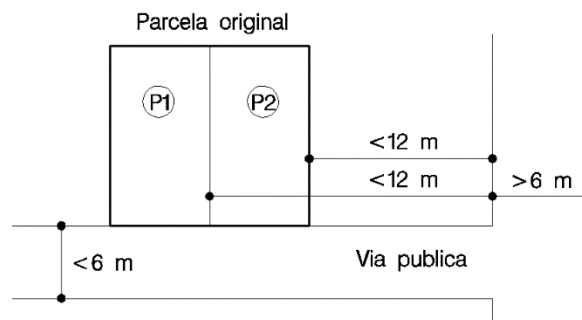
En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones dimensionales, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística.

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

- La superficie mínima de la parcela será: 100 m²
- El frente a vial con servicios será como mínimo: 6 m
- Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 6 m Ø



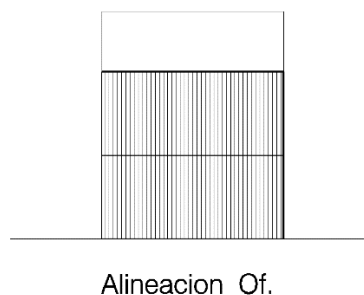
En ningún caso se permitirá una segregación apoyada exclusivamente en un vial inferior a 6 m de ancho o de carácter peatonal, excepto si todas las parcelas resultantes tuvieran al menos algún punto de su alineación oficial a menos de 12 m del cruce del vial con otro de ancho mayor a 6 m.



Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

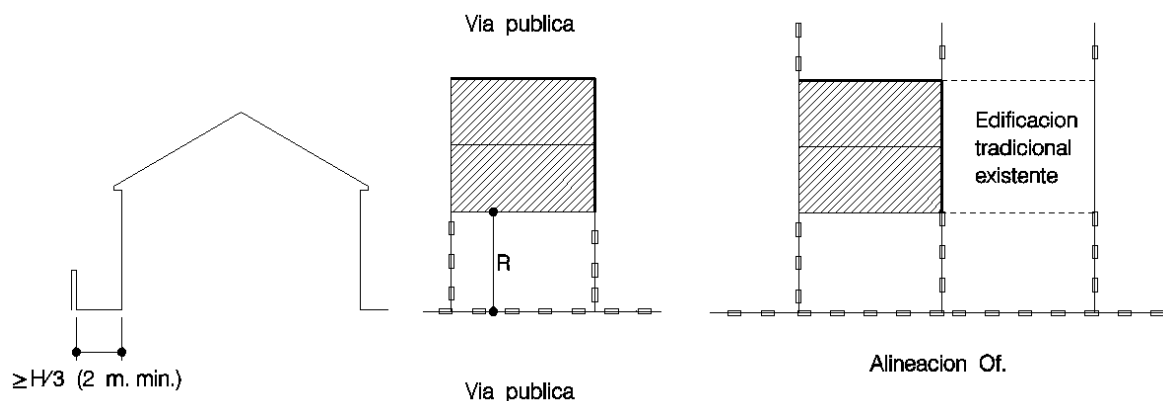
1. Posición respecto a la **alineación oficial**

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



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

- Quando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- En actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento o ampliación de edificaciones tradicionales existentes, en cuyo caso el retranqueo será el que presente la edificación tradicional objeto de la actuación
- Quando en la parcela colindante se encuentre una edificación tradicional, para adosarse a ella



- d) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- e) En el caso excepcional generado por las condiciones geométricas de la parcela descrito en el artículo 5.3.7.
- f) Cuando la parcela tenga una superficie igual o superior a 400 m²

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

Igualmente la alineación oficial podrá ser rebasada por las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en aquellos casos citados en el artículo 5.1.4 de la presente Normativa Urbanística.

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

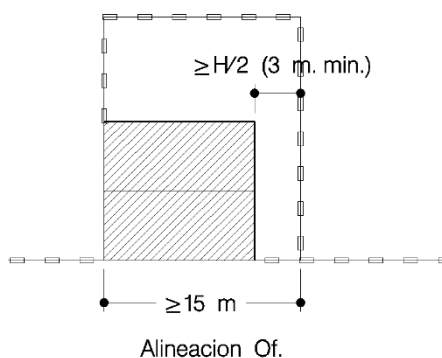
En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada; de altura mínima 2,00 m, que sólo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales, hasta una altura máxima de 2,50 m. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos.

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

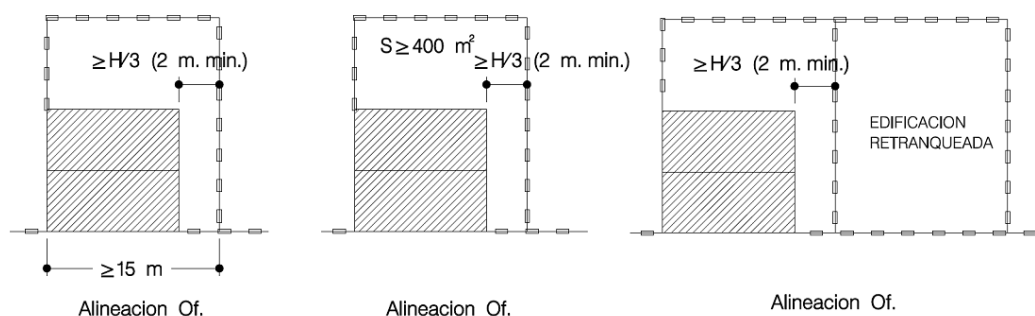
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación de cada uno de los lindros, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 3.1.22 de esta Normativa Urbanística, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente apartado y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

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



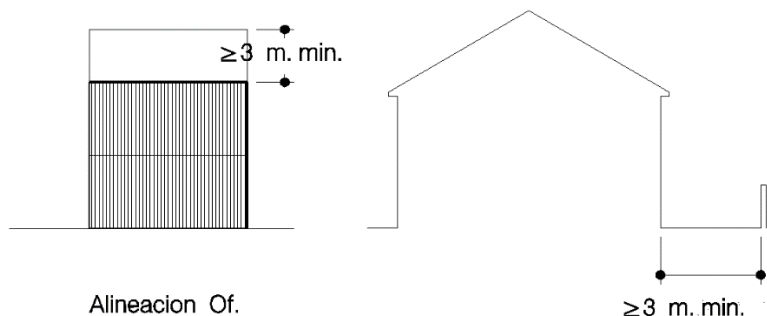
- b) En actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento o ampliación de edificaciones tradicionales existentes, en cuyo caso el retranqueo será el que presente la edificación tradicional objeto de la actuación
- c) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- d) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
- e) Cuando la parcela tenga una superficie igual o superior a 400 m²
- f) Cuando en la parcela colindante exista edificación retranqueada o acreditación de que la habrá, bien por lindar con la Zona R.2, bien por alguna de las otras excepciones señaladas en el presente punto.



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

3. Posición respecto al **lindero trasero**

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



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

- a) En edificaciones de 1 planta, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total, ni 2,50 m de altura en el lindero.
- b) En todas sus plantas cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- d) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.
- e) En actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento o ampliación de edificaciones tradicionales existentes, en cuyo caso, el retranqueo será el de que presente la edificación tradicional, así como en otras actuaciones basadas en las soluciones tradicionales de ocupación de la parcela en el municipio.

4. Medianerías

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

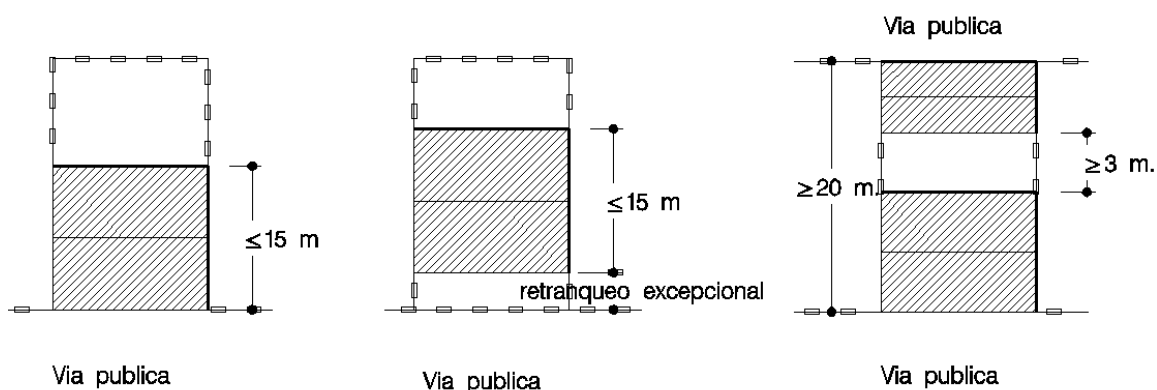
Art. 5.3.7 OCUPACIÓN

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

- El lindero trasero
- una línea paralela a la alineación exterior trazada a 15 m.

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

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a 3 m



La ocupación antes definida podrá sobrepasarse en aquellas actuaciones que persigan la rehabilitación, recuperación o puesta en valor de viviendas tradicionales, de manera que se mantenga la envolvente actual del edificio.

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

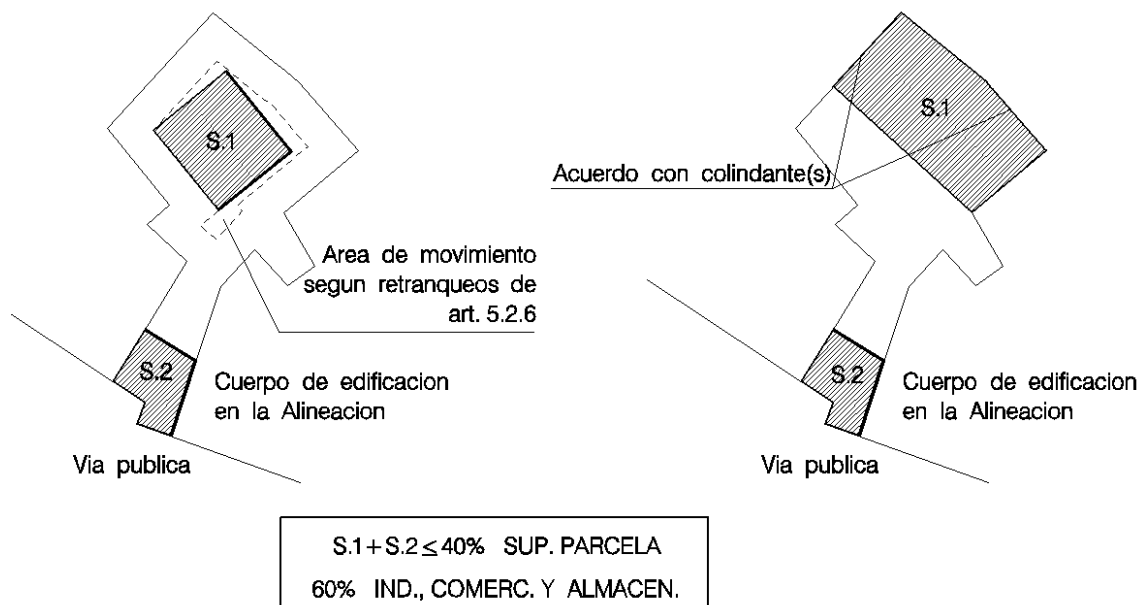
Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m.

Para usos no residenciales, la planta baja podrá alcanzar un fondo máximo de hasta 25 m, siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman

Deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas dé como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 15 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

En cualquiera de los dos casos antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 50% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 300 m². Los accesos deberán cumplir con lo establecido en el Art 3.4.3 de las presentes Normas, y con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios, determine la normativa sectorial o aplicable



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

A los efectos contenidos en este artículo, se permitirá una ocupación adicional para edificaciones o instalaciones auxiliares en la parcela, (casetas, invernaderos, cobertizos, pérgolas, barbacoas, cenadores, etc.) de superficie no superior a 15 m² ni al 40% de la superficie libre de parcela. Dichas edificaciones o instalaciones auxiliares podrán realizarse exentas o adosarse a la edificación principal, lindero lateral o trasero, con altura máxima en cualquier punto de 2,50 m, debiendo resolver la recogida de las aguas pluviales en el interior de la propia parcela. En todo caso, a efectos del cómputo de edificabilidad, se estará a lo establecido en el artículo 3.1.17 de la presente Normativa Urbanística. Igualmente se permitirán cubriciones de piscinas con materiales ligeros, traslúcidos y desmontables, de igual altura que los anteriores, estableciendo un retranqueo mínimo de H/3 y 2 m de los linderos.

El conjunto de la ocupación de estas edificaciones auxiliares no podrá exceder del 50 % de la superficie libre de parcela.

Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD

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

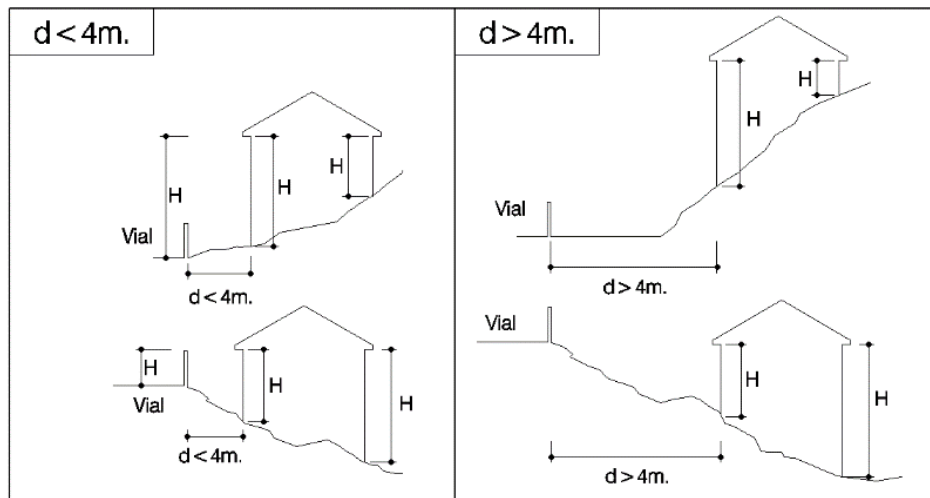
En actuaciones de reforma interior, que deberá afectar, al menos, a manzanas delimitadas íntegramente por vías públicas o espacios libres públicos, se establece una edificabilidad máxima de 2 m²/m². La actuación resultante será tal que no supere una densidad de 75 viv/ha.

Art. 5.2.9 ALTURAS

La altura máxima será de dos plantas (baja y primera), permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta, y 7 m. a cornisa, según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 o 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

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

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

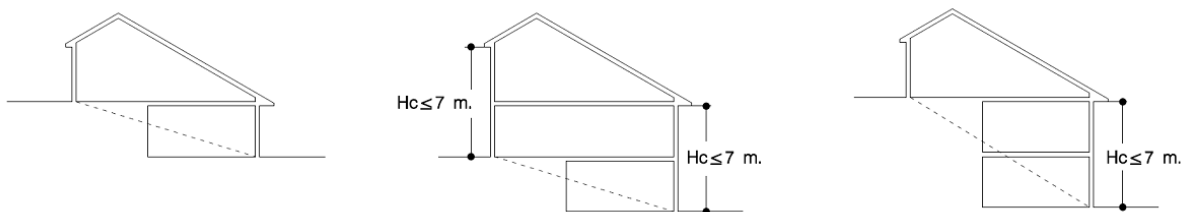


En ningún caso, para edificaciones de dos plantas, existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones, establecido en las condiciones estéticas del artículo 3.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano o semisótano.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- En las obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes con alturas superiores a la indicada, siempre que dichas obras conduzcan a la puesta en valor y potenciación de las características de la arquitectura popular.
- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título III de esta Normativa Urbanística.

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

- a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: muros de fábrica de piedra del lugar, en mampostería o sillares en las dos plantas, pudiendo utilizarse para la planta superior el revoco y/o el entramado de madera con revocos en los tonos de color ocres y terrosos que armonicen con el tono de color de las fábricas de piedra.

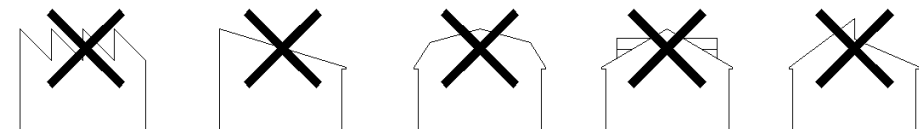
Se consideran prohibidos el resto de materiales y, especialmente, las fábricas de bloques de hormigón sin revestir, fábricas de ladrillo hueco y tosco sin revestir, los enfoscados de cemento en su color, la utilización de aluminio anodizado, encalados en blanco o fábricas de ladrillo visto, excepto en actuaciones de recercados de vanos según ejemplos existentes en edificaciones tradicionales, y los aplacados de piedra en los términos del citado art. 3.5.4.

- c) La cubierta será inclinada, a 2 aguas por cuerpo de edificación, pudiendo ser a 3 aguas en parcelas de esquina, en edificación de extremo de alineación o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.3.6

La pendiente estará comprendida entre 20% (11,31°) y 40% (21,80°), con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones con cumbrera adosada a fachada de otras edificaciones de igual o superior altura o en las edificaciones o instalaciones auxiliares permitidas como ocupación adicional señaladas en el art. 5.2.7
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. Las buhardillas o troneras.
4. Saltos de altura



Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm, o iluminarse en el plano de la cubierta con vanos contenidos en los faldones, según se establece en el artículo 3.5.8 de la presente Normativa Urbanística

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m, pudiendo ampliarse a 4 m en casos convenientemente justificados de imposibilidad de acceso en calles estrechas. Este punto no será de aplicación para los accesos tradicionales a parcelas o portales.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, y serán de proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Se prohíben los huecos de proporción horizontal salvo, excepcionalmente, los que se abran para iluminación del bajo cubierta, con las dimensiones máximas establecidas en el apartado c) de este artículo

En todo caso, e independientemente del material elegido para la fachada, se recrearán los vanos a la manera tradicional, mediante la utilización de sillares de piedra, así como las esquinas del edificio.

Quedan prohibidos los capialzados exteriores.

- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferentemente de madera, en colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales recuperados, en negro.

- f) El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,40 m
Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,90 m

Los aleros se realizarán según alguna de las maneras tradicionales, es decir, como vuelo de las últimas hiladas de teja, mediante arquivado de piedra o a través de entramado de madera sobre canecillos igualmente de madera.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

- g) El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,40 m
Anchura o separación mayor de 6 metros..... saliente máximo 0,90 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetedos. Los miradores y galerías acristalados serán los únicos elementos volados cerrados permitidos, con frentes que no podrán superar en ningún caso los 2 m

- h) No se permiten promociones de más de 4 viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 50 m. A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltes, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

- j) Excepcionalmente, para las naves industriales, almacenes agrícolas o instalaciones

ganaderas permitidas en aplicación de las condiciones de compatibilidad establecidas en el artículo 5.3, serán de aplicación los apartados anteriores con las siguientes precisiones:

- Los huecos de fachada de accesos a las naves podrán alcanzar los 4,00 m de anchura, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad del ancho proyectado.
- El resto de los vanos deberán tener proporción vertical y escala similar al de las edificaciones residenciales, salvo causa justificada.
- Como material de cubierta se permitirá el uso de placas de materiales distintos a los señalados en el apartado c) anterior, en los mismos tonos de color y forma que las tejas tradicionales, que deberán justificar su buena calidad estética en la solicitud de licencia, mediante ficha e imagen del material.
- Deberán respetarse los elementos tipológicos de la cubierta: bordes de alero, encuentros, cumbres, etc., que se resolverán del mismo modo que si aquella fuera de teja.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial unifamiliar.

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Se admiten los siguientes usos que deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el Título II de la presente Normativa Urbanística

○ **Uso residencial**

Se consideran compatibles las viviendas colectivas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas urbanísticas. No obstante, no se permitirá la realización de ninguna nueva vivienda colectiva ni la reutilización de alguna de las edificaciones existentes con ese uso.

○ **Uso industrial**

Se admiten las siguientes categorías y en las ubicaciones que se indican:

- Se admite en su 1ª Categoría, y ubicado en planta baja o en edificio exclusivo inferior a 500 m². También podrán ubicarse en plantas inferiores, siempre que estén vinculados a la vivienda del propietario.
- Industrias agropecuarias de los tipos almacenes y garajes de maquinaria, en planta baja o en edificio exclusivo, de igual superficie a la indicada en el párrafo anterior.
- Explotaciones ganaderas familiares para autoconsumo, que se permitirán en edificio exclusivo y que podrán compartir parcela con la vivienda del propietario de la explotación, de los siguientes tipos de ganado y cuantía: 20 gallinas, 20 pollos y 10 conejos.

Quedan prohibidos los talleres automovilísticos

En aplicación de lo contenido en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se prohíbe su instalación en todo el ámbito de la Zona 1

○ **Uso terciario**

Se admiten las siguientes categorías y en las ubicaciones que se indican:

- Oficinas. En planta baja o edificio exclusivo, hasta 500 m²

- Salas de reunión para el ocio. En las siguientes categorías, en edificio exclusivo o en planta baja:
 - ❑ Locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes)
 - ❑ Salas de reunión (salones de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas).
- Hospedaje. Puede desarrollarse en edificio exclusivo o asociado a edificación con otros usos. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta
 - ❑ Alojamientos hoteleros: hotel, hotel apartamento, motel, hostel, pensión.
 - ❑ Alojamientos de turismo rural: hotel rural, posada, casa rural.
 - ❑ Albergue en régimen turístico
- Comercial
 - ❑ Establecimientos individuales, siempre en planta baja o edificio exclusivo:
 - a) Comercio tradicional.
 - b) Autoservicio.
 - c) Supermercado
 - d) Establecimiento de descuento duro.
- Servicios: En edificio exclusivo o en local en planta baja
- **Uso dotaciones urbanísticas**
 - Vías públicas
 - Servicios urbanos
 - Espacios libres públicos
 - Equipamientos, en edificio exclusivo o en local en planta baja
- **Uso transportes y comunicaciones**
 - No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a través de calles de ancho inferior a 10 m.

CAPITULO 4. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 2. AMPLIACIÓN DE CASCOS (R.2)

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.4.1 ÁMBITO Y DEFINICIÓN. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

La Zona **R.2**, corresponde a las áreas de nueva creación o actualmente vacantes de edificación, en las que se prevé que va a asentarse el crecimiento urbano de los núcleos rurales de Cardeñajimeno.

Se pretende su asimilación con las áreas que el planeamiento anterior definía como **Suelo Urbano de Ampliación de Casco (SUac)**.

El uso principal de la Zona es el residencial, en las siguientes categorías, con las compatibilidades correspondientes y en las condiciones que se expresan en el artículo 5.4.6 de la presente Normativa Urbanística:

- Vivienda Unifamiliar Aislada
- Vivienda Unifamiliar Pareada
- Vivienda Unifamiliar en Hilera o Adosada

Art. 5.4.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS

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

Art. 5.4.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo establecido para la Zona CS.

Art. 5.4.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

Será de aplicación lo establecido para la Zona CS.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.4.5 PARCELA MÍNIMA

Cumplirán con la condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

Para la elección de las tipologías de Vivienda Unifamiliar Pareada o Unifamiliar en Hilera, será necesario disponer de una parcela que cumpla con las condiciones dimensionales establecidas a continuación, a efectos de reparcelaciones y segregaciones.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de condiciones dimensionales, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes, en función de las tipologías admisibles:

1. La superficie mínima de la parcela será:

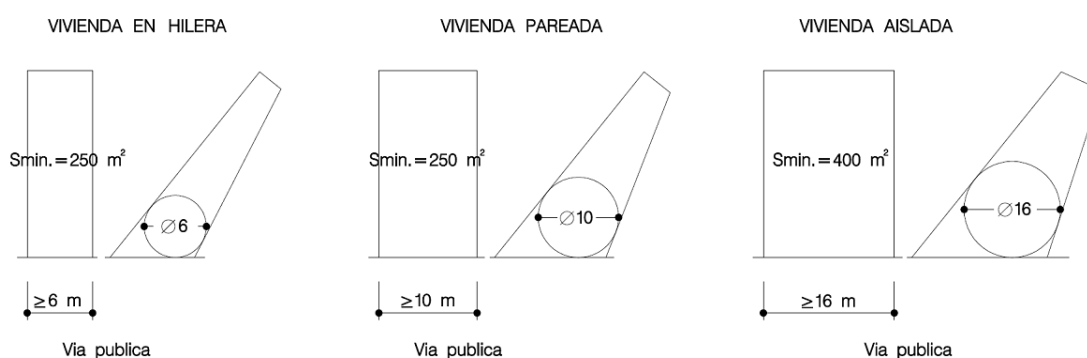
- Vivienda Unifamiliar Aislada..... 400 m²
- Vivienda Unifamiliar Pareada..... 250 m² por vivienda
- Vivienda Unifamiliar en Hilera o Adosada..... 250 m² por vivienda

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

- Vivienda Unifamiliar Aislada..... 16 m
- Vivienda Unifamiliar Pareada..... 10 m
- Vivienda Unifamiliar en Hilera o Adosada..... 6 m (por vivienda)

3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:

- Vivienda Unifamiliar Aislada..... 8 m
- Vivienda Unifamiliar Pareada..... 10 m
- Vivienda Unifamiliar en Hilera o Adosada..... 6 m (por vivienda)



La elección de las tipologías de Vivienda Unifamiliar Pareada y Unifamiliar en Hilera requerirá de la presentación de proyecto unitario.

Art. 5.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a $H/2$ y 3 m,

La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m y máximo 1,20 m que sólo podrá ser coronado por elementos vegetales; elementos de cerrajería o la combinación de todos ellos, hasta una altura máxima de 2,50 m.

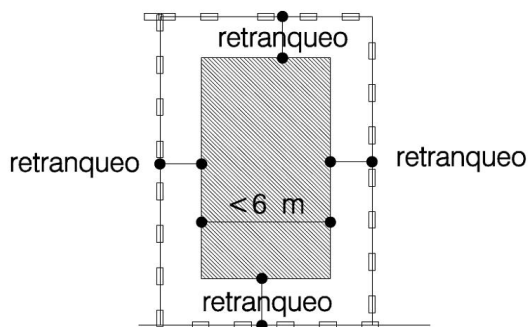
2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

Salvo indicación gráfica expresa en los planos de Ordenación, la edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 4 m.

Para las tipologías de Vivienda Unifamiliar Pareada y Unifamiliar en Hilera, los retranqueos citados deben entenderse aplicados a los linderos contrarios al adosamiento o en el extremo de hilera.

Podrá adosarse a un lindero lateral en los siguientes casos:

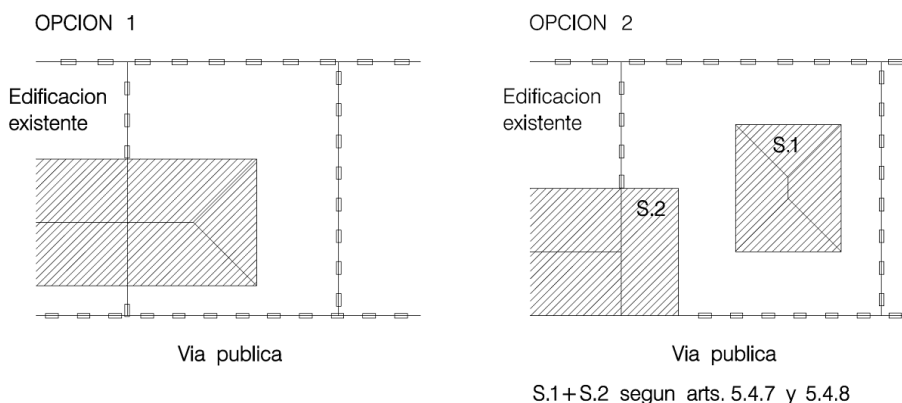
- En aquellos casos en los que la aplicación de los retranqueos antes mencionados diera como resultado una edificación de ancho inferior a 6 metros
- Cuando exista edificación sobre el mismo o acreditación de que existirá, por lindar con la zona 1 o por alguna de las excepciones señaladas en el presente número.



Podrán adosarse a estos linderos cuerpos de edificación exentos respecto de la edificación principal, de superficie máxima 40 m² y altura máxima 2,50 m.

3. Medianerías

Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior o de ubicarse en colindancia con la Zona de Ordenanza R.1 existiera una edificación sobre la medianera, la nueva construcción podrá adosarse a ella. En caso contrario, podrá situar un cuerpo de edificación sobre la misma, con una altura al menos de 3,50 m. a cornisa.



No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 5.3.7 y 5.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.

Art. 5.4.7 OCUPACIÓN

Salvo distinta indicación en planos de ordenación, el área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes función de las tipologías seleccionadas y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá superar el 50% de la superficie total de la parcela.

La ocupación bajo rasante será la especificada a continuación en función de la tipología seleccionada:

- Vivienda Unifamiliar Aislada según área de movimiento de la edificación
- Vivienda Unifamiliar Pareada 3 m a la Alineación Oficial
..... y 2 m al resto de los linderos no ocupados por el adosamiento
- Vivienda Unifamiliar en Hilera o Adosada 3 m a la Alineación Oficial
..... y 2 m al resto de los linderos no ocupados por el adosamiento

En caso de optar por la realización de tipología de vivienda en hilera, se establece un fondo máximo edificable de 12 m, que se medirá desde la línea de fachada.

Sobre este porcentaje se permiten las siguientes ocupaciones adicionales:

- a. Edificaciones o instalaciones auxiliares en la parcela, (casetas para material de jardinería, leñeras, invernaderos, cobertizos, pérgolas, barbacoas, cenadores, etc.) de superficie inferior a 15 m² y al 40% de la superficie libre de parcela, con altura máxima 2,5 m,

- b. Cubriciones de piscinas con materiales ligeros, traslúcidos y desmontables, sin límite de superficie y altura máxima 2,5 mt,

Art. 5.4.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas especificados para cada una de las tipologías consideradas

Art. 5.4.9 ALTURAS

La altura máxima será de dos plantas (baja y primera), permitiendo el aprovechamiento bajo cubierta, y 7 m. a cornisa, medida según el artículo 3.1.24.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno. Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS

Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para la Zona **R.1**, artículo 5.3.11. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona de Ordenanza:

- a. Se permitirá el uso en fachada de morteros, enfoscados y acabados similares en la misma gama de color similar a las edificaciones tradicionales y el ladrillo en la gama de color ocre, preferentemente el rústico denominado de tipo tejar o similar, prohibiéndose expresamente el silicocalcáreo de color blanco, el amarillo y aquellos que no presenten un tono uniforme en su cara vista.
- b. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
- c. Se permitirá la colocación de teja plana y mixta en color ocre o rojizo, cerámica o de hormigón
- d. Se podrán disponer monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
- e. No será de aplicación la obligación de realizar los recercados de vanos y esquinas.
- f. Se eliminan las restricciones de las dimensiones y tipos de los elementos volados, siempre que dichos vuelos se realicen íntegramente en el interior de la parcela privada
- g. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 75% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
- h. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.
- i. Se ajardinará, o se dejará sin impermeabilizar, al menos el 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación. Para ello se utilizarán especies vegetales con bajos requerimientos hídricos, y preferiblemente, ejemplares de arbolado autóctono.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.4.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 5.4.13 USOS COMPATIBLES

Se admiten los siguientes usos que deberán cumplir las condiciones de compatibilidad establecidas en el Título II de la presente Normativa Urbanística

○ **Uso industrial**

Sólo se permiten los talleres artesanos en la misma vivienda del propietario

○ **Uso terciario**

Se admiten las siguientes categorías y en las ubicaciones que se indican:

- Oficinas. En planta baja o edificio exclusivo
- Salas de reunión para el ocio. en edificio exclusivo o en planta baja:
- Hospedaje. Puede desarrollarse en edificio exclusivo o asociado a edificación con otros usos. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta
 - Alojamientos hoteleros: hotel, hotel apartamento, motel, hostel, pensión.
 - Alojamientos de turismo rural: hotel rural, posada, casa rural.
 - Albergue en régimen turístico
- Comercial
 - Establecimientos individuales, siempre en planta baja o edificio exclusivo:
 - a) Comercio tradicional.
 - b) Autoservicio.
 - c) Supermercado
 - d) Establecimiento de descuento duro.
- Servicios: En edificio exclusivo o en local en planta baja

○ **Uso dotaciones urbanísticas**

- Vías públicas
- Servicios urbanos
- Espacios libres públicos
- Equipamientos, en edificio exclusivo o en local en planta baja

○ **Uso transportes y comunicaciones**

- No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso a través de calles de ancho inferior a 10 m.

CAPITULO 5. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.5.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES

Al amparo de lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

1. Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.
2. Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme a los párrafos anteriores, las Normas deben optar entre:

1. Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.
2. Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.
3. Combinar ambas posibilidades.

A continuación se enumeran los ámbitos de sobre los que han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo y por mediación de los cuales han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado.

Como norma general, y salvo mención expresa en contrario, se establecen como determinaciones de Ordenación General el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas, y las dotaciones urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos), debiendo observarse la garantía de dotaciones establecida en el Art. 106 bis RUCyL.

Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada, que se incorporarán como anexo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.

En su caso, se modifican puntualmente las determinaciones de ordenación detallada que se detallan a continuación para cada uno de los diferentes Planeamientos Asumidos.

- **PAS.1: Los Negredos.**

Se corresponde con el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución «Los Negredos» ubicado en su linde sur la traza de la carretera de Burgos a San Pedro Cárdena, en Cardeñajimeno, y las sucesivas modificaciones puntuales de su texto normativo de los años 2005 y 2010.

Se establecen dos modificaciones puntuales a la ordenación detallada:

- Se delimita una Actuación Aislada de Expropiación en el ámbito de las parcelas 13, 17, 18 y 19 de la manzana catastral 90675, como método de obtención para el uso público de los terrenos destinados a plaza pública.
- Se cambia la categoría de la dotación urbanística de la vía que rodea a la parcela de las antiguas

escuelas del lindero norte del ámbito pasando de vía pública a espacio libre público.

- **PAS.2: El Sacramento.**

Se corresponde con el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución «El Sacramento», y la parcelación resultante del proyecto de Actuación aprobado en el pleno municipal de 3 de noviembre de 2000, con la modificación del año 2004 del Estudio de Detalle que ampliaba en 3 el número de viviendas.

- **PAS.3: Sector Sub4.**

Se corresponde con el Plan Parcial que estableció la ordenación detallada en los terrenos del sector de Suelo Urbanizable Sub4 delimitado en las Normas Subsidiarias, aprobado el 27 de octubre de 1995 y su modificación puntual del 7 de noviembre de 2001.

Se establece una modificación en la ordenación detallada, en las parcelas de cesión 87691-04 y -05, para las que el Plan parcial establecía una tipología de edificación pareada. La modificación prevé el cambio de calificación a vivienda colectiva, con una edificabilidad de 1,2 m²/m², en edificación de bloque aislado, 12 viviendas máximo, 3 m de retranqueo a todos los linderos y 9 m y 3 plantas de altura máxima.

Dado que la edificabilidad permitida por el plan parcial en las citadas parcelas era de 983 m² y la aplicación del coeficiente establecido en el párrafo precedente implica un incremento de la edificabilidad de 377 m², se incrementa a su vez la superficie de cesión de espacio libre público en 76 m² (20% del incremento).

Del mismo modo se establece una modificación puntual en el extremo este del sector, en lo que le afecta la permuta de terrenos convenida entre la superficie de cesión de espacio libre público y la parcela 89678-25, según figura en el plano de ordenación correspondiente.

Por último, se modifica la calificación de la parcela 8677-04 en el vértice suroccidental del ámbito, de titularidad municipal, pasando de suelo residencial a dotación urbanística, en la categoría de espacio libre público

- **PAS.4: ED-cdj-1: Estudio de Detalle Calle de las Eras.**

Se mantiene en vigor el citado instrumento de planeamiento, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cardeñajimeno en sesión de 13 de julio de 2007. Pretende la reordenación del encuentro de las Calles Caradenia y Eras, en el extremo norte de Cardeñajimeno, así como la consolidación del tradicional mirador del núcleo urbano sobre el valle del Arlanzón.

- **PAS.5: Fuentes Blancas.**

Se corresponde con el Plan Parcial que estableció la ordenación detallada en los terrenos del extremo oeste del término municipal, aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo en Sesión de 5 de diciembre de 1969.

Además, en aplicación de la Orden de 10 de mayo de 1995, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el recurso de alzada interpuesto por Luis Escribano Gonzalo, contra acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos de 22 de diciembre de 1993, se sustituye como parcela mínima edificable en el ámbito de la urbanización «Fuentes Blancas», la fijada en el Plan Parcial («la catastral existente»), por la de 250 m², entendida como la que garantiza el cumplimiento de los criterios y objetivos básicos del Plan Parcial de la urbanización y de las Normas Subsidiarias de Cardeñajimeno del año 1993, en cuanto éstas pretendían el mantenimiento de las condiciones originales de aquél.

Además, se establecen dos modificaciones puntuales a la ordenación detallada:

- Respecto de las condiciones de parcela mínima a efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas, las parcelas resultantes serán tales que, una vez aplicados los retranqueos establecidos, permitan la construcción de una vivienda de ancho no inferior a 6 m.
- La edificación habrá de retranquearse respecto a todos los linderos de la parcela, incluido el lindero a la alineación oficial, una distancia igual o superior a H/2 y 3 metros.

- **PAS.6: Zona Residencial “Río Arlanzón”. Sector Sub6.**

Se corresponde con el Plan Parcial que estableció la ordenación detallada en los terrenos del sector de Suelo Urbanizable Sub6, en San Medel, delimitado en las Normas Subsidiarias, aprobado el 14 de noviembre de 1997 y su modificación puntual del 7 de julio de 2006 por la que se introducían unas ordenanzas reguladoras de la edificación.

Se establece una modificación puntual a la ordenación detallada, de manera que se permite la compatibilidad de la totalidad de los equipamientos públicos contemplados, en todas sus categorías, en los terrenos de cesión definidos en el Plan Parcial.

Igualmente, se establece una segunda modificación puntual a la ordenación detallada consistente en las condiciones de parcela mínima a efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas, de forma que las parcelas resultantes serán tales que, una vez aplicados los retranqueos establecidos, permitan la construcción de una vivienda de ancho no inferior a 6 m.

Una tercera modificación puntual de la ordenación detallada es el cambio de calificación de una superficie de suelo en el extremo sur del ámbito, pasando de espacios libres públicos a equipamiento público, como se indica en el plano de ordenación correspondiente

Por último, se establecen como número de plantas, 2 y bajo cubierta, sin modificar la altura máxima de cornisa establecida.

CAPITULO 6. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art. 5.6.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 del RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.
- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.
- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, densidad máxima y mínima de población o número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

En los sectores de suelo urbano no consolidado donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional y en las zonas con presencia de poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados en los párrafos precedentes hasta en un 50 por ciento.

En los ámbitos y sectores de suelo urbano que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados en las letras anteriores hasta en un 50 por ciento

- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%
- En su caso, Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características establecidas en el artículo 120 del RUCyL o b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.
- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos del sistema local, así como, en su caso, las plazas de aparcamiento, se señalan a título ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística.

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 128 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Estudios de Detalle correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas fijadas en este Título para aquellas zonas de ordenanza que representen edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Estudio de Detalle establezca.

La totalidad de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En los planos de Ordenación PO-05 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan al ámbito de ordenación, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Las Ordenaciones Detalladas de los sectores han de ser previamente consensuadas con los servicios técnicos municipales, debiendo cumplir, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- En General, deberán contener entre sus determinaciones la justificación del cumplimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente, recogidas en la Memoria Ambiental correspondiente a la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas, firmada el 27 de septiembre de 2012.
- Para la integración de las construcciones e instalaciones en el paisaje y en el entorno cultural, en la medida de lo posible, las edificaciones respetarán los linderos de piedra con vegetación asociada y demás elementos tradicionales de división parcelaria, mediante mecanismos que integren dichos elementos en el sistema local de espacios libres públicos.
- El arbolado existente en los sectores se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, sin cuya acreditación no se concederá la licencia de primera ocupación de las edificaciones. En aquellas áreas con una mayor densidad de arbolado se tenderá a localizar los terrenos de cesión para espacios libres públicos.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y sobre la intervención de bomberos respecto al entorno de los edificios (25 metros de seguridad entre la zona edificada y la forestal así como un camino perimetral de 5 metros.).

TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
 1. Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiéndose incluida la explotación agropecuaria.
 2. Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro, o por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
 3. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, y aparecen clasificados en los planos de Ordenación con las siglas **SUR**.

Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Se distinguen, en su caso, dos situaciones en el Suelo Urbanizable:

1. **Con ordenación detallada (SUR-od)** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el Suelo Urbano No Consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a la superficie bruta de los terrenos el 85 por ciento del Aprovechamiento Medio del sector.
2. **Sin ordenación detallada (SUR-so)** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán derecho:
 - A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.
 - En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.

Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, según art.19 de la

LUCyL.

Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el suelo urbano no consolidado, incluyendo los deberes de urbanización y cesión que se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en las presentes Normas, como se establece en los artículos 18 a 20 de la LUCyL y 45 a 48 del RUCyL.

Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas o, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior, con un máximo de 10 años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En su defecto, el plazo será de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización, o bien por fases, aplicando las reglas establecidas en el artículo 214 del RUCyL.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido por el Ayuntamiento, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

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

CAPITULO 2. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS

Art. 6.2.1 ÁMBITOS Y DETERMINACIONES

Al amparo de lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

1. Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.
2. Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Se mantienen las siguientes determinaciones de Ordenación General establecidas anteriormente: el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas, y las dotaciones

urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos).

Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada, que se incorporarán como anexo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Los ámbitos sobre los que han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo y que son asumidos por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, son:

- PP-R-1. ANTIGUO SUB 5
- PP-I-2. PARQUE TECNOLÓGICO DE BURGOS

Se han incorporado a las determinaciones de las Normas Urbanísticas las respectivas de cada uno de los Planes Parciales asumidos, incorporando las ordenanzas de los diferentes Planes Parciales como anexo a este documento.

En las fichas de desarrollo de cada sector se señalan las determinaciones a las que las presentes Normas Urbanísticas otorgan el carácter de Ordenación General, así como, en su caso, indicando qué determinaciones de cada uno de ellos se derogan.

CAPITULO 3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 6.3.1 DESARROLLO

El Suelo Urbanizable (que no cuente con un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente) se desarrollará mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, que deberán afectar a sectores completos.

Los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

De producirse una subdivisión de los sectores establecidos, mediante la modificación de las presentes Normas, deberá plantearse una ordenación general que asegure la coherencia del desarrollo de las partes, las cuales deberán respetar las conexiones vinculantes entre ellas.

La nueva delimitación de sectores se realizará de acuerdo con el art. 73 de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL. Los Planes Parciales se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL y en el presente Título.

Art. 6.3.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES

En General, deberán contener entre sus determinaciones la justificación del cumplimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente, recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Los Planes Parciales establecerán una ordenación completa del sector definido en las Normas Urbanísticas, que será respetada en la gestión de todas las Unidades de Actuación en las que se divida, observando las condiciones particulares establecidas en las fichas correspondientes.

Igualmente, se deberá definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, así como las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

Establecerán las determinaciones señaladas en los Art 139 y 140 RUCyL, según el caso, reservando 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos del sector, así como una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, con las siguientes precisiones:

1. Red viaria

El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red viaria dentro de su campo de actuación, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de los diferentes usos e intensidades previstos.

Se resolverán adecuadamente las conexiones con el resto del sistema general viario de forma que aseguren el correcto funcionamiento del área a desarrollar y de aquella a la que se incorpore.

Sin perjuicio de distintas indicaciones en las fichas de desarrollo correspondiente, en el desarrollo de sectores de uso residencial, las dimensiones de las vías se ajustarán a lo establecido en el artículo 4.1.2 de la presente Normativa Urbanística:

La red viaria tendrá, al menos, la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles y dependiendo de la jerarquía de vía considerada, la incorporación de carriles bici y plataformas para el transporte público.

La estructura viaria resultante procurará adaptarse lo más posible a la topografía existente, evitando su excesiva transformación y limitando el movimiento de tierras.

2. Espacios libres públicos

Se diseñarán adaptándose a los perfiles naturales del terreno, evitando grandes movimientos de tierra y eligiendo los enclaves con elementos hidrológicos y morfológicos singulares, así como las concentraciones de árboles, conservando en cualquier caso los árboles de gran tamaño y antigüedad y estableciendo medidas de compensación o trasplante para aquellos que irremediamente deban removerse.

Se procurará su configuración como corredores verdes integrados paisajísticamente entre la trama urbana y los bordes de suelo rústico inmediatos a ésta.

En cumplimiento de lo establecido en el Art 38 LUCyL, la altura las fachadas a vía pública no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Por otra parte, en virtud del art. 54 de la Ley 12/2002, la ordenación detallada y desarrollo de los planes parciales llevará aparejada una intervención arqueológica de carácter preventivo, dirigida a certificar la ausencia de indicios arqueológicos en los terrenos afectados

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

Art. 6.4.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.
- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.

- ❑ En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, el número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
- ❑ Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%. El valor del índice de Integración Social reflejado en las correspondientes fichas de desarrollo de los sectores se debe entender como un valor mínimo, siendo de aplicación lo dispuesto en el párrafo precedente
- ❑ En su caso, Sistemas Generales o Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4. del RUCyL o b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos
- ❑ Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos, así como las plazas de aparcamiento se señalan a título ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 108 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Los planes parciales deberán ser informados por la Confederación Hidrográfica para que se analicen sus posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y, en su caso tramitación de las preceptivas autorizaciones y/o concesiones.

Las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Planes Parciales correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Para los sectores de uso predominante residencial, las condiciones particulares de las edificaciones serán establecidas por los Planes Parciales correspondientes. No obstante, deberán cumplir, como mínimo, con las condiciones volumétricas y estéticas establecidas en el Título Quinto para aquellas zonas de ordenanza con edificaciones equivalentes tipológicamente a las que el Plan Parcial establezca:
- Para la integración de las construcciones e instalaciones en el paisaje y en el entorno cultural, en la medida de lo posible, las edificaciones respetarán los linderos de piedra con vegetación asociada y demás elementos tradicionales de división parcelaria, mediante mecanismos que integren dichos elementos en el sistema local de espacios libres públicos.
- El arbolado existente en los sectores se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y trasplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio. En aquellas áreas con una mayor densidad de arbolado se tenderá a localizar

los terrenos de cesión para espacios libres públicos.

- Aquellos sectores delimitados en colindancia con terrenos forestales, deberán tener en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Texto Refundido en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI), con un apartado específico desarrollado en la sección SI 5 sobre intervención de bomberos respecto al entorno de los edificios (25 m de distancia entre la zona edificada y la forestal, así como un camino perimetral de 5 m).
- Igual cautela deberá observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

La totalidad de los sectores de Suelo Urbanizable se encuentran incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En los planos de Ordenación PO-05 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan al ámbito de ordenación, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

TITULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (**SR**) los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos, los que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Art. 7.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el art. 13 del TRLS, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en los Art. 59 a 65 del RUCyL y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y Art. 7.1.3 de la presente Normativa Urbanística, con las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la LUCyL para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no

podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, **6 Has. en seco y 2 Ha. en regadío**, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen, entre sus criterios de clasificación, para determinadas parcelas de gran fondo, la consideración como urbana sólo la parte de las mismas que da frente a las vías con servicios que les confieren tal condición. Así, se consideran divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea al interior y otra rústica de la línea al exterior.

Para estas parcelas, caso de proceder a la segregación de la parte urbana en uso de las facultades establecidas en los artículos 5.2.5 y 5.3.5, se posibilita la segregación de la parte Rústica de las mismas en continuidad con la segregación que se produjera en la parte urbana.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

Art. 7.1.3 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Conforme lo establecido en el Art. 57 RUCyL, además del derecho a los usos ordinarios señalados en el artículo anterior, los propietarios de suelo rústico tiene derecho a solicitar autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos y en las diferentes categorías, en los artículos correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. (Art. 7.3.2)
2. Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, minería energética y demás actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas. (Art. 7.3.3)
3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. (Art. 7.3.4)
4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. (Art. 7.3.5)
5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo (Art. 7.3.6)
6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo. (Art. 7.3.8)
7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos (Art. 7.3.7)

El término municipal de Cardeñajimeno se ve afectado por la existencia del siguiente lugar incluido en la Red Natura 2000: **ZEC-ES4120072 - Riberas del Río Arlanzón y Afluentes**. Por ello, será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Lugar Red Natura 2000.

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional. En particular, se considera prohibido en todo el término municipal la extracción de

hidrocarburos por el método de fractura hidráulica

Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados anteriormente se califican en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 7.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.
3. Usos prohibidos: los no citados en los apartados 1) y 2); en particular, las actividades previstas en el apartado 2 anterior, serán usos prohibidos en los siguientes casos:
 1. En los terrenos clasificados como suelo rústico con algún tipo de protección.
 2. En los terrenos situados a una distancia al suelo urbano inferior a la que se determine en el correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
 3. En los Parques Regionales y Parques Naturales, salvo en los ámbitos donde el plan de ordenación de los recursos naturales los declare autorizables

Art. 7.1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

En aplicación de lo establecido en los Art. 30 a 38, Art. 119 y Art. 125 RUCyL, las Normas Urbanísticas pueden delimitar áreas de protección específicas, que se materializan en la adscripción de los terrenos correspondientes a alguna de las categorías de suelo rústico establecidas en la legislación urbanística, establecer un régimen de usos específico, respetando el mínimo establecido en los Art. 57 a 65 RUCyL, establecer los parámetros de los diferentes usos que garanticen su adaptación al entorno, así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación.

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 7.2.1 DEFINICIÓN

Se entenderá por núcleo de población toda agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Art. 7.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN

En suelo rústico no pueden crearse nuevos núcleos de población, lo que deberá justificarse en el trámite de solicitud de licencia urbanística o Autorización Previa.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 500 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se entenderá que existe peligro de formación de núcleo de población cuando se dé la promoción o implantación de edificaciones lo suficientemente próximas entre sí, que pudieran generar una malla urbana y que necesiten la implantación de dotaciones urbanísticas comunes.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 7.3.1 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Se observarán las determinaciones contenidas en la totalidad de la legislación ambiental y sectorial de aplicación. En particular, los usos a implantar en la zona de policía y zonas inundables, quedan supeditados a lo establecido en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. En general, se cumplirán las condiciones estéticas establecidas en los artículos 3.5.2 y 3.5.4, con las precisiones siguientes:
 - a) Las edificaciones dispondrán de materiales, composición de fachadas y cubierta coherentes con su uso, tipología edificatoria y su entorno, lo cual se justificará en la memoria de proyecto. Las edificaciones cumplirán lo dispuesto al respecto para la Ordenanza R-1 en el artículo 5.3.11 respecto a los materiales de fachada, materiales y forma de cubierta, carpinterías y elementos volados.
 - b) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 4 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 6 metros del eje de las citadas vías, y si hubiera arroyo a 5 metros del mismo (incluido el cauce del arroyo molinar), sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc. y salvaguardando, en cualquier caso, los linderos naturales y seminaturales de las antiguas divisorias entre parcelas.

En las orillas de los cauces molineros y acequias de riego se respetarán las alienaciones para vallas o cerramientos indicados en los planos de ordenación, en su caso, y se permitirán actuaciones tendentes a evitar la erosión, escolleras con elementos pétreos colocados "a hueso", sin mortero, ni hormigón. En todo caso la alineación para su colocación la determinará el ayuntamiento mediante replanteo "in situ" por parte de los servicios técnicos municipales.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual, admitiéndose el uso de mallas de simple torsión, con un máximo de 2 metros de altura, sin albañilería, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra caliza o dolomía, con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación.

3. Deberán garantizarse, aportando la correspondiente documentación justificativa, las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo

autorización para vertido y las captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 7.4.7 (Suelo Rústico con Protección Natural).

Será posible conectar con las redes municipales de abastecimiento y saneamiento, justificando:

- La suficiencia de las redes municipales, que no se produce un menoscabo de las mismas, y que no se perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes, por lo que, cualquier ampliación o refuerzo necesario para mantener dicha capacidad o funcionalidad, deberá ser con cargo al solicitante de la conexión.
 - Que no se realizan obras de urbanización del suelo rústico, por lo que las instalaciones a realizar serán exclusivamente conexiones individuales, sin mayor capacidad que la estrictamente necesaria para satisfacer la demanda solicitada, y con renuncia a cualquier generación de expectativas urbanísticas.
4. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título III y las del Título II de las presentes Normas para los distintos usos.
 5. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
 6. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:
 - a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%, salvo en caso de actividades extractivas a cielo abierto, que deberán contar siempre con el correspondiente Plan de Restauración aprobado por el Organismo correspondiente con competencias en Medio Ambiente.
 - c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
 - d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.
 - e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas o áreas con mayor densidad de la masa forestal. En todo caso, se estará a lo especificado en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
 - f) Se asegurará el mantenimiento de los linderos naturales y seminaturales creados por las antiguas divisorias entre parcelas, como uno de los elementos más significativos del paisaje tradicional de Cardeñajimeno, favoreciendo la conservación de los setos y de los muretes entre parcelas, así como de los restantes elementos divisorios tradicionales, por su alto valor paisajístico y ecológico.

Así, se considerarán protegidos los restos de majanos, muretes y arbustos y pequeños pies de arbolado, que en conjunto, además de ser un elemento de tradición agropecuaria, es un importante refugio de fauna. Por ello, caso de ser preciso la realización de cerramientos para los usos constructivos permitidos o autorizables aludidos en el apartado 2 del presente artículo, los nuevos cerramientos se situarán a un mínimo de 2 metros del lindero tradicional, y en todo caso, de manera que queden completamente liberados dichos restos de divisoria tradicional.
 7. Los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán obtener la preceptiva licencia municipal, en su caso con autorización previa de la Junta de Castilla y León, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística:

Para acreditar el destino del uso que se pretende, se deberá aportar la documentación justificativa correspondiente:

- Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
 - Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
 - Objeto social de sociedades.
 - Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.
8. Para la obtención de la autorización previa citada en el apartado anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones, con arreglo a lo establecido en el artículo 308 del RUCyL:
- a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y las presentes Normas Urbanísticas para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
 - b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.
 - c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:
 1. La vinculación del terreno al uso autorizado,
 2. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
 3. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.
 - d) Además de lo dispuesto anteriormente cuando se trate de usos citados en el apartado 7 del artículo 6.1.3, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.
9. En los supuestos en los que la propia naturaleza de los usos urbanísticos admisibles impiden la necesaria adaptación al entorno, en aplicación del artículo 17 del RUCyL, se hace necesario recurrir a pantallas vegetales que minimicen el impacto visual de estas construcciones en el medio natural. Las especies a emplear en dichas pantallas serán autóctonas.

Art. 7.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

Son las vinculadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegético, como naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Los proyectos o solicitudes que se presenten deberán justificar adecuadamente la adecuación del volumen proyectado en relación con las necesidades requeridas por la actividad agropecuaria inherente al suelo y su vinculación. (Alta en el IAE o Seguridad Social en epígrafe correspondiente, Registro de explotaciones agropecuarias, titularidad de diversas parcelas en el municipio de suma de superficie autosuficiente, o cualquier otra que acredite el destino solicitado). Deberà justificarse vinculación del terreno a la construcción

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.),

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, junto con un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

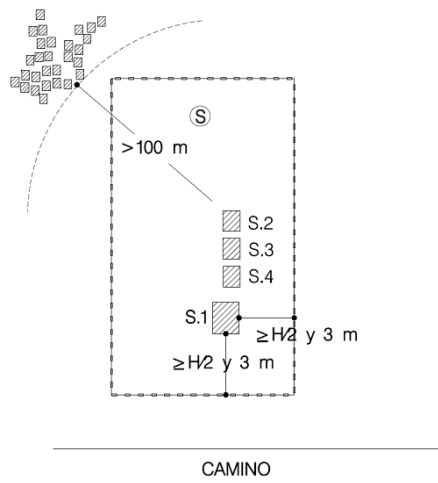
1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
1.250 m²
3. Retranqueos:
H/2, con un mínimo de 3 m.

Las instalaciones y edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas se ubicarán a la siguiente distancia un m mínimo de 200 m de los límites de Suelo Urbano o Urbanizable de uso residencial de los núcleos de Cardeñajimeno o laa establecidaa en la normativa sectorial correspondiente si fuera a mayores:

TODAS LAS ESPECIES	
<u>> 120 UGM</u>	<u>Prohibidas</u>
<u>Tipo especie</u>	<u>Distancia mínima al Suelo Urbano</u>
<u>Porcino</u>	
<u>≤ 5,1 UGM</u>	<u>2.000 m</u>
<u>> 5,1 UGM</u>	<u>4.000 m</u>
<u>Ovino</u>	
<u>≤ 30 UGM</u>	<u>500 m</u>
<u>> 30 UGM</u>	<u>1.500 m</u>
<u>Resto de especies</u>	
<u>≤ 30 UGM</u>	<u>500 m</u>
<u>> 30 UGM</u>	<u>4.000 m</u>

Para las explotaciones ganaderas familiares para autoconsumo no se establece ninguna distancia mínima al núcleo urbano.

4. Ocupación máxima:
30% sobre los primeros 1.250 m² y 10% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.



Ⓢ > 1.250 m²

S.1+S.2+S.3+S.4 < 30% superficie de Ⓢ en los primeros 1.250 m² + 10% resto Ⓢ
 S.1, S.2, S.3, S.4 < 2.000 m²

5. Altura máxima:
10 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.
6. Condiciones Estéticas:
Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.

Art. 7.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se incluyen aquí las actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a todas las citadas.

Igualmente, la minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el párrafo anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares.

A tal efecto, se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar. Su autorización por el Órgano competente de la Comunidad estará condicionada a la existencia de un proyecto de restauración.

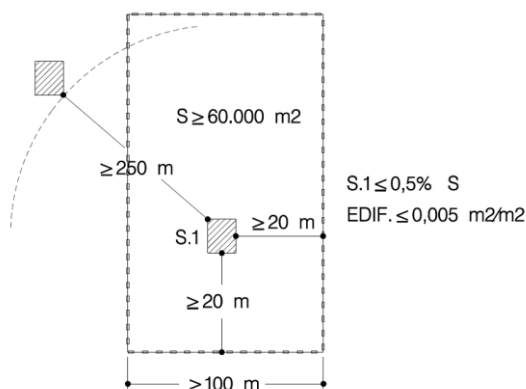
Con carácter previo al otorgamiento de permisos de investigación y exploración minera, concesiones y autorizaciones de explotaciones mineras o actividades extractivas y sus planes de restauración, será preceptivo un informe de la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural sobre la posible afección a ese patrimonio. Dicho informe se sustanciará en el marco del procedimiento y, dentro de este, durante el trámite de evaluación de impacto ambiental, cuando se trate de actividades sometidas al mismo.

Las consejerías competentes en materia de minas y de conservación del patrimonio natural establecerán conjuntamente los criterios y contenidos mínimos de los planes de restauración, el procedimiento de aprobación de dichos planes y los referentes para la fijación de garantías suficientes para su correcta ejecución.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.
3. Retranqueos:
A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra construcción con presencia habitual de personas.
4. Ocupación máxima:
0,5% con un máximo de 200 m²
5. Superficie máxima construible:
0,005 m²/m²
6. Altura máxima:
1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.
7. Condiciones Estéticas:
Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



8. Condiciones Específicas de las explotaciones en relación con el dominio público hidráulico:
 - Cualquier actividad minera se desarrollará fuera del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de aguas, salvo justificación técnica motivada.
 - Excepcionalmente, en la zona de policía y fuera de la zona inundable, podrán permitirse vertederos o escombreras de materiales procedentes de la actividad minera, siempre que se cuente con la correspondiente autorización del organismo competente que incluirá un informe favorable de la Administración minera en relación con su estabilidad, sin perjuicio de la tramitación de la autorización de ocupación de la zona de policía ante la Confederación Hidrográfica.
 - En el proyecto a presentar a la Confederación Hidrográfica para solicitar las correspondientes autorizaciones, concesiones de aguas, autorizaciones de vertido y de cualquier actuación dentro del dominio público hidráulico, zona de servidumbre o en su zona de policía, no contradictorias con los apartados anteriores, se establecerán los siguientes condicionantes a tener en cuenta en el diseño de los elementos necesarios para garantizar la protección de las aguas:
 - Con el fin de evitar la acción de las aguas de escorrentía exteriores a la explotación, se diseñarán, en escombreras y áreas de explotación, una serie de zanjas perimetrales para el desvío de las aguas de escorrentía exteriores a la citada explotación con el fin de evitar su contaminación, es decir, que entren en contacto con la materia prima y los residuos de su explotación, para minimizar, por una parte, la generación de efluentes mineros que puedan dar

lugar a procesos de contaminación y, por otra, la preservación de la calidad de las aguas de escorrentía superficial.

Se asegurará que el desagüe de dichas redes, a su salida del ámbito de la explotación, se realiza sobre las vías de evacuación de escorrentía preexistentes, impidiendo la afección a los cauces del entorno, proponiendo en su caso las medidas necesarias para garantizar su protección. En los cálculos se deberán contemplar los caudales aportados tanto por los cauces y cuencas superficiales, como por las estructuras hidrogeológicas, de manera que se garantice la suficiencia de la red de drenaje y desagüe diseñada.

- Para evitar la potencial contaminación de las aguas superficiales como consecuencia del arrastre de partículas sólidas en suspensión producida por el agua de escorrentía sobre las superficies alteradas, se deberá diseñar un sistema de recogida de aguas por medio de canales construidos en las zonas bajas, que las conduzcan hasta balsas de decantación y sedimentación, para su tratamiento adecuado previo al vertido. En todo caso, deberá garantizarse la estabilidad y estanqueidad de los elementos de contención de las balsas para evitar su desmoronamiento y filtraciones.
- Se diseñarán y dimensionarán los adecuados sistemas de tratamiento de las aguas residuales generadas en las posibles instalaciones auxiliares asociadas a los frentes de explotación previstos.
- Se deberá presentar un plan de control de vertidos accidentales en caso de producirse un vertido o una situación accidental con consecuencias para la hidrología de la zona y especificar las labores de mantenimiento de las balsas: la extracción de lodos, transporte y depósitos. Deben tenerse en cuenta también las posibles propiedades físico químicas de estos lodos (por su posible contaminación) y las zonas previstas para su acopio.
- Se deberán realizar los estudios previos acerca de la previsión del consumo de agua por cada instalación de cara a garantizar la suficiencia del recurso, indicando las medidas de minimización a adoptar.
- Para reducir el consumo de agua en los procesos industriales, se trabajará en circuito cerrado recogiendo las aguas usadas y reutilizándolas de nuevo. Se utilizará la mejor solución técnica posible para la reducción del consumo de agua.
- En el plan de restauración de estas explotaciones, en lo que afecte a cauces, zona de servidumbre y zona de policía, se establecerá lo siguiente:
 - Se asegurará el mantenimiento de las condiciones naturales de desagüe del territorio afectado o, en el caso de que éstas hubieran sido modificadas, las nuevas garantizarán el desagüe calculado para un periodo de retorno de al menos 500 años.
 - Salvo justificación técnicamente documentada, la rasante del terreno resultante de cualquier restauración estará al menos tantos metros por encima del nivel freático estacionario, como la profundidad radicular de la revegetación propuesta más el 20% y como mínimo 2 metros.
 - En caso de que no se acredite, con base en normativa sectorial de aplicación, la existencia de garantía financiera o equivalente que cubra la restauración del espacio afectado por estas explotaciones dentro de las zonas de protección que establece el TRLA, el Organismo de cuenca exigirá las adecuadas garantías para la restitución del medio.

Art. 7.3.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m. medido según el artículo 3.1.24, salvo necesidad de alturas mayores por causas de elementos puntuales infraestructurales, en cuyo caso se adoptarán medidas de corrección del impacto visual

Las condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de las áreas de servicio de autopistas y autovías, objeto de concesión administrativa, se regularán según lo dispuesto en el Art. 6.3.7 para los usos comerciales.

En atención a la calidad del Medio Natural, se procurará que las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios comunitarios que deban localizarse en el Suelo Rústico, como tendidos eléctricos o de telecomunicaciones, causen el mínimo impacto posible.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Art. 7.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES

Se considera incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

Tendrán esta consideración los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

- a) *Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.*
- b) *Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.*
- c) *Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.*
- d) *Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.*
- e) *Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.”*

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el Art. 7.3.8 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán **estrictamente** las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, tipologías, etc., lo que se acreditará documentalmente.

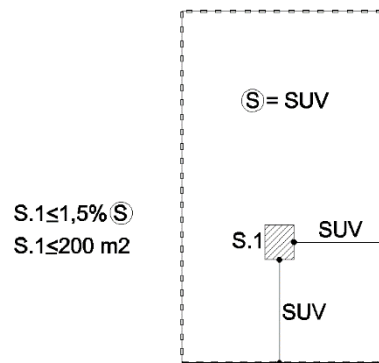
Art. 7.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Solo será admisible la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o el funcionamiento de alguno de los otros usos permitidos o autorizados.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.
2. Parcela mínima:
La especificada para el uso al que se vincule.
3. Retranqueos:
Los especificados para el uso al que se vinculen.
4. Ocupación máxima:
1,50 % de la parcela en la que se ubique, con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación

conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.



SUV = SEGUN USO VINCULANTE.

5. Altura máxima:
En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 3.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.
6. Condiciones estéticas:
Las establecidas en el art. 7.3.1 según las formas tradicionales. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

Art. 7.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Se distinguen los siguientes tipos:

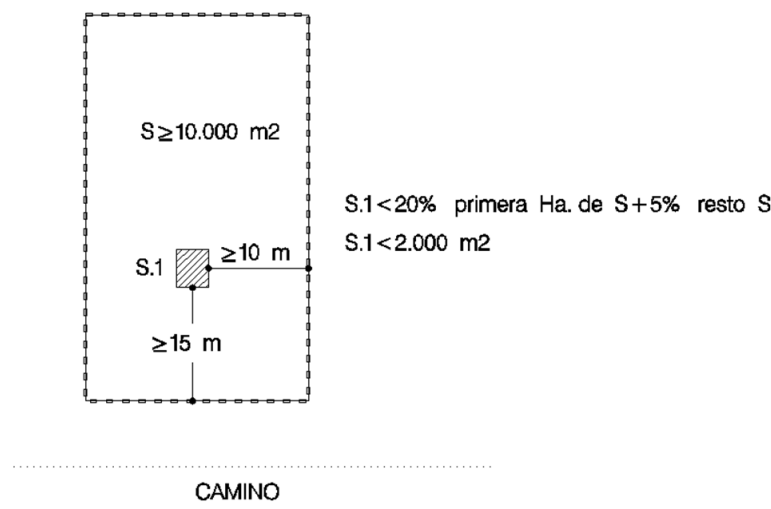
- A. Usos dotacionales
- B. Usos comerciales
- C. Usos industriales y de almacenamiento
- D. Usos vinculados al ocio:
 - D.1- Espacios de acampada
 - D.2- Áreas de ocio
 - D.3- Clubes de campo, deportivos y sociales
- E. Otros usos de interés público
 - E.1- Alojamiento turístico: Alojamiento hotelero, Alojamientos de Turismo Rural y Albergues Turísticos
 - E.2- Salas de reunión para el ocio: Restaurantes, bares, cafeterías, salas de banquetes
 - E.3- Otros no contemplados anteriormente

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos, además de las señaladas en el artículo 7.3.1.

- A. **Usos dotacionales** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural,

cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Sus condiciones particulares son las siguientes: Parcela mínima 10.000 m²; retranqueo a linderos 15 m a linderos que de frente a camino y 10 m al resto; Superficie máxima construible de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.

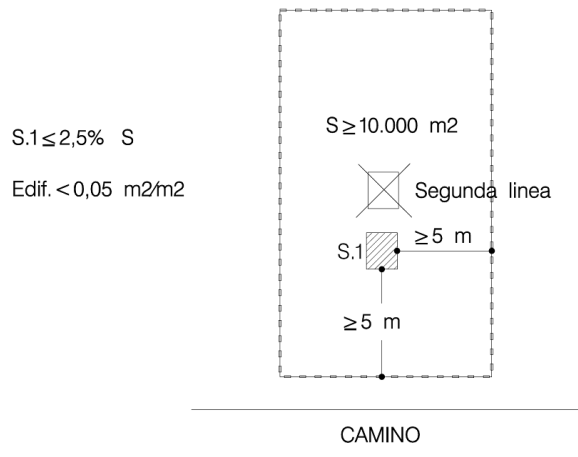


B. **Usos Comerciales** y asimilados, que estarán emplazadas en parcelas que linden con las carreteras y para los que deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma. Se distinguen los siguientes tipos

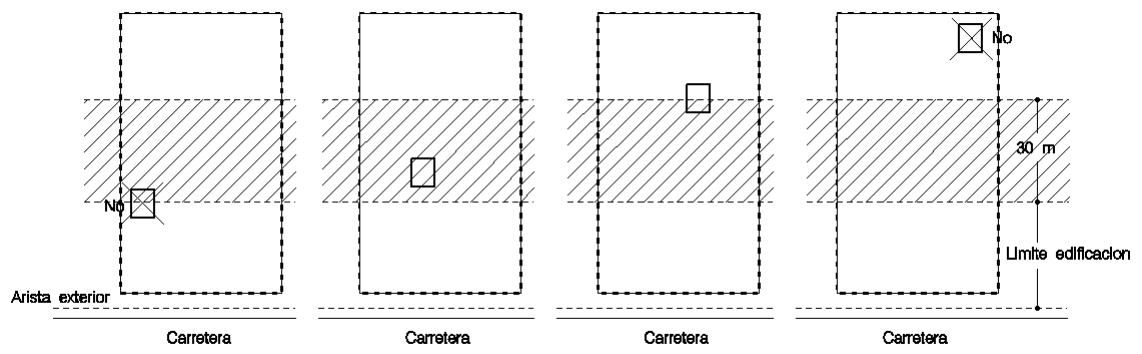
- **B.1 - Gasolineras** de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m² de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto, medido según el artículo 3.1.24
- **B.2 - Taller de reparación**, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6,50 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.
- **B.3 - Establecimientos Comerciales**, que serán puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 m. de altura máxima medido según el artículo 3.1.24.

Se establecen estas otras condiciones de posición y volumen:

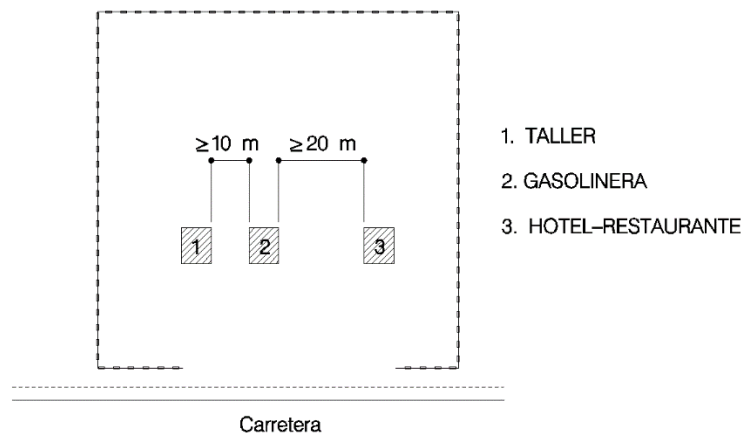
1. Tipología:
Edificación aislada. No se admitirán edificaciones en segunda línea respecto a otras, excepto pequeñas construcciones auxiliares.
2. Parcela mínima:
10.000 m².
3. Retranqueos:
5 m.
4. Ocupación máxima:
Al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, la edificación no podrá exceder del 2,50 % de la superficie de la parcela y 0,05 m²/m² de superficie máxima construible



5. La fachada de las edificaciones deberá quedar como mínimo a la distancia mínimas de la Línea Límite de Edificación que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



6. La separación mínima entre edificaciones referidas a continuación será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera.



7. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.
8. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando

incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de arbolado mediante la utilización de especies autóctonas.

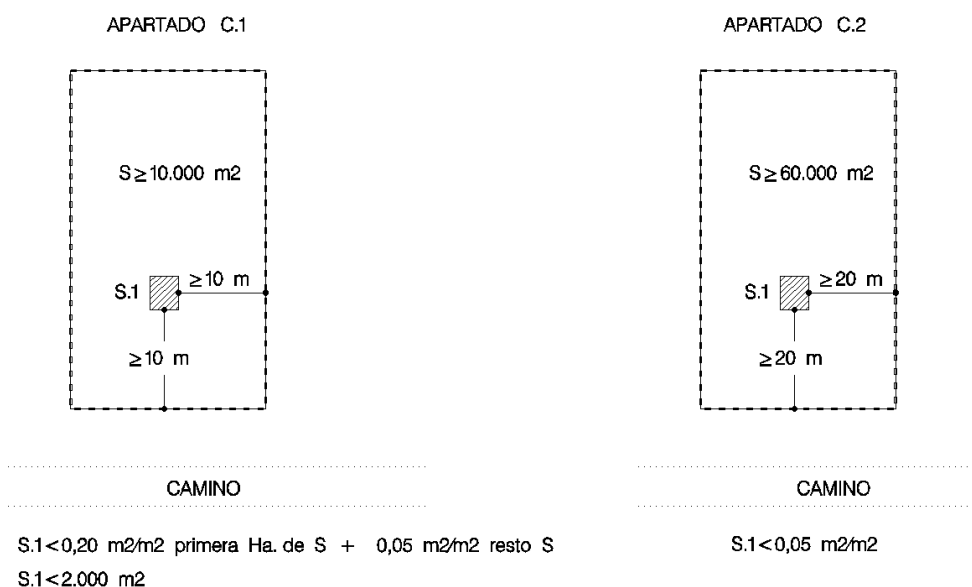
C. Uso Industrial y de almacenamiento, distinguiendo:

- C.1 - Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional, encuadradas en la 1ª Categoría, definida en el artículo 2.2.1 de esta Normativa Urbanística.
- C.2 - Industria aislada, el resto de las industrias no encuadradas en el apartado anterior y las encuadradas en la 2ª y 3ª Categoría, definida en el artículo 2.2.1 de esta Normativa Urbanística, que por sus especiales requerimientos deban emplazarse en Suelo Rústico.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.1) son las siguientes:

- Para las incluidas en el apartado C.1: Parcela mínima 10.000 m²; Retranqueo a linderos: 10 m; Superficie máxima construible de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa, medido según el art. 3.1.24.
- Para las incluidas en el apartado C.2: Parcela mínima 6 Ha, Superficie máxima construible 0,05 m²/m² y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo hasta 7 m. de altura y 2 plantas



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

D. Usos vinculados al ocio, distinguiéndose los siguientes tipos:

- D.1 - Espacios de acampada. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León.

La superficie total del establecimiento de alojamiento en la modalidad camping se distribuirá de acuerdo con la siguiente proporción:

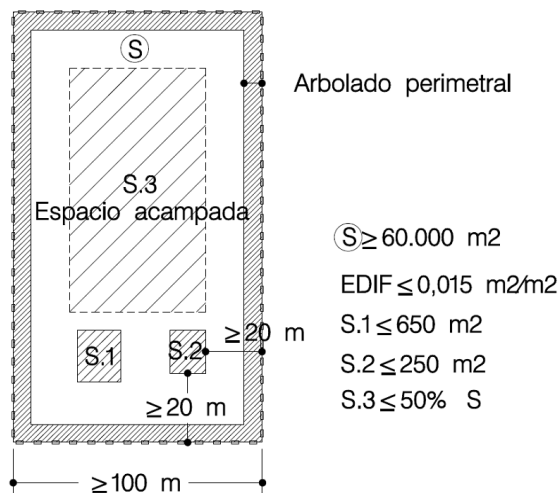
- a) El 75% como máximo se destinará a zona de alojamiento.

b) El 25% como mínimo se destinará a viales interiores, aparcamiento, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común.

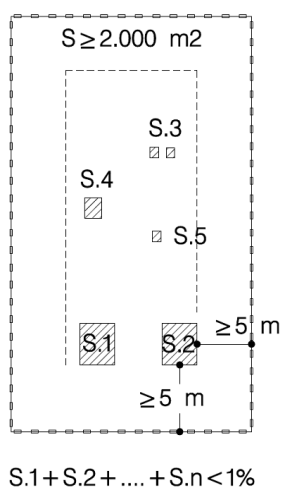
Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados y por cada punto de acampada. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona. Los viales de circulación deberán ser de grava o tierra.

Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios. En todo caso, estas edificaciones tendrán la consideración de temporales, por lo que no computarán a los efectos contemplados en los apartados 4 y 5 siguientes

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
60.000 m², con un frente mínimo de 100 m
3. Retranqueos:
20 m.
4. Ocupación máxima:
250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 650 m².
5. Superficie máxima construible:
0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.
6. Altura máxima:
3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa, medido según el artículo 3.1.24



- D.2 - Áreas de Ocio y esparcimiento al aire libre. Se establece una parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos y con una ocupación máxima del 1 %.



Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.

- D.3 - Clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 60.000 m², una superficie máxima construible de 100 m² por hectárea de parcela para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que pudieran requerir altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m, medido según el artículo 3.1.24, lo cual deberá ser adecuadamente justificado en proyecto.

E. Otros usos de interés público. Distinguiéndose los siguientes tipos:

- E.1 - Alojamiento turístico,

Según la clasificación establecida en el Art 2.3.8 de las presentes Normas, se consideran admisibles los siguientes tipos de los contemplados en el Art 30 de Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, en las condiciones que se señalan:

- a) Alojamiento hotelero: Hoteles y moteles
- b) Alojamientos de turismo rural: Hotel rural, posada, casa rural
- e) Albergue en régimen turístico

Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en la Legislación citada en el Art 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

Las edificaciones se realizarán en fábrica de piedra de la zona o revocos en los tonos terrosos de las edificaciones tradicionales. La cubierta se realizará con teja cerámica curva, a 2 o 4 aguas, con pendiente comprendida entre 20° (36%) y 30° (58%), y carpinterías de madera, reproduciendo los invariantes tipológicos de la comarca en elementos como aleros, dinteles, jambas, galerías, etc. Las rejeras serán de forja o hierro fundido, de perfiles rectos y acabado en colores oscuros y mates.

Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales, o construyéndolas de nueva planta.

En el caso de edificaciones tradicionales, según la definición contenida en el Art. 5.2.3 de las presentes Normas, son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que las caracterizan como tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con las dimensiones mínimas para piezas requeridas según cada tipo de establecimiento dispuesto en el Decreto 75/2013.

Cuando la intervención consista exclusivamente en el acondicionamiento de edificaciones tradicionales, en su caso con la ampliación permitida señalada en el párrafo anterior, sin ejecución de otras de nueva planta salvo pequeñas construcciones auxiliares, no serán aplicables las condiciones de parcela mínima y ocupación establecidas a continuación.

En cualquier caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa, arts. 7.3.8 y 5.2.3), no les serán de aplicación las condiciones de posición o alturas.

Condiciones Particulares:

▪ *E.1.1 Alojamiento Hotelero (Hoteles y moteles)*

Solo podrán ubicarse en parcelas que den frente a la carretera con acceso directo desde la misma, y las condiciones a las que se someten son las establecidas para los usos comerciales en el apartado B del presente artículo.

La capacidad máxima será de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta

Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa medido según el artículo 3.1.24

▪ *E.1.2 Alojamientos de Turismo Rural (Hotel rural, posada, casa rural) y Albergues*

Parcela mínima: 60.000 m².

Ocupación máxima: 2,5 % en las 2 primeras hectáreas y 1% para el resto, debiendo fragmentarse la edificación en cuerpos de ocupación máxima 600 m²

Retranqueo mínimo: 20 m a todos los linderos

Altura máxima: De la ocupación, un máximo de 600 m² podrán tener 2 alturas y 6,50 m a cornisa, siendo el resto de la superficie construible de 1 planta y 3,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.

Si la parcela en la que se ubican da frente a la carretera, podrán, optativamente, someterse a las mismas condiciones citadas en el apartado anterior E.1.1 para los hoteles y moteles.

○ *E.2 - Salas de Reunión para el Ocio*

Restaurantes, bares, salones de banquetes o cualquiera de los definidos en el artículo 2.3.5, de ocupación menor de 200 m² y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.

La parcela mínima será 10.000 m², lindará con una carretera, y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma. Las condiciones de posición y volumen serán las establecidas para el uso comercial en el apartado B del presente artículo.

○ *E.3 – Otros no contemplados anteriormente.* Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para los Clubes de campo, deportivos o sociales.

Art. 7.3.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.

En todo caso, a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de “fuera de ordenación” definida en estas Normas Urbanísticas Municipales, a efectos de su regularización o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro

ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad

Art. 7.3.9 CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS

El régimen de las actuaciones contempladas en el conjunto de los elementos protegidos es el que figura en el correspondiente Catálogo redactado al efecto, en función del grado de protección propuesto.

Art. 7.3.10 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

El siguiente cuadro es un mero resumen esquemático del régimen de usos establecido en las diferentes categorías del suelo rústico y de las condiciones particulares de los usos. **Para determinar las condiciones completas hay que acudir a los artículos correspondientes**, cuyo contenido prevalecerá sobre lo reflejado en los cuadros en caso de contradicción u omisión.

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS
(Ver condiciones completas en capítulo 3, art 7.3.1 a art 7.3.8)

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)							
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación / Edificabilidad	Alturas	Otras		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	Aislada	1.250 m ²	H/2 3 m. 200 UGM > 200 m	30% s/ 1.250 m + 10% resto. 2.000 m ² máximo por edificación	10 m.			
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	Aislada	60.000 m ² y 100 m. frente	20 m. 250 a edif.	0,5% 200 m ² máx.	1 planta en el 80 % y 6,50 m.	Proyecto de restauración		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	Aislada	No aplicable	5 m	Según Retranqueos	1 planta y 4 m.			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	Según las condiciones de las edificaciones tradicionales actualmente existentes							
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 7.3.6)	Aislada o en edif. vinculante	s.u.v.	s.u.v.	1,50%, con un máximo de 200 m ²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculada a usos permitidos o autorizables		
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	Según el uso de las construcciones o instalaciones							
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	A.- Usos dotacionales		10.000 m ²	15 m a camino 10 m al resto	0,20m ² /m ² de 1ª Ha +0,05 m ² /m ² del resto. 2.000 m ²	2 plantas y 6,50 m.		
	B.- Usos comerciales y asimilados		10.000 m ²	5 m.	2,50 % y Según tipo	Según tipo	20 m entre edificaciones	
	C.- Usos Industriales y almacenam.	C.1 - Ind agropecuarias, almacenes y talleres		10.000 m ²	10 m.	0,20m ² /m ² de 1ª Ha, 0,05 m ² /m ² resto.	2 plantas 7 m	
		C.2 - Industria general		60.000 m ²	20 m 200 m a SU	0,05 m ² /m ² 2.000 m ² /edific.		
	D.- Vinculados al ocio	D.1 - Espacios de acampada		60.000 m ² 100 m de frente	20 m	650 m ² edificio ppal. 250 m ² resto.	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto.	Espacio acampada máximo 75%
		D.2 - Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		2.000 m ²	5 m.	0.01 m ² /m ²	1 planta y 3,50 m.	
		D.3 - Clubes sociales, deportivos y de campo		60.000 m ²	20 m.	100 m ² /ha	1 planta y 3,50 m.	
	E.- Otros usos de interés público	E.1 Alojamiento turístico	E.1.A Hotelero	10.000 m ²	5 m.	250 m ² edif. Ppal. 600 m ² total	2 plantas 6,50 m	
			E.1.B Turismo rural. Albergue	60.000 m ²	20 m	2,5% 1ª y 2ª Ha + 1% el resto	2 plantas y 6,50 m.	Máximo 600 m ² por cuerpo
		E.2 Salas de reunión para el Ocio		10.000 m ²	5 m	200 m ²	1 planta 3,50 m	
		E.3 Otros		60.000 m ²	20 m	100 m ² /ha	1 planta 3,50 m	

s.u.v. SEGÚN USO VINCULADO

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 7.4.1 DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RUSTICO

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc.

Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C**.
2. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, grafiado con las siglas **SR-AT**
3. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, grafiado con las siglas **SR-AI**
4. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
5. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
6. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**
7. Suelo Rústico con Protección Especial, grafiado con las siglas **SR-PE**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en todas ellas, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art. 7.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola y ganadera, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

Integran en estas zonas amplias áreas del territorio municipal de Cardeñajimeno, donde tradicionalmente se ha concentrado la actividad agrícola del término, que ha sido el suelo donde se han compatibilizado con mayor frecuencia los usos característicos del Suelo Rústico con determinadas actividades sociales. Son terrenos fuertemente antropizados que les ha hecho que posean un valor florístico y faunístico reducido. Aparece reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C**.

En **SR-C**, los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

En **SR-C**, los usos y edificaciones sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos

En **SR-C**, se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3 y los

expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.1 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

SR-C		
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PE	Según cuadro 1
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	SA	Según cuadro 1
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE/SA	Permitido solo cuando este previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T, el resto será autorizable. Resto de condiciones según cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según cuadro 1
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	SA/PH	Solo son admisibles las vinculadas a otros usos permitidos o autorizables
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Según cuadro 1
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)		

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

Art. 7.4.3 SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 33 del RUCyL, se incluyen en la categoría de suelo rústico de **asentamiento tradicional (SR-AT)** los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiéndose incluidos los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico.

En este caso, se establece en los terrenos del Molino Molinar, ubicado al Noreste de Cardeñajimeno y al Oeste de San Medel, indicado en los planos de ordenación correspondiente.

En **SR-AT** los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

- Construcciones e instalaciones propias del asentamiento tradicional, en este caso, directamente ligado al molino tradicional.

En el **SR-AT**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1:

- La vivienda unifamiliar existente asociada.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos de interés público, en su modalidad de usos comerciales y asimilados, la venta de productos típicos del lugar y el uso de hostelería en forma de restaurantes típicos y el turismo rural, todo ello ubicado en la misma edificación tradicional. Para ello, se permiten las obras necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación

En el **SR-AT**, son usos prohibidos todos los no citados.

SR-AT						
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en 7.3.1)				
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (7.3.2)		PH	-			
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (7.3.3)						
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (7.3.4)						
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (7.3.5)						
VIVIENDA UNIFAMILIAR (7.3.6)		SA	Existente-			
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (7.3.8)			Según cuadro 1.			
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (7.3.7)	A.- Usos dotacionales		PH	-		
	B.- Usos comerciales y asimilados		SA	Venta de productos típicos-		
	C.- Usos Industriales y almacenamiento		PH	-		
	D.- Vinculados al ocio	D.1- Espacios de acampada				
		D.2- Áreas de ocio al aire libre				
		D.3- Clubes sociales, deportivos y de campo				
	E.- Otros usos de interés público	E.1. Alojamiento turístico	E.1.A. Hotelero		SA	Permitido en edificación existente
			E.1.B. Rural y albergues			Restaurante en edificación tradicional
		E.2. Salas de reunión para el ocio		PH	-	
E.3. Otros						

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

Art. 7.4.4 SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 33 BIS del RUCyL, se incluyen en la categoría de suelo rústico de **asentamiento irregular (SR-AI)** los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

En este caso se trata de extensas zonas del término municipal, por lo general en el entorno del núcleo urbano de San Medel, en las que la cercanía de la capital ha provocado una fuerte presión urbanística que las Normas Subsidiarias del año 93 no han sido capaces de evitar.

En el **SR-AI** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos constructivos contemplados estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1

En el **SR-AI** los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras en general.
- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes, quedando expresamente prohibidas actuaciones de ampliación en las viviendas existentes.
- Otros usos de Interés Público ya existentes, específicamente las instalaciones de la actividad conocida como "Proyecto Hombre", al que se le aplicarán las condiciones particulares de los Usos Dotacionales establecidas en el artículo 7.3.7 de la presente Normativa Urbanística.

En el **SR-AI** son usos prohibidos todos los no citados, y en especial la construcción de nuevas viviendas.

Con vistas a evitar la aparición de vertidos incontrolados al río Arlanzón y su posible incidencia a la ZEC "Riberas del Río Arlanzón y afluentes", se prohíben expresamente los vertidos a cauces fluviales. Se consideran permitidos sistemas de tratamiento individual, de filtro biológico o infiltración en zanja o pozo. Deberá garantizarse adecuadamente la capacidad y la estanqueidad de las canalizaciones a ella

Estará prohibida la apertura de nuevos viales o servidumbres de paso. En aquellos ámbitos en los que el camino de acceso coincida con un límite de sector de Suelo Urbanizable, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia no inferior a 7,50 m a medir desde el eje del camino.

La dotación de cualquier servicio urbanístico no otorgará la condición de suelo urbano al asentamiento.

SR-AI					
USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en 7.3.1)				
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (7.3.2)	SA	Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas.			
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (7.3.3)	PH	-			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (7.3.4)	SA	Según Cuadro 1			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (7.3.5)	PH	-			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (7.3.6)	PH	-			
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (7.3.8)	SA	Según cuadro 1. Prohibidas ampliaciones de viviendas			
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (7.3.7)	A.- Usos dotacionales	SA	Existentes. En particular, "Proyecto Hombre"-		
	B.- Usos comerciales y asimilados	PH	-		
	C.- Usos Industriales y almacenamiento				
	D.- Vinculados al ocio			D.1- Espacios de acampada	
				D.2- Áreas de ocio al aire libre	
				D.3- Clubes sociales, deportivos y de campo	
	E.- Otros usos de interés público			E.1. Alojamiento turístico	E.1.A. Hotelero
					E.1.B. Rural y albergues
				E.2. Salas de reunión para el ocio	
				E.3. Otros	

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

Art. 7.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras (SR-PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, delimitadas por las denominadas Líneas Límite de la Edificación, ubicadas a 50 m de las carreteras AP-1 y A-1, a 25 m. de la carretera nacional N-120 y a 18 m. de la carretera autonómica BU-800 y de la carretera provincial BU-V-8001. Igualmente se establecen sendas bandas de protección de 10 m de ancho a cada lado, a lo largo del oleoducto que atraviesa el término municipal en sentido norte-sur y del emisario de abastecimiento que atraviesa el sur del término municipal. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

En el momento de redactar el presente documento se encuentra en proyecto la realización de la futura autovía A-12, habiéndose seleccionado un recorrido preferente y realizado las consiguientes expropiaciones de terreno. Por ello, se incluye en este tipo de suelo la totalidad de los terrenos objetos de expropiación.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23, en la Ley 34/1998, de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos, además del resto de la legislación sectorial que sea de aplicación

En aplicación del artículo 33 de la Ley 37/2015 y del artículo 26 de la Ley 10/2008, en los terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales incluyen en el **SR-PI**, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

SR-PI		
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)	PH	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE	Según cuadro 1
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	PH	-
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)		

PE	PERMITIDO
SA	SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH	PROHIBIDO

Art. 7.4.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establecen como Suelo Rústico con Protección Cultural los terrenos afectados por los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Del mismo modo se establece Suelo Rústico con Protección Cultural en el ámbito delimitado del **Conjunto Histórico del Camino de Santiago**.

El Camino de Santiago fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico por Decreto de 5 de septiembre de 1962, cuya zona de afección fue objeto de delimitación por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre. Además, está incluido desde el año 1993 en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO y fue proclamado primer itinerario cultural europeo por el Consejo de Europa en 1987.

Por último, se establece Suelo Rústico con Protección Cultural en el ámbito del **Camino del Destierro del Cid**.

La Diputación de Burgos, en el año 1996, lanzó la idea de habilitar un camino senderista que uniera Vivar del Cid con San Pedro de Cardeña a través de la ciudad de Burgos, los tres hitos fundamentales de los primeros versos del poema "El Cantar de Mio Cid". Este itinerario, en origen de 18 kilómetros, es el germen del camino actual, en un proceso que cristalizó en el año 2002, con la constitución del Consorcio Camino del Cid.

Este Consorcio se creó con el objetivo de implementar y promocionar el Camino del Cid como itinerario turístico-cultural, y con el fin último de canalizar y facilitar el paso a los potenciales viajeros, promocionar los numerosos recursos existentes a lo largo del itinerario y generar recursos económicos en las zonas afectadas.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- la valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).
- que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En el **SR-PC** no se considera ningún uso compatible en todo caso con la protección otorgada a esta categoría de suelo rústico por lo que no se establece ningún uso permitido, debiendo estar la totalidad de los usos sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PC**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 6.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- Obras públicas e infraestructuras existentes o previstas en instrumentos de Planificación Sectorial u Ordenación Territorial.
- Construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales, que sean objeto de protección, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación con uso dotacional o turístico.
- Otros usos de interés público, en sus clases de equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición y áreas de ocio al aire libre.

En el **SR-PC** son usos prohibidos todos los no citados

SR-PC			
USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)	PH	-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	SA	Existentes	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	PH	-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Las no declaradas fuera de ordenación	
		Equipamientos públicos relacionados con el elemento	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	A.- Usos dotacionales	-	
	B.- Usos comerciales y asimilados		
	C.- Usos Industriales y almacenamiento		
	D.- Vinculados al ocio		
	SA	Áreas de ocio al aire libre. Según Cuadro 1	
	E.- Otros usos de interés público	PH	-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

En los entornos a los yacimientos arqueológicos y del Camino de Santiago, cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el **SR-PC** deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.

El tratamiento ambiental del Camino de Santiago será equivalente al establecido para la Red de Corredores Verdes en el Art. 4.1.2

Art. 7.4.7 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

El Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, está constituido por los siguientes terrenos, salvo que estén en un entorno urbano:

- Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre patrimonio natural.
- Las vías pecuarias, salvo que se autorice un trazado alternativo.
- Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.
- Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por

cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

En el **SR-PN** no se considera ningún uso compatible en todo caso con la protección otorgada a esta categoría de suelo rústico por lo que no se establece ningún uso permitido, debiendo estar la totalidad de los usos sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

En general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Suelo Rústico con Protección Natural de "**Montes Forestales**" (**SR-PN-mf**), que está constituido por las áreas forestales del término municipal o claramente de vocación forestal, principalmente concentradas en el extremo oeste del término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, y los reglamentos que las desarrollen.

Igualmente será de aplicación lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por la que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Igualmente, lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

En el **SR-PN-mf** los siguientes usos estarán sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas, ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.
- Obras públicas e infraestructuras en general en su categoría de nuevas líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, telefonía y repetidores de comunicación, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Rehabilitación, y reforma de construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación
- Otras edificaciones o instalaciones de interés público, en sus categorías de espacios de acampada, áreas de ocio al aire libre y Alojamientos de Turismo Rural

En el **SR-PN-mf** son usos prohibidos todos los no citados

SR-PN-mf					
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en 7.3.1)			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (7.3.2)		SA	Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas.		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (7.3.3)		PH	-		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (7.3.4)			Líneas de transporte de EE, telecomunicaciones. EIA		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (7.3.5)		SA	Según cuadro 1		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (7.3.6)		PH	-		
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (7.3.8)		SA	Según cuadro 1		
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (7.3.7)	A.- Usos dotacionales	PH			
	B.- Usos comerciales y asimilados				
	C.- Usos Industriales y almacenamiento				
	D.- Usos vinculados al ocio	D.1- Espacios de acampada	SA	Según cuadro 1	
		D.2- Áreas de ocio al aire libre			
		D.3- Clubes sociales, deportivos y de campo	PH		
	E.- Otros usos de interés público	E.1. Alojamiento turístico	E.1.A. Hotelero	SA	Según cuadro 1
			E.1.B. Rural y albergues		
E.2. Salas de reunión para el ocio		PH			
E.3. Otros					

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

2. Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**), que está constituido por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiéndose por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas, así como los terrenos del término municipal morfológicamente afectados por dichos cauces fluviales, elementos frágiles que deben ser protegidos en el planeamiento urbanístico.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del río Arlanzón, y coincide con el Lugar de la Red Natura 2000, **ZEC ES4120072 “Riberas del Río Arlanzón y Afluentes”**.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y el Anexo III del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

Igualmente será de aplicación lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por la que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Igualmente, lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León.

Quedan expresamente prohibidas las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, así como la extracción de áridos. Se preservarán los vallados y linderos naturales antes descritos, por lo que cualquier actuación se retirará de dichos vallados una distancia no inferior a 2 m, según queda establecido en el artículo 7.2.1 de la presente Normativa Urbanística.

En el **SR-PN-cr**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger y previa Evaluación de Impacto Ambiental:

- Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, al servicio de la población de los núcleos urbanos del término municipal, o previstas en algún instrumento de Planificación Sectorial u Ordenación Territorial, excepto la producción y transformación de energía eléctrica, la recogida y tratamiento de residuos y la realización de instalaciones de regadío, que se considerarán usos prohibidos.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes,

rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural.

- Otros usos de interés público, en su modalidad de áreas de ocio al aire libre libre y Alojamientos de Turismo Rural según el apartado anterior.

En el **SR-PN-cr**, son usos prohibidos todos los no citados

SR-PN-cr					
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)					
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Existentes o para servicio de los habitantes del término municipal,		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)		SA	Existentes		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH	-		
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	A.- Usos dotacionales				
	B.- Usos comerciales y asimilados				
	C.- Usos Industriales y almacenamiento				
	D.- Vincula dos al ocio	D.1- Espacios de acampada	SA	Según cuadro 1	
		D.2- Áreas de ocio al aire libre			
		D.3- Clubes sociales, deportivos y de campo			
	E.- Otros usos de interés público	E.1. Alojamiento turístico	E.1.A. Hotelero	PH	-
			E.1.B. Rural y albergues		
		E.2. Salas de reunión para el ocio	PH	-	
		E.3. Otros			

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

3. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal sustentantes de las vías pecuarias a su paso por el término municipal (“**Cañada Real de Burgos a Palazuelos de la Sierra**”). El trazado de dicha vía pecuaria figura, en su caso, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a esta Normativa Urbanística.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas Municipales modificado por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias. Esta determinación no será de aplicación para aquellos cerramientos tradicionales ya existentes y conformadores de los anchos legales de las citadas vías, siempre y cuando conserven su estado tradicional.

Se permiten medidas de conservación activa que aseguren su conservación espacial además de permitir la integración respetuosa de actividades ligadas al ocio y tránsito peatonal y en bicicleta. Por ello, se permite la reforestación con ejemplares autóctonos contando siempre con la autorización del Servicio territorial de Medio Ambiente, que establecerá las prescripciones pertinentes, el acondicionamiento de

los caminos, el deslinde o amojonamiento, la configuración de áreas de descanso y reposo, todo ello con materiales tradicionales, y la instalación de señalización de la Vía Pecuaria, que preferiblemente, será normalizada para todas las vías integrantes de la Red.

SR-PN-vp				
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)				
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)				
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)				
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)				
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)				
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	A.- Usos dotacionales		SA	
	B.- Usos comerciales y asimilados			
	C.- Usos Industriales y almacenamiento			
	D.- Vincula dos al ocio	D.1- Espacios de acampada		
		D.2- Áreas de ocio al aire libre		
D.3- Clubes sociales, deportivos y de campo				
E.- Otros usos de interés público		PH	-	

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

4. Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**ecológico**” (**SR-PN-e**), los terrenos colindantes al lugar de la Red Natura 2000, y se establece en orden a mantener y controlar los procesos constructivos o edificatorios en una zona visualmente tan sensible caracterizada por la presencia de prados y pastizales naturales.

Igualmente, se establece sobre las cuestas y laderas con matorral o pastos, según se establece en el artículo 5 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, puesto que en la mayor parte de los casos consta en ellos la presencia de fragmentos de los hábitats prioritarios 4090 (Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga) y 9240 (Robledales ibéricos de Quercus faginea y Quercus canariensis).

Son por ello espacios de interés natural y paisajístico. Su tendencia erosiva, la fragilidad de sus suelos y el impacto visual de la implantación cualquier elemento constructivo en su ámbito, hacen necesario establecer limitaciones a su uso, protegiendo la vegetación herbácea y subarborescente.

En el **SR-PN-e**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger y previa Evaluación de Impacto Ambiental:

- Obras públicas e infraestructuras en general, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural.
- Otros usos de interés público, en su modalidad de equipamientos públicos y áreas de ocio al aire libre, espacios de acampada y Alojamientos de Turismo Rural según el apartado anterior.

En el **SR-PN-e**, son usos prohibidos todos los no citados

SR-PN-e					
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)					
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Según Cuadro 1. EA,		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			Existentes		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH	-		
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	A.- Usos dotacionales		SA	Equipamientos públicos	
	B.- Usos comerciales y asimilados		PH	-	
	C.- Usos Industriales y almacenamiento				
	D.- Vincula dos al ocio	D.1- Espacios de acampada		SA	Según cuadro 1
		D.2- Áreas de ocio al aire libre			
		D.3- Clubes sociales, deportivos y de campo		PH	-
	E.- Otros usos de interés público	E.1. Alojamiento turístico	E.1.A. Hotelero	SA	Según cuadro 1
			E.1.B. Rural y albergues		
E.2. Salas de reunión para el ocio		PH	-		
E.3. Otros					

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen

Art. 6.4.6 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

El Suelo Rústico con Protección **Especial (SR-PE)** está constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

Se establecen dos grados en función de la causa que motiva su clasificación:

1. En concreto, se establece **SR-PE-c (cementerios)** en el entorno de los cementerios del término municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León y en la Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el exterior del cementerio se respetará una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior del mismo, en la cual *“no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios”*, permitiéndose tan sólo las infraestructuras existentes.

En el **SR-PE.c** no se considera ningún uso característico compatible con la protección otorgada a esta categoría de suelo rústico por lo que no se establece ningún uso permitido, debiendo estar la totalidad de los usos sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PE.c** los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1:

- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando no impliquen nuevas construcciones.
- Construcciones e instalaciones actualmente existentes propias de los asentamientos tradicionales, incluidas su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción

característicos del asentamiento.

- Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos de interés público, en sus modalidades de usos dotacionales relacionados con usos funerarios y áreas de ocio al aire libre que no implique la aparición de nuevas construcciones.

En el **SR-PE.c**, son usos prohibidos todos los no citados

SR-PE.c		
USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	PH	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)	SA	Cuando no impliquen nuevas construcciones-
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)		Sólo las actualmente existentes
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	SA	Las no declaradas fuera de ordenación, excepto ampliaciones
		Usos funerarios
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	PH	-
		-
		-
		-
		-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

2. Se establece **SR-PE-i (inundación)**, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 38 del RUCyL, sobre los terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización, en este caso, los terrenos inundables de los márgenes del río Arlanzón, según las líneas de avenida con periodo de retorno de 100 y 500 años establecidas en el Proyecto LINDE y señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

En el **SR-PE-i** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PE-i**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1, con las limitaciones e indicaciones establecidas en el artículo 14 bis del RDPH.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos de interés público, en sus categorías de usos dotacionales, industriales y de almacenamiento y vinculados al ocio, en el grado de áreas de ocio y esparcimiento al aire libre siempre que cumplan con las medidas preventivas expuestas en el artículo 14 bis del RDPH

En el **SR-PE-i**, son usos prohibidos todos los no citados

SR-PE.i		
USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 6.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.6.3.2)	SA	Según Cuadro 1-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.6.3.3)		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 6.3.4)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 6.3.5)	SA	Sólo las actualmente existentes
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 6.3.6)	PH	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 6.3.8)	SA	Las no declaradas fuera de ordenación, excepto ampliaciones
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 6.3.7)	A.- Usos dotacionales	Según art. 14 bis RDPH
	B.- Usos comerciales y asimilados	-
	C.- Usos Industriales y almacenamiento	-Según art. 14 bis RDPH
	D.- Vinculados al ocio	-Áreas de ocio al aire libre
	E.- Otros usos de interés público	-

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Art. 7.5.1 PROCEDIMIENTO

La implantación de los usos excepcionales enumerados en el art. 7.1.3 de la presente Normativa Urbanística, requiere de la obtención de licencia municipal, no siendo necesaria autorización previa de la Junta de Castilla y León cuando aquellos se consideren permitidos, según la regulación de las diferentes categorías de suelo rústico establecida en las presentes Normas.

Conforme señala el art. 307 del RUCyL, para aquellos usos excepcionales no considerados permitidos ni prohibidos, el procedimiento para la autorización previa en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:
 - a. Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.
 - b. Memoria en la que conste:
 - 1º La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.
 - 2º La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
 - 3º La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 7.3.1 de las presentes Normas, así como las establecidas para el uso concreto en la categoría de suelo que se trate.
2. Será preceptivo un periodo de información pública de **veinte** (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.
4. La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
5. Transcurridos **dos** meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada, como se ha dicho, se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

En aplicación de lo establecido en el Artículo 23 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el artículo 97 apartado 2.a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo en Castilla y León (Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio), promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de esta ley.

Para todos aquellos proyectos que al amparo de lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, puedan llegar a ser autorizados dentro del Lugar Red Natura 2000 será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por ello, cualquier Plan, Programa o Proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a la ZEC, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección establecidas por la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

TITULO VIII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 8.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 8.1.2 FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbanizable, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso,.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los arts. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

Art. 8.1.3 DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 42 de la LUCyL y 139 del RUCyL:

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable comprende:

- Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en el artículo 94 del RUCyL con las especialidades de los artículos 102 y 103
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, según lo apuntado en el artículo 95 del RUCyL, con las especialidades de los artículos 104, 105 y 106.
- Determinación del aprovechamiento medio, según se define en el artículo 107 del RUCyL.
- Delimitación de unidades de actuación, en las condiciones expresadas en el artículo 108 del RUCyL.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49 del RUCyL
- Cuando proceda, Áreas de tanteo y retracto, en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto según lo dispuesto en los artículos 383 a 392 del RUCyL

Art. 8.1.4 DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 8.1.5 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LUCyL y el artículo 101 del RUCyL.

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

Art. 8.1.6 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.

SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 8.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente, con la excepción prevista en el artículo 49.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación ya establecida se justificarán adecuadamente

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las

reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Art. 8.1.8 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior
- Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales **de Protección**

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales **de Reforma Interior**

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.

Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

- Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección conforme a la legislación sectorial.
- Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección

Art. 8.1.9 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como

las medidas de protección de los mismos.

Art. 8.1.10 DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 8.1.11 CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 8.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

- a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:
 - o Actuaciones aisladas de urbanización (AA-U).

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículos 213 y 214 del RUCyL

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

○ Actuaciones aisladas de normalización. (AA-N)

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (**UN**) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (**PN**).

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

○ Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (AA-NU)

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL.

○ Actuaciones aisladas de Rehabilitación y Regeneración Urbana (AA-R).

Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, así como también la mejora de la calidad,

accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Las actuaciones aisladas de Rehabilitación y Regeneración Urbana se desarrollan conforme a las reglas previstas en los Capítulos I y II del Título VIII del RUCyL

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

o Actuaciones aisladas de expropiación. (AA-E)

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

o Actuaciones aisladas de ocupación directa. (AA-O)

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

o Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (AA-OP) conforme a la legislación sobre régimen local.

Art. 8.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación (**UA**), a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL

Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el Capítulo 9

del Título Quinto de la presente Normativa Urbanística y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en un anexo al presente documento.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

Art. 8.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. **Concierto (SA-CNT)**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

2. **Compensación (SA-COM)**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria.

Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3. **Cooperación (SA-COP)**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. **Concurrencia (SA-CNR)**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o el Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

5. **Expropiación (SA-EXP)**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08) y por la legislación general de Expropiación Forzosa.

Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Art. 8.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS URBANÍSTICAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas Municipales, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3ª a 6ª del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

- El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL y en el apartado 3.b del artículo 213 del RUCyL.

Art. 8.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de

Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- d) Plazos para la ejecución de la actuación
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente
- f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículos 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 8.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en la presente Normativa Urbanística, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art. 8.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
 - a. Restauración
 - b. Conservación
 - c. Consolidación o reparación
 - d. Acondicionamiento
 - e. Reestructuración
 - f. Obras exteriores
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.

Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.
2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.
3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.
4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.
5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.
6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

A los efectos de la aplicación del procedimiento abreviado para la otorgación de licencia urbanística contemplado en el artículo 294 del RUCyL, se entienden incluidas en la definición de "Obra Menor" y, por lo tanto, amparadas por dicho procedimiento, las siguientes obras:

- Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. A tal efecto, en las presentes normas se considerará de escasa entidad constructiva y sencillez técnica construcciones de hasta 15 m² y altura máxima 2,50 m.
- Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando no alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total, o las parciales que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de carácter parcial en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico que no afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Art. 8.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Art. 8.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art. 8.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto **Básico** (necesario para solicitar la licencia de obras):
 - a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.
 - b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2. Proyecto de **ejecución** (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:
 - a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
 - b) Pliego de condiciones técnicas
 - c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
 - d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no
 - a) En los proyectos de **obras en los edificios**
 1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.
 - b) En los proyectos de **demolición**:
 1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.
 - c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:
 1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.
2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Art. 8.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Cuando el proyecto defina obras de urbanización no derivadas de ninguna actuación urbanística, se considerará un proyecto ordinario de obras de urbanización, siendo de aplicación igualmente las condiciones señaladas en el siguiente artículo.

Art. 8.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial

correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
3. Planos, que incluirán:
 - a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art. 8.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art. 8.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.
4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art. 8.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 8.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

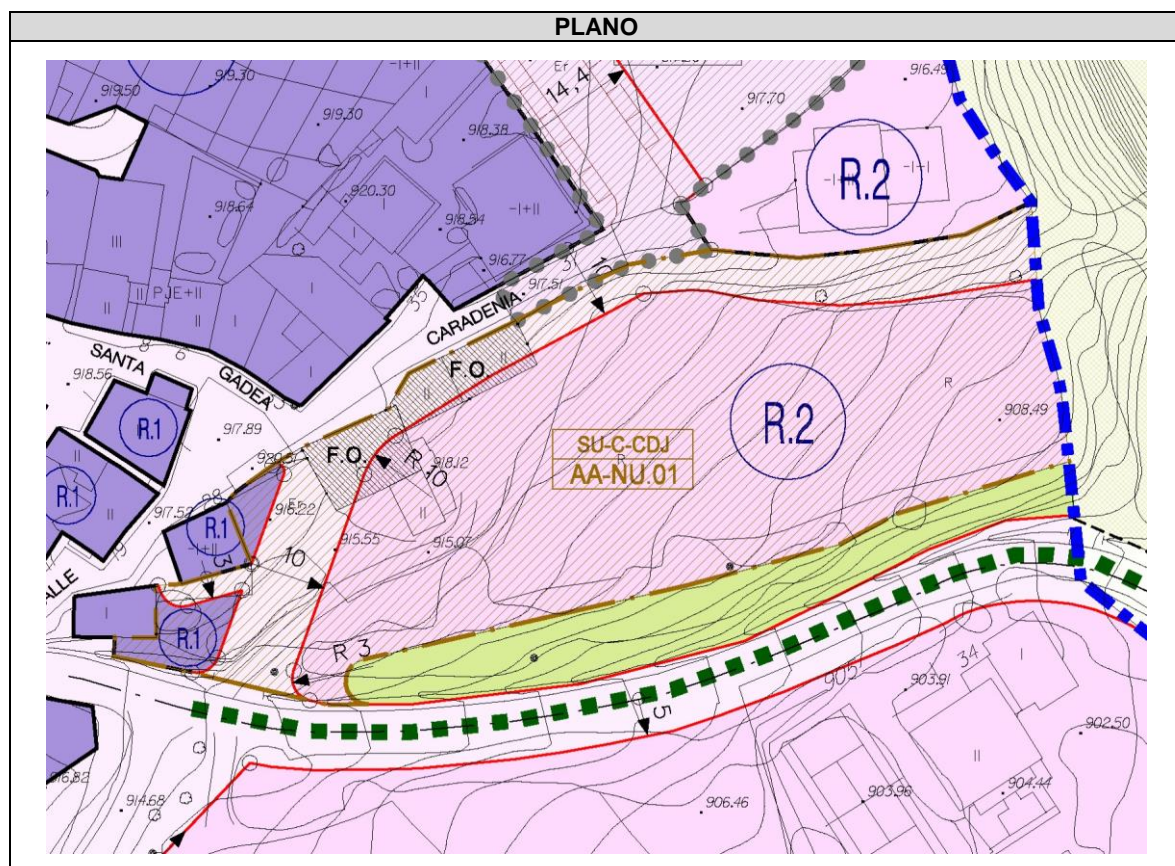
Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso. La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

En Burgos, julio de 2020

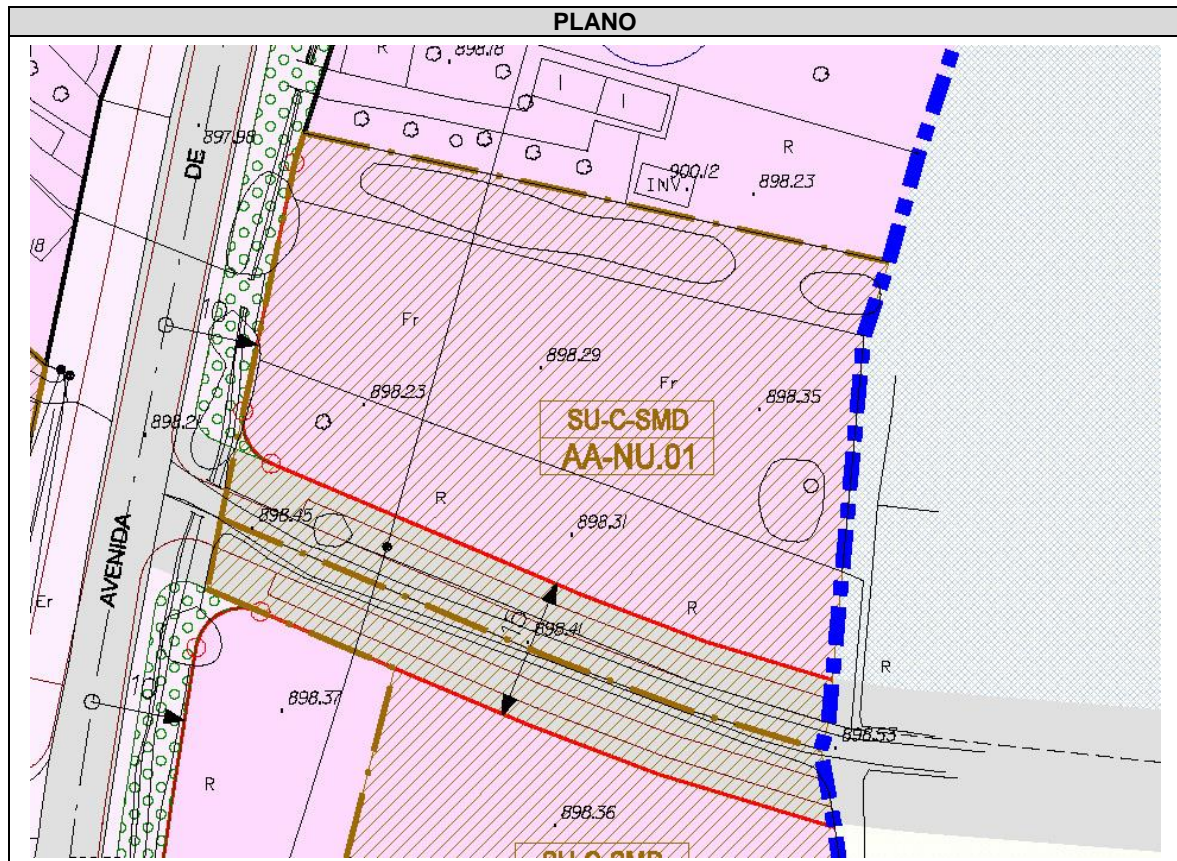
EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo.: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS

**ANEXO I:
FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS**

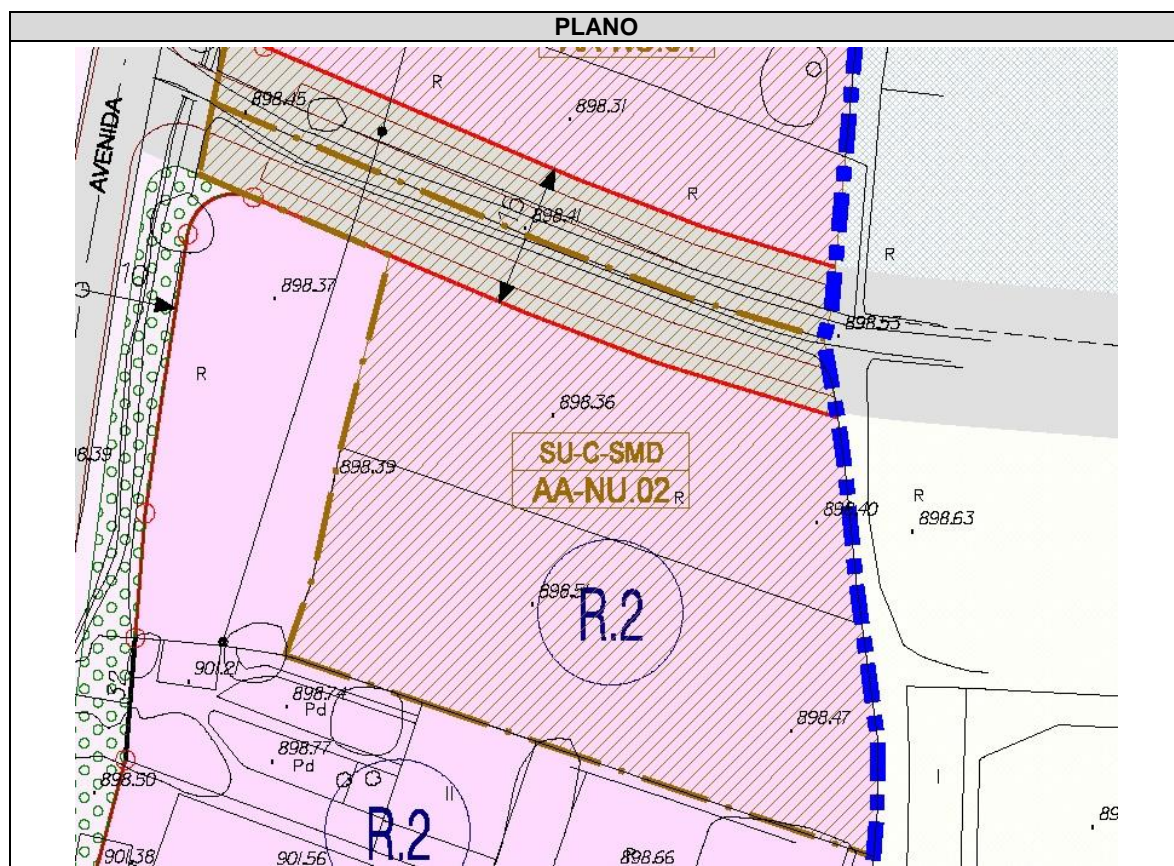
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Normalización y Urbanización	Nº ÁMBITO	cdj-NU-01
NÚCLEO	CARDEÑAJIMENO		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	4.189	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	según ord. R.2	9369301 - 9269601	
USO PREDOMINANTE	Residencial	9369304 - 9286402	
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC	9286403 - 9286401	
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	5	9369302 - 9369303	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	11,94	9286404 (parcialmente)	
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	149
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	3101
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)	939	TOTAL	3.250
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Se completará la urbanización del vial incluido y se formalizarán las cesiones para regularizar las alineaciones reflejadas en el gráfico adjunto, como requisito para que los terrenos alcancen la condición de solar.			



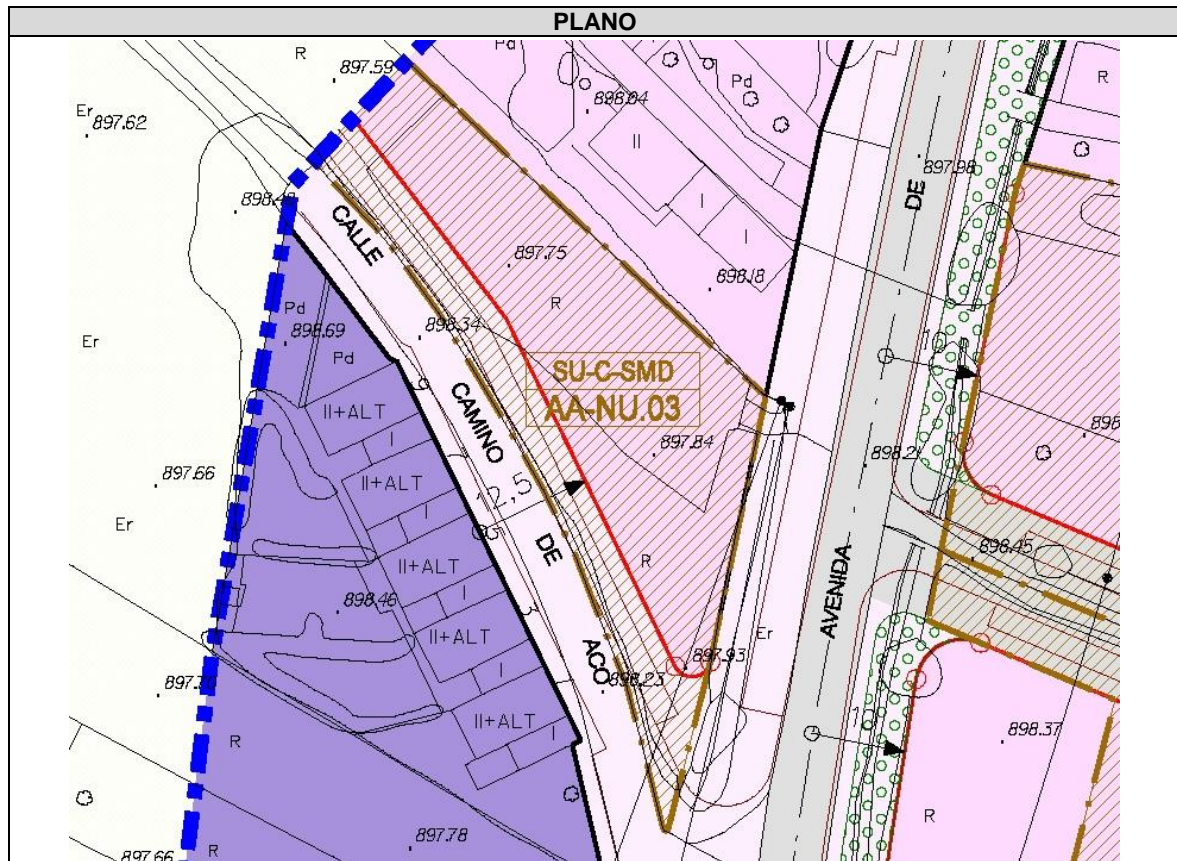
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Normalización y Urbanización	Nº ÁMBITO	smd-NU-01
NÚCLEO	SAN MEDEL		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.132	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	según ord. R.2	09077A00500582 - 09077A00500581 09077A00500580 - 09077A00500578 09077A00500577 - 09077A00500575	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	6		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	19,16		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	2613
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)	519	TOTAL	2.613
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Se completará la urbanización del vial incluido y se formalizarán las cesiones para regularizar las alineaciones reflejadas en el gráfico adjunto, como requisito para que los terrenos alcancen la condición de solar.			



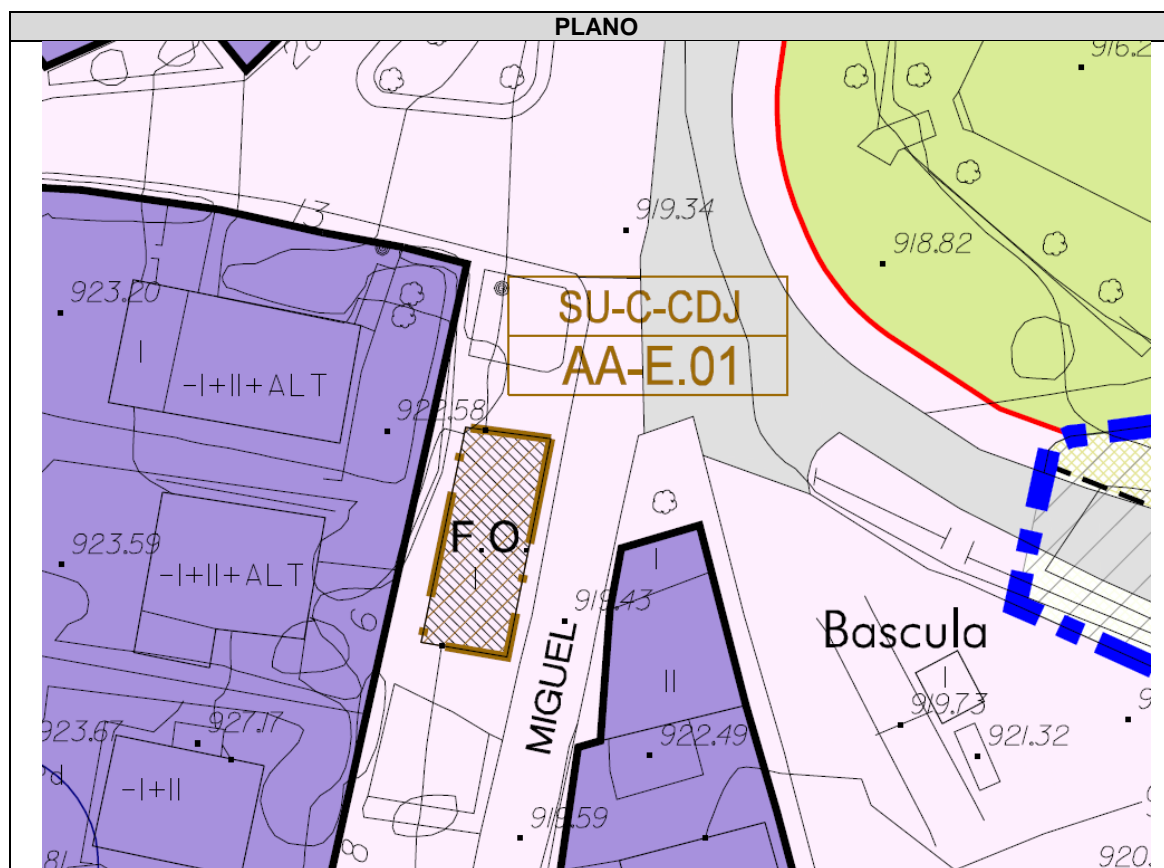
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Normalización y Urbanización	Nº ÁMBITO	smd-NU-02
NÚCLEO	SAN MEDEL		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.977	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	según ord. R.2	09077A00500592 - 09077A00500591 1072205VM5807S - 1072204VM5807S 09077A00500586 1072203VM5807S (parcialmente)	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	6		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	20,15		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	2450
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)	527	TOTAL	2.450
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Se completará la urbanización del vial incluido y se formalizarán las cesiones para regularizar las alineaciones reflejadas en el gráfico adjunto, como requisito para que los terrenos alcancen la condición de solar.			



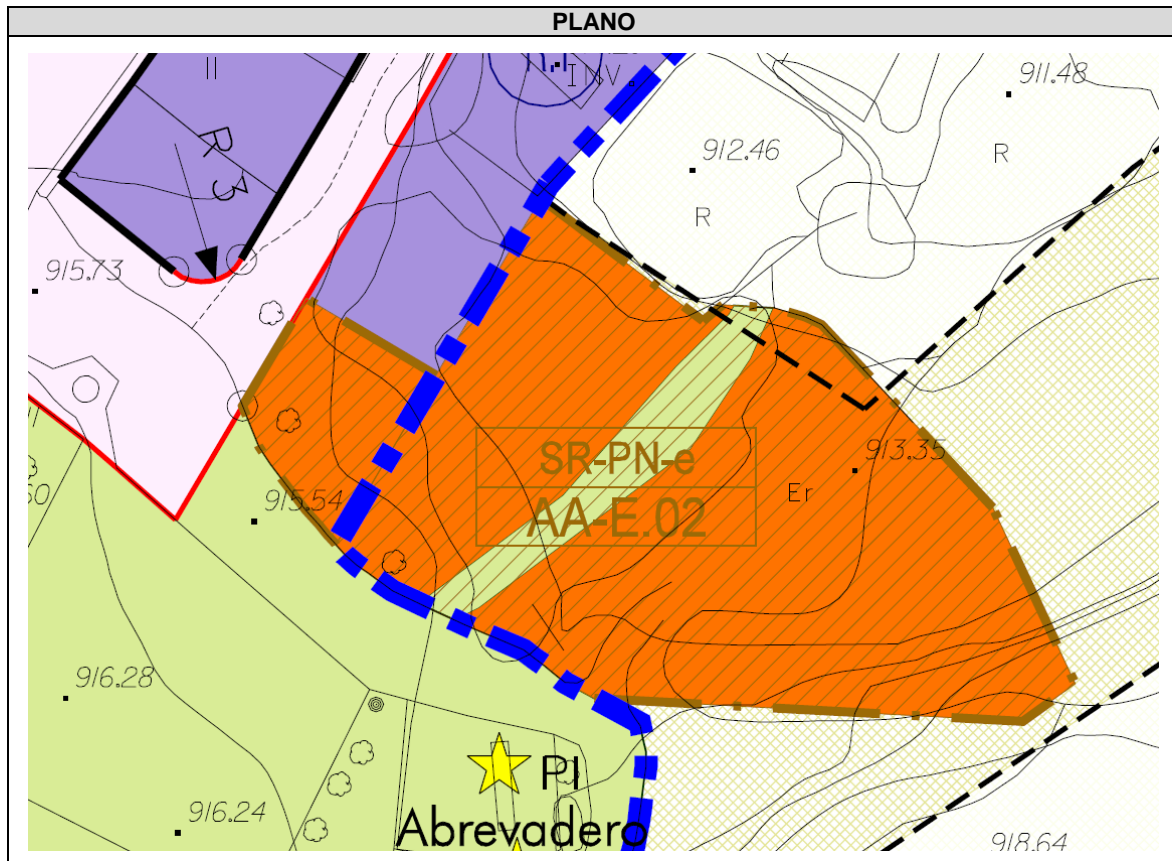
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Normalización y Urbanización	Nº ÁMBITO	smd-NU-03
NÚCLEO	SAN MEDEL		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.360	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	según ord. R.2	09077A00400429 09077A00400428	
USO PREDOMINANTE	Residencial		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	2		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	14,71		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	940
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)	420	TOTAL	940
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Se completará la urbanización del vial incluido y se formalizarán las cesiones para regularizar las alineaciones reflejadas en el gráfico adjunto, como requisito para que los terrenos alcancen la condición de solar.			



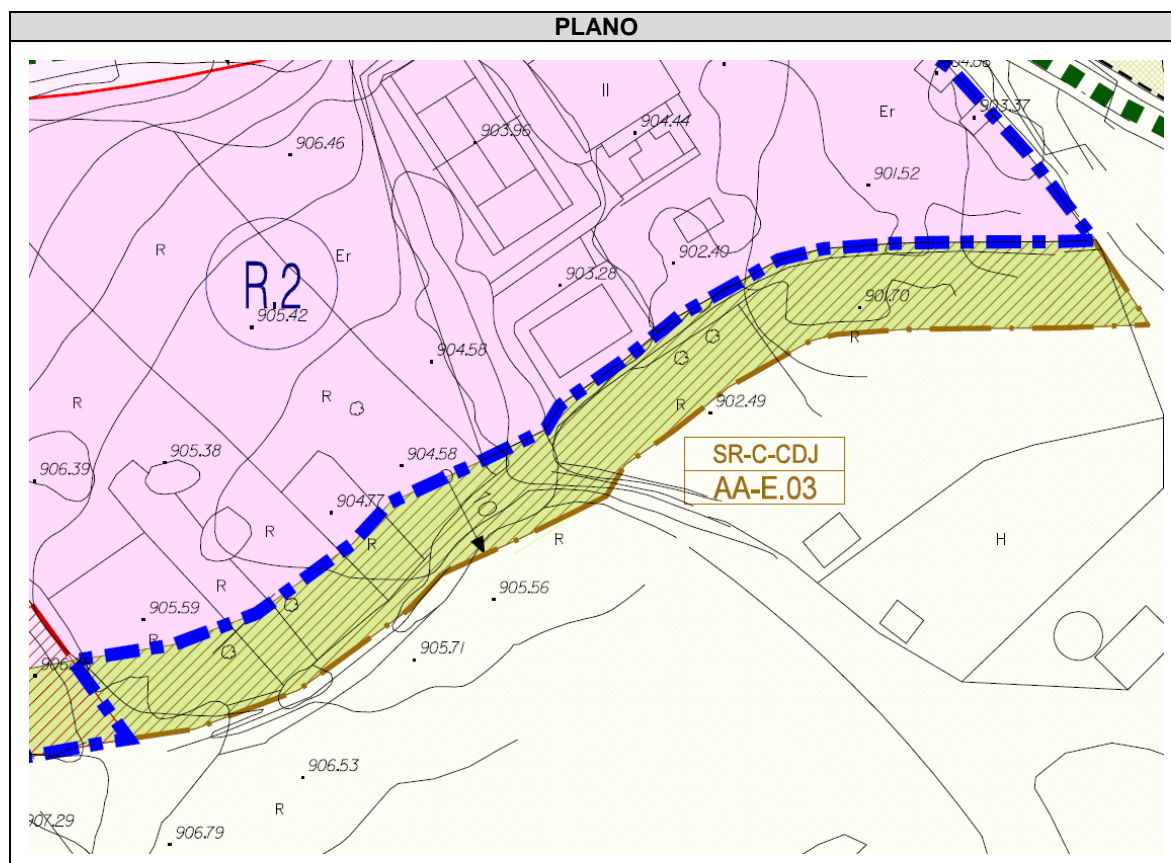
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Expropiación	Nº ÁMBITO	E-01
NÚCLEO	CARDEÑAJIMENO		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	85	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)		9167801VM4896N0001TL	
USO PREDOMINANTE	Vía pública		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	0,00		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)	85	TOTAL	0
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Actuación destinada a la obtención de los terrenos para la ampliación de la Calle Val de San Miguel			



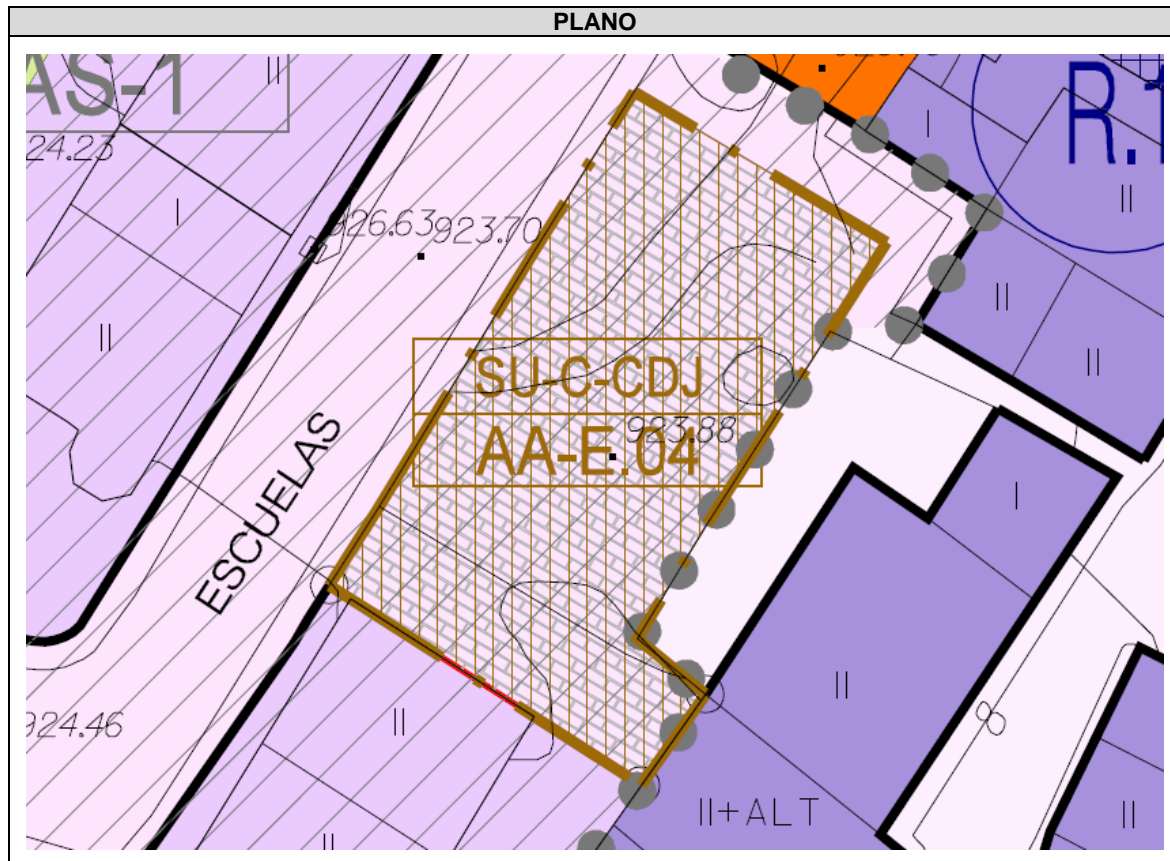
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Expropiación	Nº ÁMBITO	E-02
NÚCLEO	CARDEÑAJIMENO		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.107	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)		09077A00700176 (parcial) 09077A00700175	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SR.PN.e / SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	0,00		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)	94	RU-2	
EQUIPAMIENTOS (m2)	1.013		
VÍAS PÚBLICAS (m2)		TOTAL	0
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Actuación destinada a la obtención de los terrenos para la generación de un equipamiento público asociado al parque del abrevadero			



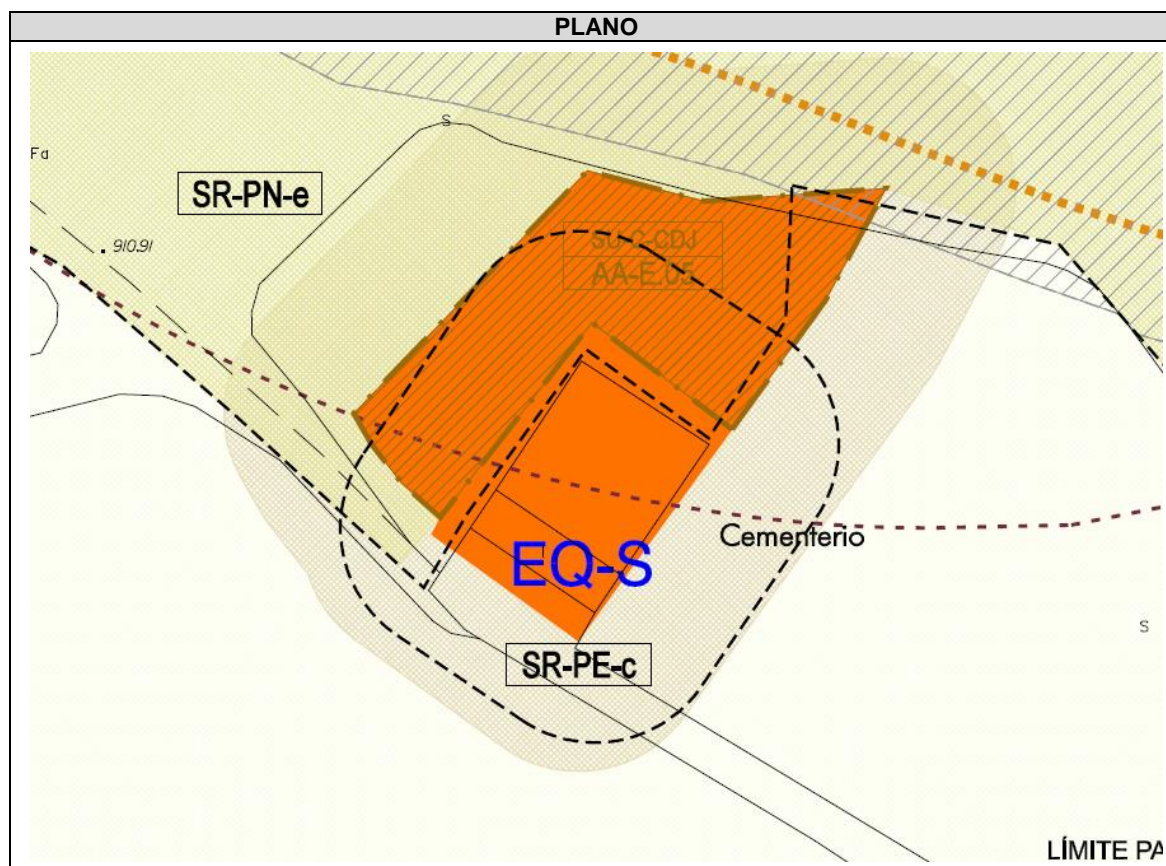
FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Expropiación	Nº ÁMBITO	E-03
NÚCLEO	CARDEÑAJIMENO		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.324	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)		09077A00700133 - 09077A00700132	
USO PREDOMINANTE	Esp. libre público	09077A00700131 - 09077A00700130	
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SR-C	09077A00700129 - 09077A00700128	
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS		09077A00700127 - 09077A00700126	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	0,00	09077A00700125 - 001000300VM48F	
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)	1324	RU-2	
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)		TOTAL	0
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Actuación destinada a la obtención de los terrenos para la generación de un corredor verde lineal paralelo al arroyo			



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Expropiación	Nº ÁMBITO	E-04
NÚCLEO	CARDEÑAJIMENO		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	511	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)		9067516VM4896N 9067517VM4896N 9067518VM4896N 9067519VM4896N	
USO PREDOMINANTE	Vía Pública		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SUC		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	0,00		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	
EQUIPAMIENTOS (m2)			
VÍAS PÚBLICAS (m2)	511	TOTAL	0
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Actuación destinada a la obtención de los terrenos para la consecución de un espacio central de plaza pública			



FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
CLASE	Expropiación	Nº ÁMBITO	E-05
NÚCLEO	CARDEÑAJIMENO		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.077	PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)		09077A01200076000010	
USO PREDOMINANTE	Equipamiento		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	SR.PN.e / SR.PE.c		
NÚMERO VIVIENDAS ESTIMADAS			
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	0,00		
DOTACIONES URBANÍSTICAS		CALIFICACIÓN	
SERVICIOS URBANOS (m2)		RU-1	
ESPACIOS LIBRES (m2)		RU-2	
EQUIPAMIENTOS (m2)	1.077		
VÍAS PÚBLICAS (m2)		TOTAL	0
OBJETIVOS. OBSERVACIONES			
Actuación destinada a la obtención de los terrenos para la ampliación del cementerio municipal			



**ANEXO II:
FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO**

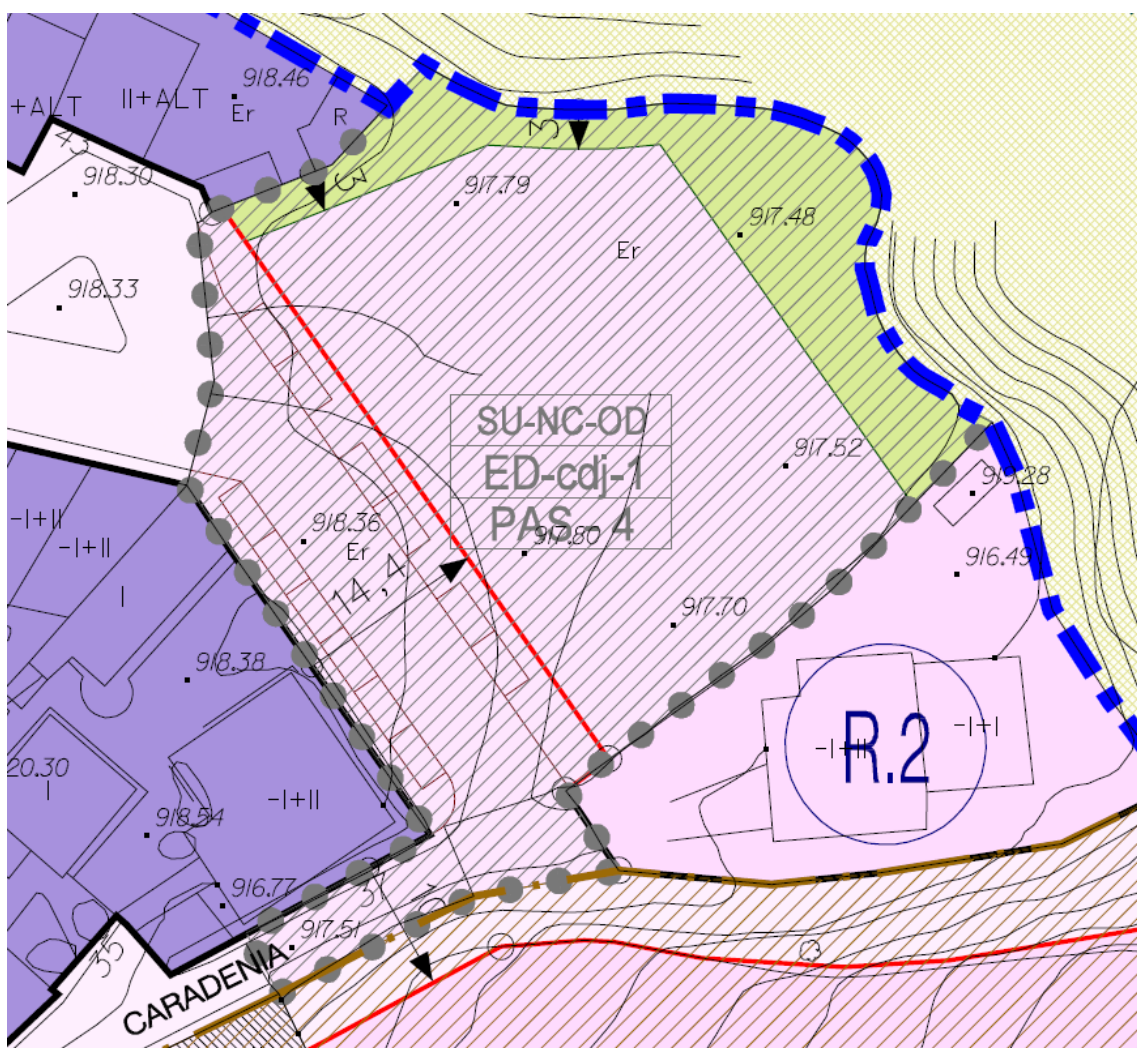
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	Cardeñajimeno			Nº SECTOR	ED-cdj-1
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.453		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)	Según Planeamiento Asumido	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	5.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO ASUMIDO	PAS-4	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,54	Nº VIVIENDAS	MAX.	7
	MIN.	12,23		MIN.	3
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se asume la Ordenación establecida en el Estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Cardeñajimeno en sesión de 13 de julio de 2007. Se posibilita que la superficie reservada para espacios libres públicos o equipamientos se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas si no satisfacen condiciones mínimas de funcionalidad</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (según PAS.4)					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	0	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)	0	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO	Cardeñajimeno			Nº SECTOR	ED-cdj-1
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

PLANO



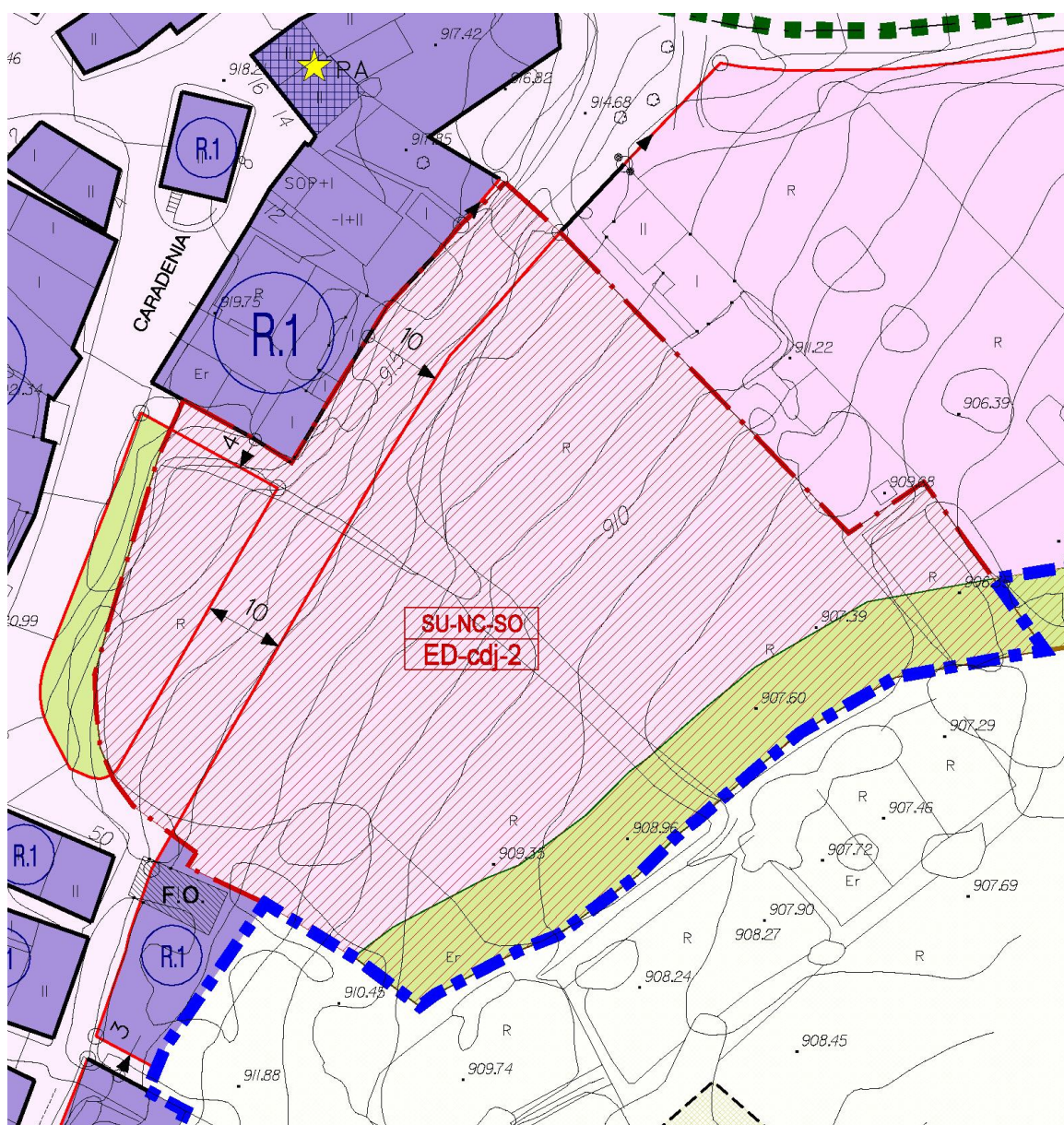
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	Cardeñajimeno			Nº SECTOR	ED-cdj-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	6.455		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO A SUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,43	Nº VIVIENDAS	MAX.	19
	MIN.	10,84		MIN.	7
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)				2	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se considera de ordenación general y, por lo tanto vinculante para el Estudio de Detalle, el vial planteado así como su ancho mínimo, en prolongación con los viales existentes y el espacio libre público planteado en el extremo sur del sector.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Estudio Ambiental Estratégico de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	0	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)	0	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO	Cardeñajimeno			Nº SECTOR	ED-cdj-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



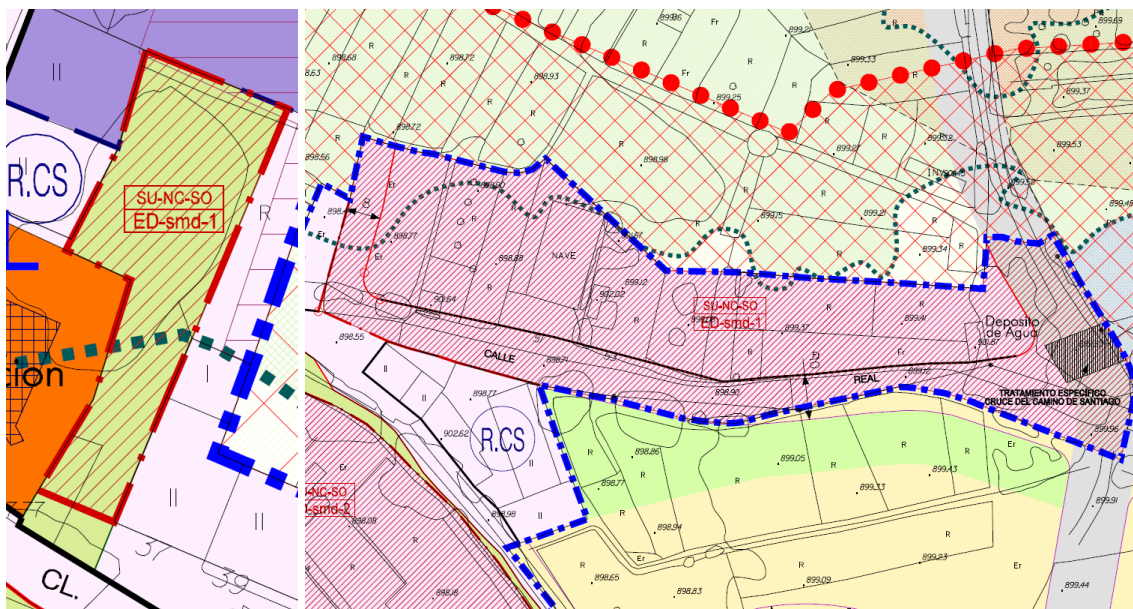
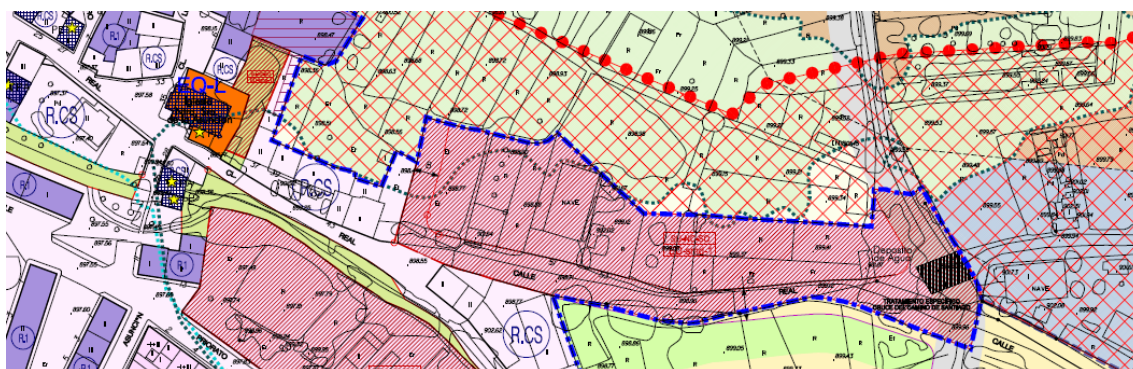
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	SI		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	7.723		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO ASUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,78	Nº VIVIENDAS	MAX.	23
	MIN.	10,36		MIN.	8
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>El ancho y trazado de los viales indicados tienen carácter vinculante, para garantizar la adecuada conexión con el resto del suelo urbano colindante. Igualmente, se establece vinculante la superficie de espacio libre público calificada junto a la iglesia parroquial e incluida en el presente sector. El Estudio de Detalle requerirá del informe vinculante preceptivo del organismo competente en materia de cultura dado el trazado del Camino de Santiago coincidente con la Calle Real.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	0	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)	0	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

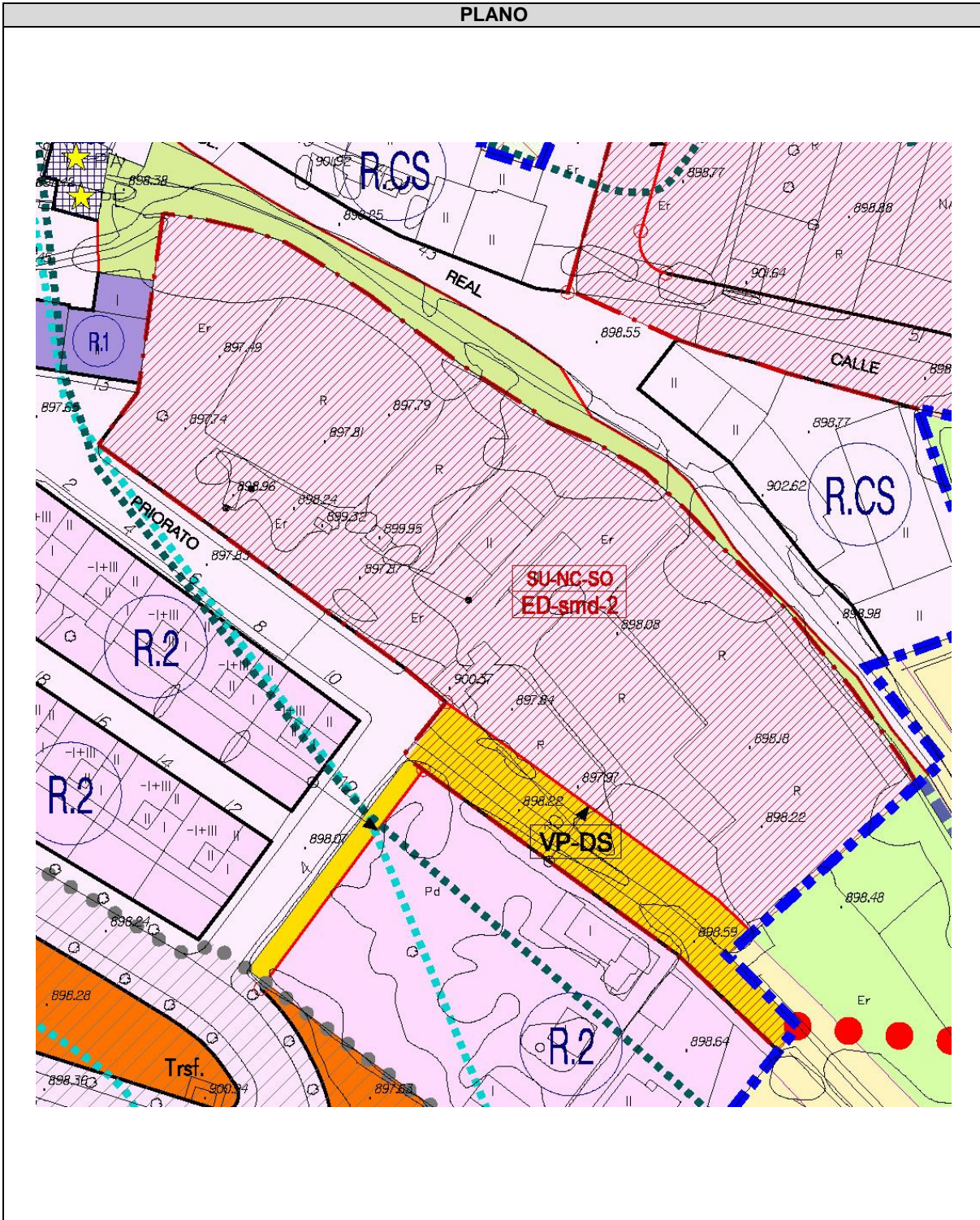
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	SI		

PLANO



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	5.942		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO A SUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,61	Nº VIVIENDAS	MAX.	17
	MIN.	10,10		MIN.	6
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se considera de ordenación general y, por lo tanto vinculante para el Estudio de Detalle, el ancho y trazado de los viales indicados. Igualmente, se estará a las indicaciones de los servicios técnicos municipales para establecer las condiciones de retranqueo respecto del cauce molinar existente en el límite norte del sector.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		0
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)		0

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
NÚCLEO	San Medel		Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO
			ED-smd-2



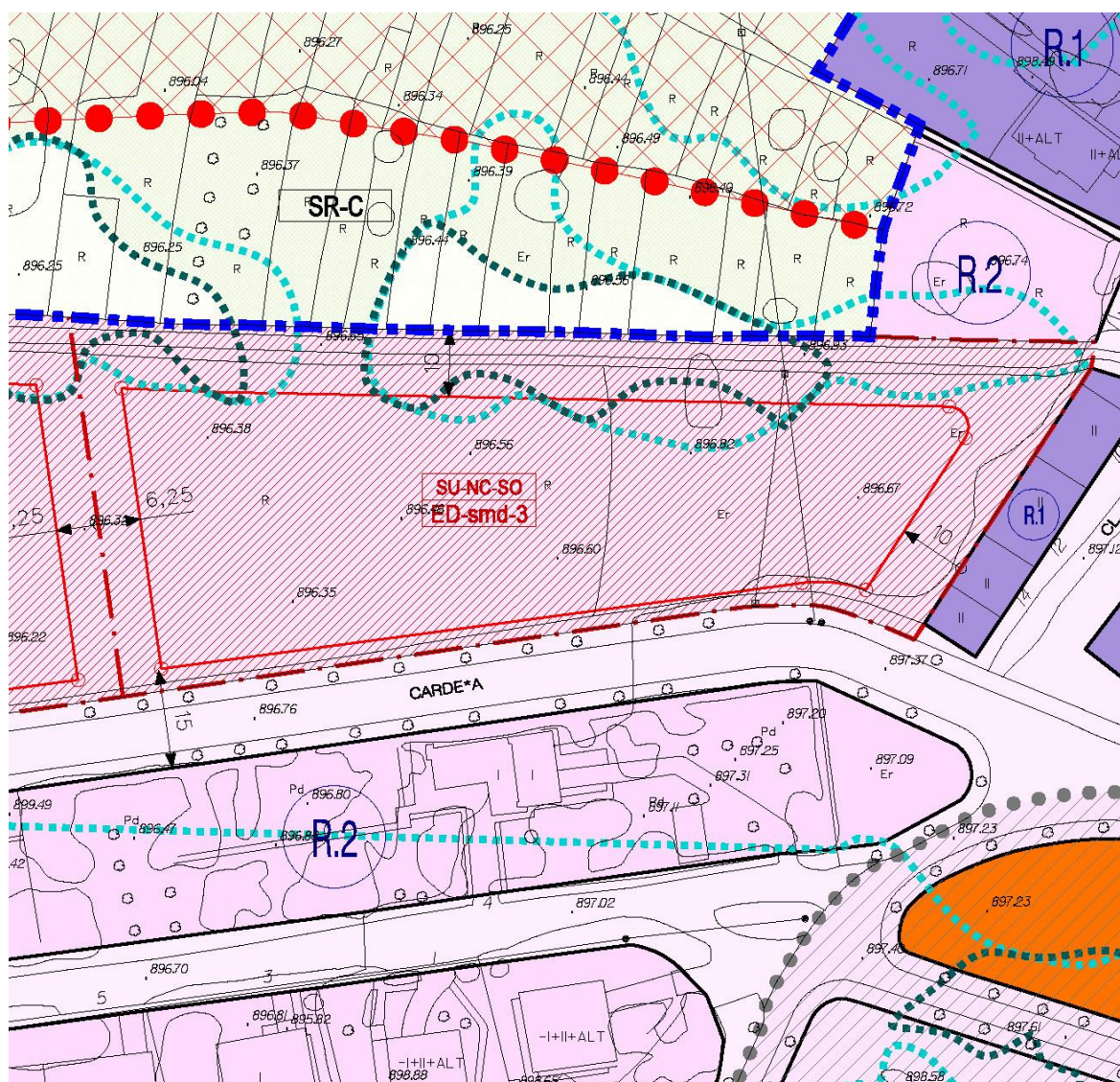
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-3
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	6.329		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO A SUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,44	Nº VIVIENDAS	MAX.	18
	MIN.	1,06		MIN.	7
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)				2	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se considera de ordenación general y, por lo tanto vinculante para el Estudio de Detalle, los viales planteados así como su ancho mínimo.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 “MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS” del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	0	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)	0	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

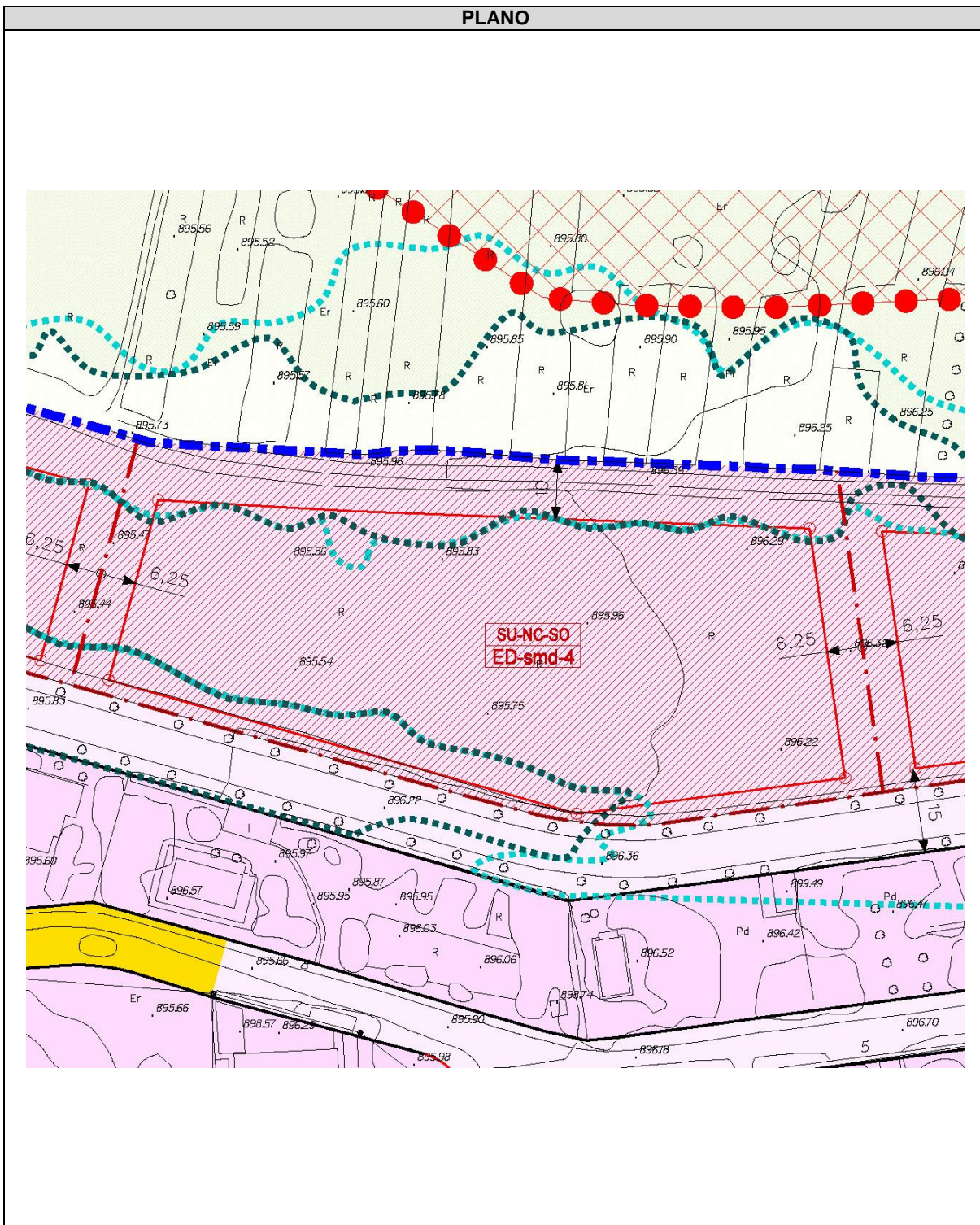
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-3
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



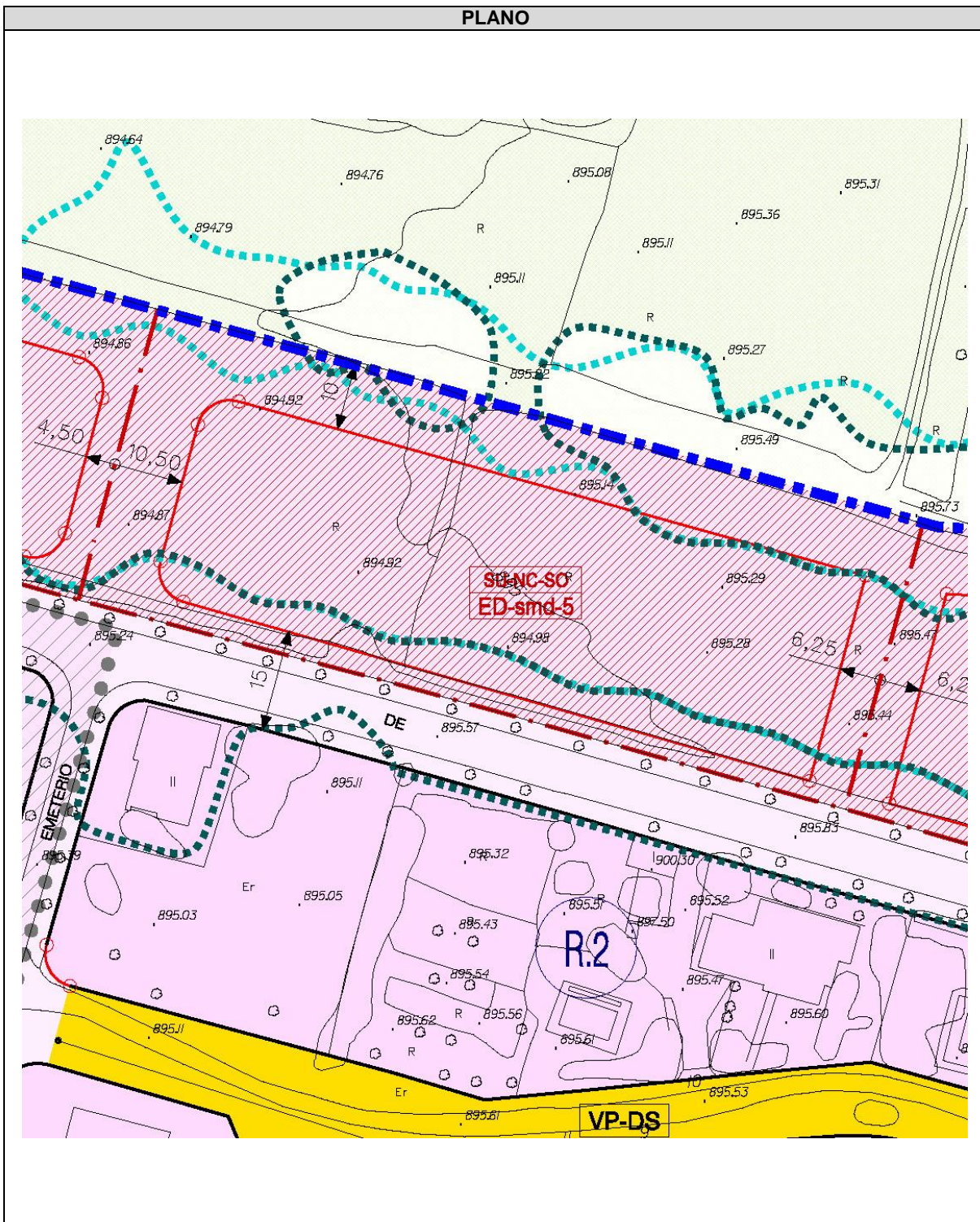
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-4
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	7.577		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO A SUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,04	Nº VIVIENDAS	MAX.	22
	MIN.	10,56		MIN.	8
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se considera de ordenación general y, por lo tanto vinculante para el Estudio de Detalle, los viales planteados así como su ancho mínimo.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		0
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)		0

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
NÚCLEO	San Medel		Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO
			ED-smd-4



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-5
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	5.381		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO A SUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,73	Nº VIVIENDAS	MAX.	16
	MIN.	11,15		MIN.	6
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se considera de ordenación general y, por lo tanto vinculante para el Estudio de Detalle, los viales planteados así como su ancho mínimo.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 “MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS” del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	0	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)	0	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
NÚCLEO	San Medel		Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO
			ED-smd-5



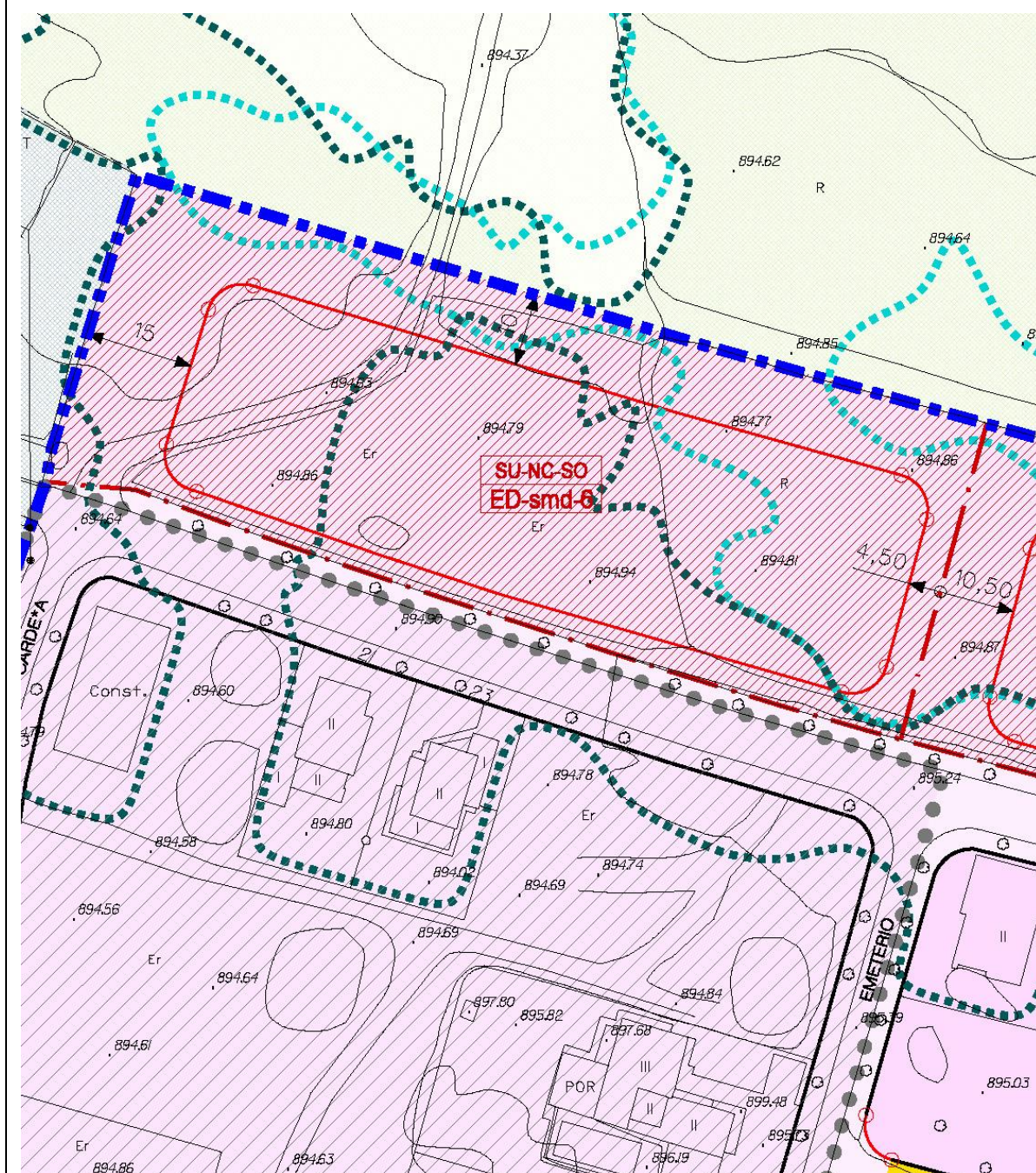
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-6
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	5.431		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO A SUMIDO		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,46	Nº VIVIENDAS	MAX.	16
	MIN.	1,05		MIN.	6
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Se considera de ordenación general y, por lo tanto vinculante para el Estudio de Detalle, los viales planteados así como su ancho mínimo.</p> <p>El Estudio de Detalle deberá tramitarse según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, el Estudio de Detalle justificará el cumplimiento del Capítulo 7 “MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS” del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)			APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)		
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		0
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0		EQUIPAMIENTOS (m2)		0

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO

NÚCLEO	San Medel			Nº SECTOR	ED-smd-6
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



**ANEXO III:
FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	Cardeñajimeno			Nº SECTOR	PP-R-1
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	104.097		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	2.988,00		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable		PLANEAMIENTO ASUMIDO	PAS-7	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	18,07	Nº VIVIENDAS	MAX.	188
	MIN.	10,07		MIN.	105
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					

SISTEMAS GENERALES				
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0

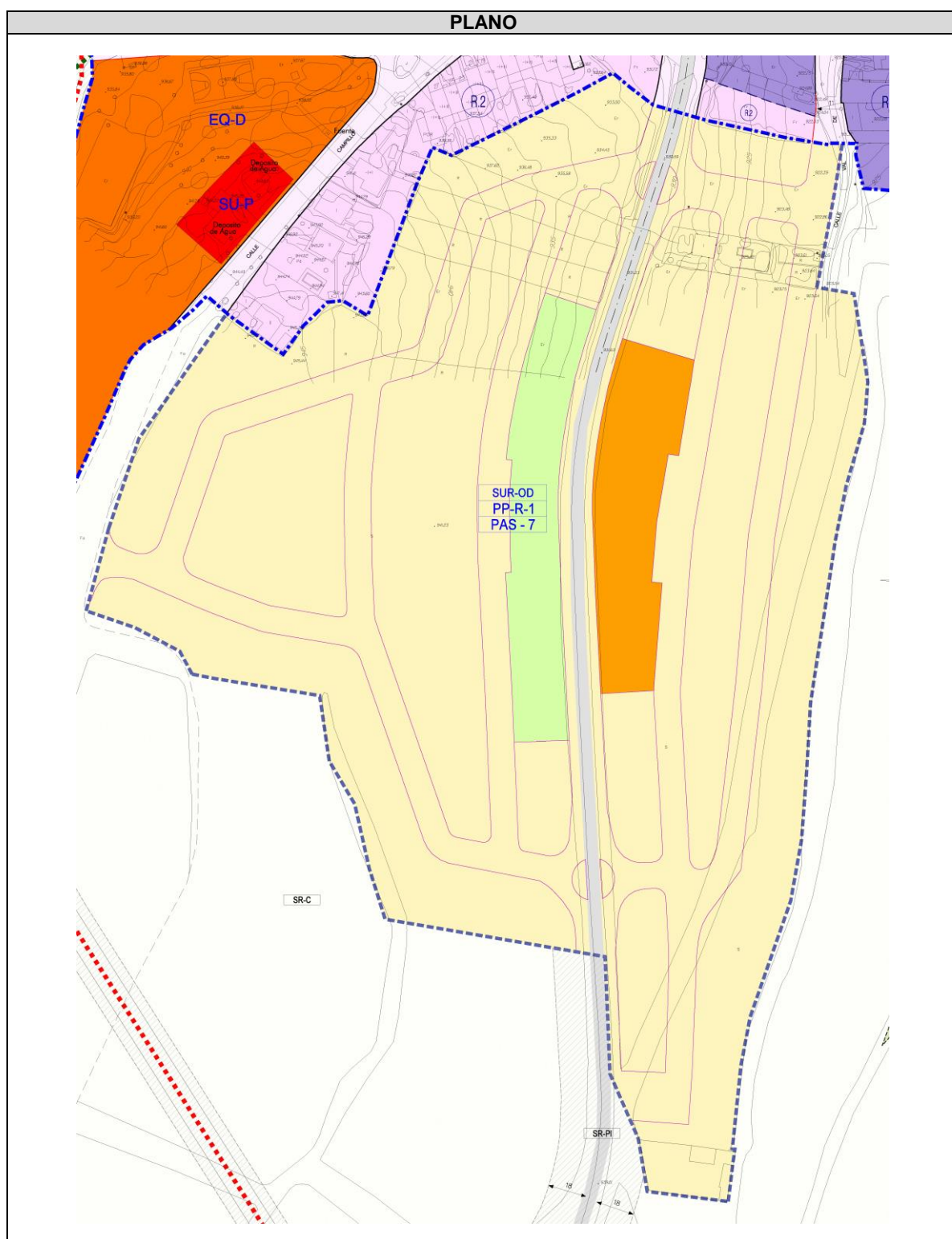
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Se asume la Ordenación establecida en el Plan Parcial aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos según acuerdo de sesión de 13 de febrero de 2003, publicado en el BOCyL de 4 de julio de 2003. Por tanto, los valores de densidad máxima de edificación e índices de Variedad Tipológica, Integración social y Variedad de Uso serán los derivados del documento aprobado. La estación depuradora prevista en el Plan Parcial podrá ser sustituida por la contribución correspondiente en la construcción de la nueva estación depuradora propuesta en las presentes Normas Urbanísticas, si esta se realizara previamente al desarrollo del sector</p>	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA				
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)	0,298		APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)	31.100
CALIFICACIÓN	SUP. SUELO	COEF. POND.	SUP. POND.	Nº VIV.
Residencial	60.079	1		188
TOTAL	60.079		0	188

SISTEMAS LOCALES				
VÍAS PÚBLICAS (m2)	29.895		ESPACIOS LIBRES (m2)	6.990
SERVICIOS URBANOS (m2)	908		EQUIPAMIENTOS (m2)	6.223
	VIVIENDAS		PLAZOS	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN		LIBRES		URBANIZACIÓN
USOS FUERA DE ORDENACIÓN		PROTEGIDAS		CESIÓN
ÁREAS TANTEO RETRACTO		TOTALES	188	EDIFICACIÓN

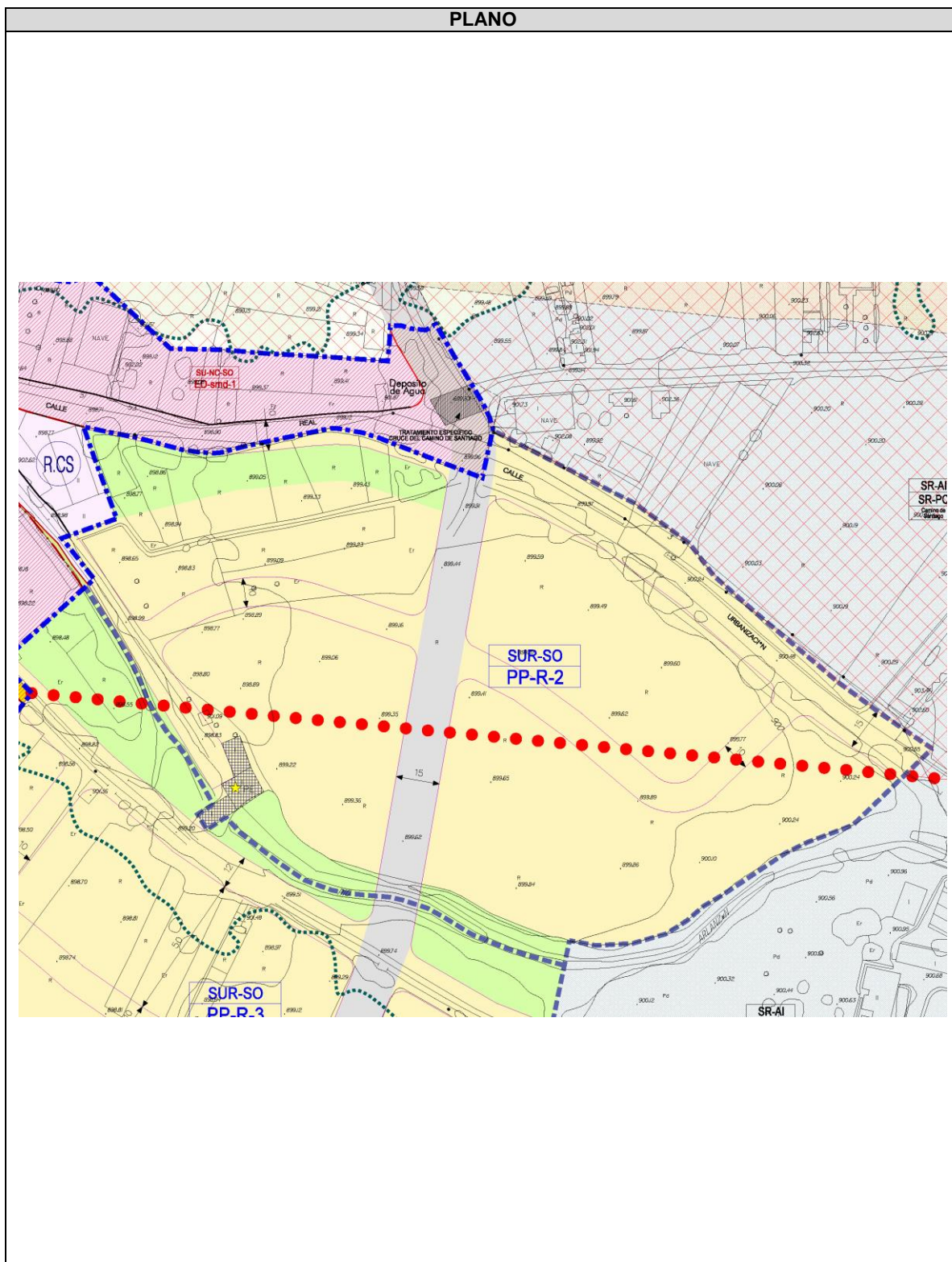
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
<p>Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En los planos de Ordenación PO-05 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan al ámbito de ordenación, además en los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres.</p>	
<p>Para la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción. En aquellos casos en que se vulneren las servidumbres aeronáuticas por el propio terreno o por las construcciones propuestas se deberá presentar por parte del promotor un Estudio Aeronáutico que acredite, a juicio de la AESA, que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.</p>	
<p>La revisión o modificación del Plan Parcial aprobado, así como cualquier instrumento de planeamiento relacionado con el Sector deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011</p>	

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	Cardeñajimeno			Nº SECTOR	PP-R-1
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	San Medel			Nº SECTOR	PP-R-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	34.298		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	3.600		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	20,12	Nº VIVIENDAS	MAX.	69
	MIN.	10,20		MIN.	35
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Dada la afección del sector por el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de Castilla y León y, en todo caso, a lo que disponga en su día el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en la Provincia de Burgos. En todo caso, el Plan Parcial requerirá del informe vinculante del Organismo competente en materia Cultural.</p> <p>El tratamiento ambiental del Camino de Santiago será equivalente al establecido para la Red de Corredores Verdes en el Art. 4.1.2</p> <p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Plan Parcial los viales planteados sobre la Calle Urbanización del Priorato, prolongación de la Calle del Priorato y conexión de aquella con el vial perimetral del antiguo sector SUB 6, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto. El resto de los viales se entenderán de carácter orientativo, pudiendo variar su ubicación y posición.</p> <p>Los espacios libres públicos se ubicarán, al menos, en la zona indicada, jalonando el paso del ramal del Camino de Santiago, pudiendo variar ligeramente sus dimensiones finales para ajustarse a dichas áreas.</p> <p>Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p>					

FICHA DEL SECTOR			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
NÚCLEO URBANO	San Medel		Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO
			PP-R-2



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	San Medel			Nº SECTOR	PP-R-3
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	32.352		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	3.600		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	20,09	Nº VIVIENDAS	MAX.	65
	MIN.	10,20		MIN.	33
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					5
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
<p>Dada la afección del sector por el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de Castilla y León y, en todo caso, a lo que disponga en su día el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en la Provincia de Burgos. En todo caso, el Plan Parcial requerirá del informe vinculante del Organismo competente en materia Cultural.</p> <p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Plan Parcial los viales planteados sobre la prolongación de la Calle del Priorato y conexión de aquella con el vial perimetral del antiguo sector SUB 6, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto. El resto de los viales se entenderán de carácter orientativo, pudiendo variar su ubicación y posición.</p> <p>El vial límite del extremo sur del sector tiene la consideración de Corredor Verde, por lo que se estará a lo establecido en el artículo 4.12 de la presente Normativa Urbanística en cuanto a su diseño, dimensiones y condiciones de urbanización mínimas.</p> <p>Los espacios libres públicos se ubicarán, al menos, en la zona indicada, coincidente con manchas de vegetación arbórea existente a lo largo del trazado del Cauce Molinar, y en la zona de avenida con período de retorno de 100 años, pudiendo variar ligeramente sus dimensiones finales para ajustarse a dichas áreas.</p> <p>Las Zonas Verdes cumplirán lo especificado en el artículo 5.8.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>Igualmente, se indican en plano de ordenación y esquema adjunto, los límites de las zonas de avenida con período de retorno de 100 y 500 años, debiendo destinar a espacios libres públicos, al menos, los terrenos ubicados en la primera de ellas. En todo caso, Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.</p> <p>Con respecto a las construcciones no residenciales (industriales, dotacionales, de almacenamiento, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida. No se permitirán obras estructurales en la zona afectada por la avenida de los 100 años, tales como rellenos, muros, malecones, etc., que eviten la inundabilidad y supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, ya que impedirían la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiendo producirse perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.</p> <p>El Plan parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que correspondan o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p>					

FICHA DEL SECTOR			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO			
NÚCLEO URBANO	San Medel		Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO
			PP-R-3

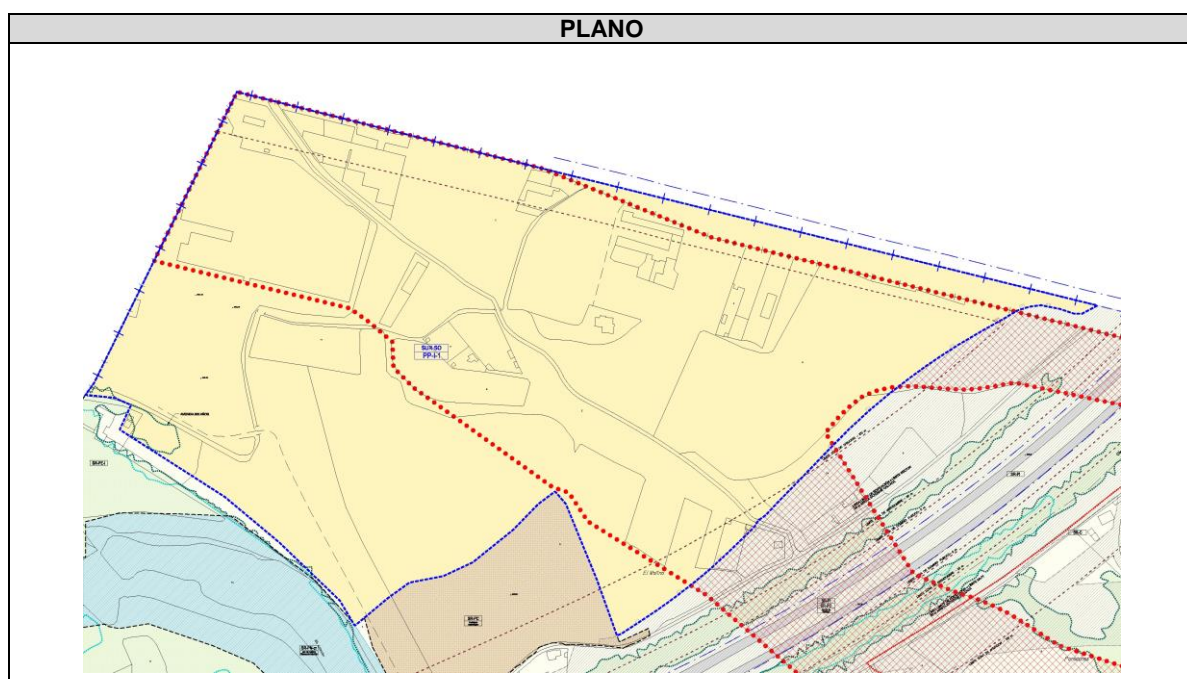


FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO				Nº SECTOR	PP-I-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	283.708	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)			
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	5.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)			
USO PREDOMINANTE	Industrial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)			
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable	PLANEAMIENTO A SUMIDO		NO	
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)				5	
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	15.000	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
<p>ESTRUCTURA VIARIA</p> <ul style="list-style-type: none"> El acceso al ámbito se resolverá mediante un único acceso viario desde la N-120 La totalidad del sector se desarrollará en una única fase La accesibilidad al BIC (Villa Romana) deberá quedar resuelta desde el sector, bien desde un viario de articulación interior o bien mediante una vía de borde paralela a la autopista AP-1 	
<p>ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> En todo el perímetro sur, en conexión con el LIC del Río Arlanzón y con el BIC de la Villa Romana de El Millar, habrá de disponerse una banda verde de protección con tratamiento medioambiental adecuado La fachada a la AP-1 deberá tratarse de igual modo, con perímetro verde y tratamiento de la urbanización y edificación cuidados, para establecer una fachada visual de calidad a la citada infraestructura 	
<p>MEDIOAMBIENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, el plan parcial contemplará la adecuada gestión de dicho recurso natural planificando el modo de retirada de la capa fértil, su conservación, y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, éste deberá ser utilizado para restaurar espacios degradados próximos. Se establece una red separativa, de las aguas pluviales de las residuales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora. La transformación del suelo modificará la recarga de acuíferos por infiltración, el Plan Parcial estudiará la creación de balsas de avenidas, u otros sistemas que eviten la posibilidad de corrientes de agua que puedan producir arrastres o erosiones inconvenientes. Los vertidos al colector general deberán ajustarse a la Normas de vertido del Ayuntamiento de Burgos y, en todo caso, los vertidos industriales al colector general se deberán ajustar a las exigencias establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León. Si para cumplir con estas condiciones exigidas al efluente fuese necesario un pretratamiento, éste se deberá instalar dentro de la parcela y posteriormente el efluente sería vertido al colector. Dichas instalaciones permitirán la obtención de muestras representativas de las aguas residuales a la entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido En la restauración de riberas y en los espacios verdes se usarán especies autóctonas.. Los escombros y materiales de desecho de las obras de urbanización, así como de las construcciones que se realicen, deberán retirarse y depositarse adecuadamente, nunca en los cauces de los cursos de agua, sean estos continuos o discontinuos. Los aceites y lubricantes procedentes de la maquinaria, se deberán almacenar y entregar a gestor autorizado. Todos los residuos sólidos u otras sustancias sólidas, como materias primas, etc., que se acumulen o almacenen en las diferentes actividades, y que pudieran dar lugar a un lixiviado contaminante, deberán ser dispuestos sobre solera impermeable para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. En el caso de la emisión de contaminantes químicos asociados a los procesos de producción de las actividades industriales que puedan establecerse, con el fin de lograr una máxima protección estas deberán acreditar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección atmosférica y los niveles máximos permitidos para no poner en peligro la salud humana. El Plan parcial y posteriormente el Proyecto de Urbanización deberán tener en cuenta los condicionantes ambientales, así como las medidas de protección y control contenidas en el Informe Ambiental del PRAT BURGOS – RIOPICO, así como las establecidas en el Dictamen Medioambiental 	
<p>DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se localizará una parcela destinada a equipamientos y dotaciones en proximidad con el BIC y su uso se relacionará con éste. 	
<p>INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Las bandas verdes asociadas al viario estructurante constituirán el soporte y reserva de los espacios necesarios para las infraestructuras básicas. El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a conducción de 400 mm paralela a la N-120 Las los emisarios de las redes de saneamiento separativas se ejecutarán en el espacio existente entre el BIC de la Villa Romana de El Millar y la AP-1 	

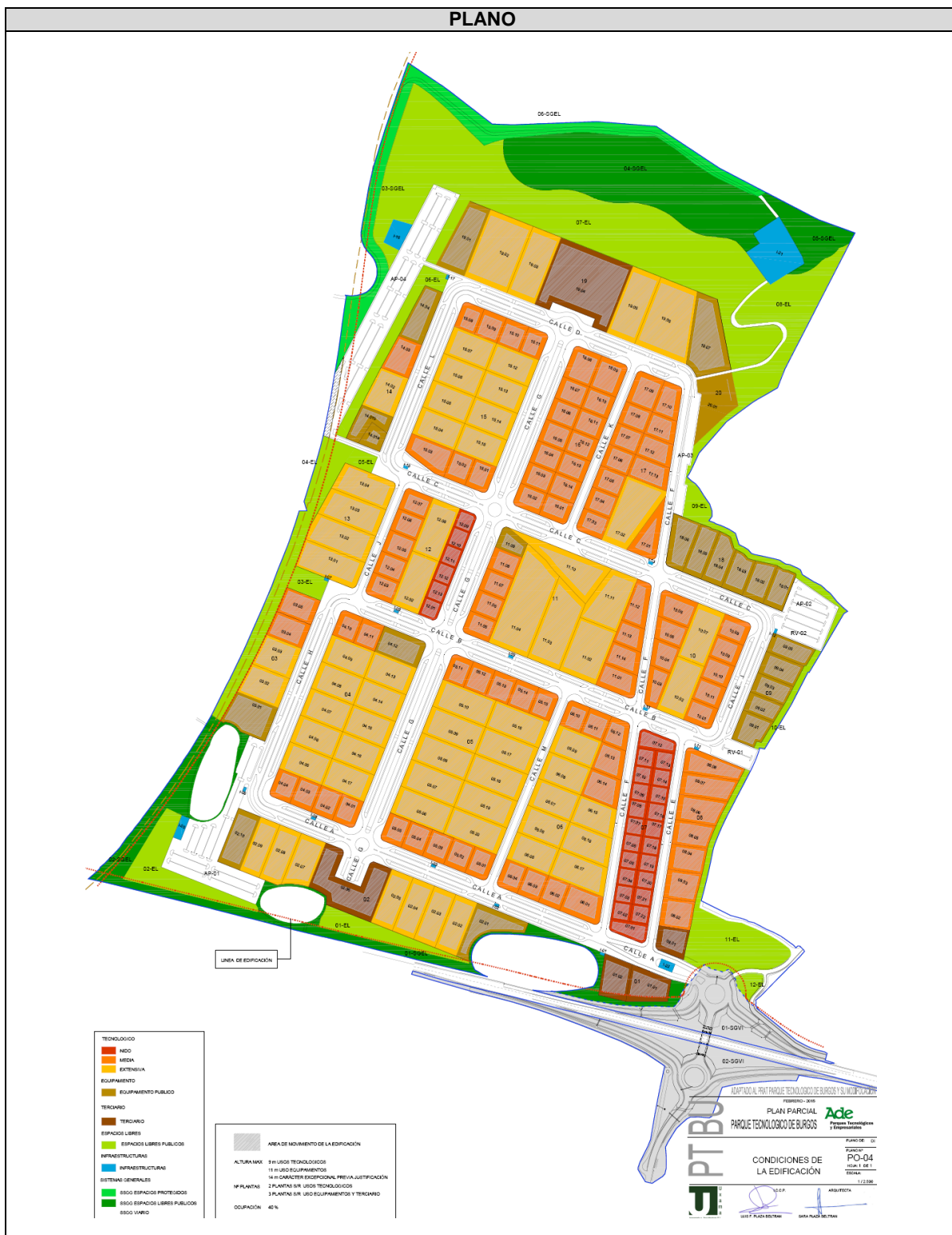
FICHA DEL SECTOR				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO				
NÚCLEO URBANO				Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO	PP-I-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
<ul style="list-style-type: none"> La línea de media tensión existente se soterrará bajo el viario estructurante Se estudiará el emplazamiento y ejecución de una nueva subestación transformadora de reparto, con dos líneas desde la subestación de Villimar 	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
<ul style="list-style-type: none"> Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En los planos de Ordenación PO-05 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan al ámbito de ordenación, además en los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres. Excepcionalmente se permitirá la vulneración de las Servidumbres Aeronáuticas, cuando quede acreditado por AESA que se garantiza la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un estudio aeronáutico que presente el promotor y sea técnicamente informado por Aena, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción El planeamiento urbanístico que ordene el ámbito deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea 	
OTROS	
<ul style="list-style-type: none"> El Plan Parcial establecerá, en su caso, la condición de fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento de las edificaciones preexistentes Se establecerán 2 plazas de aparcamiento, al menos una de uso público, por cada 100 m² construibles en el uso predominante De la misma manera, dada la afección del sector por el ámbito de un yacimiento arqueológico inventariado, el Plan Parcial deberá justificar la adopción de las medidas correctoras contenidas en el Catálogo y Normativa Arqueológica que forma parte de las presentes Normas Urbanísticas. Igualmente, será de aplicación lo dispuesto en el informe vinculante que a tal efecto evacúe la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La fachada al yacimiento arqueológico existente junto al límite del ámbito habrá de incorporar un tratamiento medioambiental adecuado Dada la afección del sector por el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de Castilla y León y, en todo caso, a lo que disponga en su día el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago en la Provincia de Burgos. 	



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	PRAT Parque Tecnológico de Burgos			Nº SECTOR	PP-I-2
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	SI		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL CARDEÑAJIMENO (m2)	798.201,25	SUPERFICIE TOTAL BURGOS (m2)	500.258,75		
SUPERFICIE TOTAL SECTOR (m2)	1.298.460,00	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)			
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	3.612,73	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)			
USO PREDOMINANTE	Tecnológico	I. DE VARIEDAD DE USO (%)			
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	Urbanizable	PLANEAMIENTO ASUMIDO	PAS-8		
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	Nº VIVIENDAS	MAX.	0	
	MIN.		MIN.	0	
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	95.701,74	SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS					
Se asume la Ordenación establecida en el Plan Parcial aprobada por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León según ORDEN FYM/165/2015, de 27 de febrero, publicado en el BOCyL de 12 de marzo de 2015 . Por tanto, los valores de densidad máxima de edificación e índices de Variedad Tipológica, Integración social y Variedad de Uso serán los derivados del documento aprobado.					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA					
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2/m2)		APROV. LUCRATIVO TOTAL (m2)	469.098,09		
CALIFICACIÓN	SUP. SUELO (m²)	COEF. EDIF.	COEF. POND.	APROV. (m²)	
Actividad tecnológica	Nido			0,00	
	Media			0,00	
	Extensiva			0,00	
Equipamientos	Privados			0,00	
TOTAL	0,00			0,00	
SISTEMAS LOCALES					
VÍAS PÚBLICAS (m2)		ESPACIOS LIBRES (m2)			
VÍAS PÚBLICAS ANEXO (m2)		EQUIPAMIENTOS (m2)			
PLAYAS DE APARCAMIENTO (m2)		SERVICIOS URBANOS (m2)			
OBSERVACIONES					
Los datos numéricos anteriormente expuesto se han obtenido del referido BOCyL de 12 de marzo de 2015					
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS					
Este sector se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En los planos de Ordenación PO-05 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan al ámbito de ordenación, además en los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres.					

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑAJIMENO					
NÚCLEO URBANO	PRAT Parque Tecnológico de Burgos			Nº SECTOR	PP-I-2
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	SI		



ANEXO IV: PLANEAMIENTO ASUMIDO

**PAS-1:
ESTUDIO DE DETALLE LOS NEGREDOS**

**PAS-2:
ESTUDIO DE DETALLE EL SACRAMENTO**

**PAS-3:
PLAN PARCIAL SECTOR SUB4**

PAS-4:
ED-cdj-1. ESTUDIO DE DETALLE CALLE DE LAS ERAS

**PAS-5:
PLAN PARCIAL FUENTES BLANCAS**

**PAS-6:
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “RIO ARLANZÓN”. SECTOR
SUB6**

**PAS-7:
PP-R-1. PLAN PARCIAL SECTOR SUB5**

**PAS-8:
PP-I-2. PR PARQUE TECNOLÓGICO DE BURGOS**

**ANEXO V:
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
DEL AEROPUERTO DE BURGOS**

**ANEXO VI:
DOCUMENTACIÓN SECTORIAL
DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL**