



**AYUNTAMIENTO DE
VILLASUR DE HERREROS**



**DIPUTACION PROVINCIAL
DE BURGOS**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLASUR DE HERREROS (BURGOS)



FASE PARA APROBACIÓN INICIAL

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

REDACTOR:

Oscar Espinosa Camarero.- Arquitecto

COLABORADOR:

Miguel Ángel Ordóñez Gutiérrez.- Ingeniero de Caminos, C. y Puertos

Febrero de 2.013

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLASUR DE HERREROS (BURGOS)

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- APLICACIÓN Y VIGENCIA

- Artículo 1.1.1.-NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 1.1.2.-ENCUADRE LEGAL
- Artículo 1.1.3.-AMBITO DE APLICACIÓN
- Artículo 1.1.4.-VIGENCIA
- Artículo 1.1.5.-MODIFICACIÓN Y REVISIÓN
- Artículo 1.1.6.-CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN
- Artículo 1.1.7.-CORRECCIÓN DE ERRORES
- Artículo 1.1.8.-PLAZOS DE EJECUCIÓN
- Artículo 1.1.9.-EJECUTIVIDAD Y VINCULACIÓN
- Artículo 1.1.10.-DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA
- Artículo 1.1.11.-PUBLICIDAD DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

- Artículo 1.2.1.-AFECCIÓN DEL SUELO
- Artículo 1.2.2.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- Artículo 1.2.3.-CALIFICACIÓN DEL SUELO
- Artículo 1.2.4.-DOTACIONES URBANÍSTICAS
- Artículo 1.2.5.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
Y DETALLADA

CAPÍTULO 3.-CONTROL AMINISTRATIVO.-PROYECTOS, LICENCIAS Y OBRAS

- Artículo 1.3.1.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA
- Artículo 1.3.2.-RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS
- Artículo 1.3.3.-LICENCIAS EN SUELO URBANO NO
- Artículo 1.3.2.-LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- Artículo 1.3.4.-LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE
- Artículo 1.3.5.-LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO
- Artículo 1.3.6.-TIPOS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
- Artículo 1.3.7.-OBRAS MAYORES Y MENORES
- Artículo 1.3.8.-OBLIGACIÓN DE PRESENTAR PROYECTOS
- Artículo 1.3.9.-CONTENIDO ESPECÍFICO DE LOS PROYECTOS

- Artículo 1.3.10.-CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS
- Artículo 1.3.11.-LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN
- Artículo 1.3.12.-ÓRDENES DE EJECUCIÓN
- Artículo 1.3.13.-PARCELACIONES
- Artículo 1.3.14.-FUERA DE ORDENACIÓN
- Artículo 1.3.15.-DEBER DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
- Artículo 1.3.16.-DECLARACIÓN DE RUINA
- Artículo 1.3.17.-AUTORIZACIÓN DE USO Y OBRAS PROVISIONALES
- Artículo 1.3.18.-PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- Artículo 1.3.19.-INSPECCION URBANÍSTICA
- Artículo 1.3.20.-OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA
- Artículo 1.3.21.-INFRACCIONES URBANÍSTICAS, SANCIONES Y RESPONSABILIDADES
- Artículo 1.3.22.-RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD
- Artículo 1.3.23.-CONSULTA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 4.-NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

- Artículo 1.4.1.-DISPOSICIONES COMUNES
- Artículo 1.4.2.-CARRETERAS
- Artículo 1.4.3.-FERROCARRIL
- Artículo 1.4.4.-LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSIÓN
- Artículo 1.4.5.-IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
- Artículo 1.4.6.-MONTES
- Artículo 1.4.7.-MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA Y CONSORCIADOS
- Artículo 1.4.8.-ECOSISTEMAS ACUATICOS, CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS
- Artículo 1.4.9.-ECOSISTEMAS ACUÁTICOS
- Artículo 1.4.10.-CAUCES PÚBLICOS Y ACUÍFEROS
- Artículo 1.4.11.-ESPACIOS NATURALES
- Artículo 1.4.12.-VIAS PECUARIAS
- Artículo 1.4.13.-ESTABLECIMIENTOS GANADEROS
- Artículo 1.4.14.-PATRIMONIO CULTURAL
- Artículo 1.4.15.-DEFENSA NACIONAL

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1.-REGULACION DE LOS USOS

- Artículo 2.1.1.-TIPOS DE USOS
- Artículo 2.1.2.-CLASES DE USOS
- Artículo 2.1.3.- USOS PROVISIONALES
- Artículo 2.1.4.-USOS FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.
- Artículo 2.1.5.-CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

CAPITULO 2.-USO RESIDENCIAL

Artículo 2.2.1.-DEFINICIÓN

Artículo 2.2.2.-CLASES Y CATEGORÍAS

Artículo 2.2.3.-CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 2.2.4.-USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA

CAPITULO 3.-USO INDUSTRIAL

Artículo 2.3.1.-DEFINICIÓN

Artículo 2.3.4.-CLASES Y CATEGORÍAS

Artículo 2.3.5.-CONDICIONES DE LOS LOCALES

Artículo 2.3.6.-DOTACIONES OBLIGATORIAS

Artículo 2.3.7.-ORDENACIÓN DE CARGA Y DESCARGA

Artículo 2.3.8.-CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS

CAPITULO 4.-USO TERCIARIO

Artículo 2.4.1.-DEFINICIÓN

Artículo 2.4.2.-CLASES Y CATEGORÍAS

Artículo 2.4.3.-DOTACIONES OBLIGATORIAS

Artículo 2.4.4.-CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Artículo 2.4.5.-CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Artículo 2.4.6.-CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 2.4.7.-CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO
COMERCIAL

Artículo 2.4.8.-CONDICIONES DE LOS SERVICIOS TERCIARIOS

CAPITULO 5.-USOS DOTACIONALES

SECCIÓN PRIMERA.-CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 2.5.1.1.-DEFINICIÓN

Artículo 2.5.1.2.-TIPOS

Artículo 2.5.1.3.-CONSIDERACIONES GENERALES

SECCIÓN SEGUNDA.-USO DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 2.5.2.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

Artículo 2.5.2.2.-CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN TERCERA.-USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 2.5.3.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

Artículo 2.5.3.2.-CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN CUARTA.-USO DE VIARIO

Artículo 2.5.4.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

Artículo 2.5.4.2.-CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN QUINTA.-USO DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 2.5.5.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

Artículo 2.5.5.2.-CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN SEXTA.-USO DE INFRESTRUCTURAS TERRITORIALES

Artículo 2.5.6.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

Artículo 2.5.6.2.-CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO 6.- COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 2.6.1.-TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS

TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1.-DIMENSION Y FORMA

SECCION PRIMERA.-PARCELA

Artículo 3.1.1.1.-DEFINICIÓN Y TIPOS DE PARCELA

Artículo 3.1.1.2.-LINDEROS Y ALINEACIONES

Artículo 3.1.1.3.-SUPERFICIE

Artículo 3.1.1.4.-PARCELA MÍNIMA

Artículo 3.1.1.5.-PARCELA EDIFICABLE.- CONDICIÓN DE SOLAR

Artículo 3.1.1.6.-CONDICIONES DE VALLADO DE PARCELAS

SECCION SEGUNDA.-POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 3.1.2.1.-DEFINICIONES

Artículo 3.1.2.2.-POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LOS
LINDEROS

Artículo 3.1.2.3.-POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTRAS
EDIFICACIONES

Artículo 3.1.2.4.-SERVIDUMBRE DE VISTAS Y LUCES

SECCION TERCERA.-OCUPACION DE LA PARCELA

Artículo 3.1.3.1.-DEFINICIONES

Artículo 3.1.3.2.-CONCEPTOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE
LA PARCELA

SECCION CUARTA.-EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 3.1.4.1.-DEFINICIONES

Artículo 3.1.4.2.-CONCEPTOS RELATIVOS A LA EDIFICABILIDAD
Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo 3.1.4.3.-CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA

SECCION QUINTA.- ALTURA, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.5.1.-DEFINICIONES

Artículo 3.1.5.2.-CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA, VOLUMEN Y
FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.5.3.-CUBIERTAS

Artículo 3.1.5.4.-ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA

Artículo 3.1.5.5.-MEDICIÓN DE LA ALTURA

Artículo 3.1.5.6.-ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS POR ENCIMA DE LAS ALTURAS DE CORNISA Y TOTAL

SECCION SEXTA.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 3.1.6.1.-TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

SECCION PRIMERA.-CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.1.1.-DEFINICIONES

Artículo 3.2.1.2.-CONDICIÓN EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS

Artículo 3.2.1.3.-CONDICIONES DE LOS PATIOS

Artículo 3.2.1.4.-CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 3.2.1.5.-CONDICIONES DE ALTURA LIBRE

SECCION SEGUNDA.-CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Artículo 3.2.2.1.-IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Artículo 3.2.2.2.-RUIDOS Y VIBRACIONES

Artículo 3.2.2.3.-VERTIDOS

Artículo 3.2.2.4.-OTRAS EMISIONES

SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 3.2.3.1.-CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 3.-DOTACION DE SERVICIOS

Artículo 3.3.1.-DEFINICIÓN

Artículo 3.3.2.-DOTACIÓN DE AGUA CORRIENTE SANITARIA

Artículo 3.3.3.-EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y

PLUVIALES

Artículo 3.3.4.-DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 3.3.5.-CALEFACCIÓN

Artículo 3.3.6.-COMUNICACIONES Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 3.3.7.-BASURAS

Artículo 3.3.8.-BUZONES POSTALES

Artículo 3.3.9.-APARATOS ELEVADORES

Artículo 3.3.10.-APARCAMIENTOS

CAPÍTULO 4.- SEGURIDAD

Artículo 3.4.1.-DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Artículo 3.4.2.-SEÑALIZACIÓN

Artículo 3.4.3.-ACCESIBILIDAD Y CIRCULACIÓN INTERIOR

Artículo 3.4.4.-PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

Artículo 3.4.5.-PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA

Artículo 3.5.1.-DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Artículo 3.5.2.-RELACIÓN CON EL ENTORNO

- Artículo 3.5.3.-FACHADAS Y MEDIANERÍAS
- Artículo 3.5.4.-CUERPOS VOLADOS
- Artículo 3.5.5.-CUBIERTAS
- Artículo 3.5.6.-INSTALACIONES
- Artículo 3.5.7.- MARQUESINAS, ROTULOS, TOLDOS Y SALIENTES
- Artículo 3.5.8.- VALLADOS Y CERRAMIENTOS

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

CAPÍTULO 1. VIAS PÚBLICAS

- Artículo 4.1.1.-DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Artículo 4.1.2.-CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

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

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

- Artículo 4.3.1.-DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Artículo 4.3.2.-CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS
- Artículo 4.3.3.-ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- Artículo 4.3.4.-SANEAMIENTO
- Artículo 4.3.5.-RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- Artículo 4.3.6.-ALUMBRADO PÚBLICO
- Artículo 4.3.7.-RED DE TELECOMUNICACIONES

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 5.1.1.-REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- Artículo 5.1.2.-REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

- Artículo 5.2.1.-ORDENANZA Nº 1 "CASCO ANTIGUO"
- Artículo 5.2.2.-ORDENANZA Nº 2 "AMPLIACION DE CASCO"
- Artículo 5.2.3.-ORDENANZA Nº 3 "EQUIPAMIENTO"
- Artículo 5.2.4.-ORDENANZA Nº 4.- ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA.-CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- Artículo 5.3.1.1.-SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Artículo 5.3.1.2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Artículo 5.3.1.3.-DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN SEGUNDA.-CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 5.3.2.1.-SECTOR SU-NC SE1 "CAMINO DE LA MINA"

Artículo 5.3.2.2.-SECTOR SU-NC SE2 "LA CALLEJA"

Artículo 5.3.2.3.-SECTOR SU-NC SE3 "PONTÓN"

ANEXO: TABLA SINTESIS DEL SUELO URBANO

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.1.1.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 6.2.1.-SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.2.2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Artículo 6.2.3.-DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.3.1.-SECTOR SUR SE1 "ERAS DE ENMEDIO"

Artículo 6.3.2.-SECTOR SUR SE2 "ERAS ALTAS"

Artículo 6.3.3.-SECTOR SUR SE3 "VILLALAGAR"

Artículo 6.3.4.-SECTOR SUR SE4 "LA DEHESA"

Artículo 6.3.5.-SECTOR SUR SE5 "LAS CABEZADAS"

ANEXO: TABLA SINTESIS DEL SUELO URBANIZABLE

TITULO VII.-NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RUSTICO

CAPÍTULO 1.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Artículo 7.1.1.-DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

CAPÍTULO 2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 7.2.1.-TIPOS DE USOS SEGÚN LA CATEGORÍA DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 7.2.2.-NORMAS COMUNES DE PROTECCIÓN

Artículo 7.2.3.-NÚCLEO DE POBLACIÓN

CAPÍTULO 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO

Artículo 7.3.1.- NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.3.2.-.CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS USOS EXCEPCIONALES

CAPÍTULO 4.-CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO

Artículo 7.4.1.-SUELO RÚSTICO COMUN (SR-C)

Artículo 7.4.2.-SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SR-AI)

Artículo 7.4.3.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
(SR-PI)

Artículo 7.4.4.-Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

Artículo 7.4.5.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)

Artículo 7.4.6.-Suelo Rústico con Protección ESPECIAL (SR-PE)

ANEXO: TABLA SÍNTESIS DE SUELO RUSTICO

TITULO VIII.-DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.-INSTRUMENTOS

SECCION PRIMERA. GENERALIDADES

Artículo 8.1.1.1.-DEFINICIÓN Y TIPOS

SECCION SEGUNDA. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 8.1.1.2.-ESTUDIOS DE DETALLE

SECCION TERCERA.-PLANES PARCIALES

Artículo 8.1.3.1.-PLANES PARCIALES

SECCION CUARTA.-PLANES ESPECIALES

Artículo 8.1.4.1.-PLANES ESPECIALES

CAPÍTULO 2.-GESTION URBANISTICA.-INSTRUMENTOS

SECCIÓN PRIMERA.-GENERALIDADES

Artículo 8.2.1.1.-GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN SEGUNDA.-ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 8.2.2.1.-GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 8.2.2.2.-ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8.2.2.3.-ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

Artículo 8.2.2.4.-ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y
NORMALIZACIÓN

Artículo 8.2.2.5.-PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN

Artículo 8.2.2.6.-ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACION

Artículo 8.2.2.7.-ACTUACIONES AISLADAS DE OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 8.2.2.8.-ACTUACIONES AISLADAS MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS
ORDINARIAS

SECCIÓN TERCERA.-ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 8.2.3.1.-GESTION DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 8.2.3.2.-UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 8.2.3.3.-PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Artículo 8.2.3.4.-PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Artículo 8.2.3.5.-PROYECTOS DE SEGREGACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 8.2.3.6.-SISTEMAS DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO 3.-EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.-INSTRUMENTOS

Artículo 8.3.1.-PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 8.3.2.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8.3.3.-PROYECTOS DE ACTIVIDAD EN INSTALACIONES

Artículo 8.3.4.-PROYECTOS DE OBRAS DIVERSAS

ANEXO 1.-FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ANEXO 2.-FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

DN-NU NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- APLICACIÓN Y VIGENCIA

Artículo 1.1.1.-NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

A la vista del resultado del análisis de la información y de las necesidades del planeamiento municipal, por deseo de la Corporación Municipal se redactan unas **Normas Urbanísticas Municipales** de las establecidas en los artículos 43 y 44 de la Ley de medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Son fines y objetivos de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Villasur de Herreros **la creación de un marco adecuado que posibilite el desarrollo urbanístico ordenado de su término municipal**, con el establecimiento concreto de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, el señalamiento de las determinaciones reguladoras del planeamiento parcial, la catalogación y protección de su patrimonio edificado, así como la preservación del proceso edificatorio en la parte del territorio que cuente con especiales valores naturales, paisajísticos, agrícolas o forestales, todo ello conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en sus reglamentos.

Así, estas Normas Urbanísticas establecen la Ordenación General para todo el término municipal, con las diferentes protecciones en Suelo Rústico y en el patrimonio edificado, así como los sectores y sus parámetros DE desarrollo para el Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbanizable y la Ordenación Detallada para el Suelo Urbano Consolidado. La Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable queda a resultas de la aprobación de los correspondientes Planes Parciales y la del Suelo Urbano No Consolidado queda a expensas de la aprobación de los correspondientes Estudios de Detalle.

Artículo 1.1.2.-ENCUADRE LEGAL

Las presentes Normas Urbanísticas de Villasur de Herreros se redactan dentro del marco legal definido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo**, así como por la **Ley 4/2008**, de 15 de Septiembre, **de Medidas sobre Urbanismo y Suelo** y por el 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**.

Es así mismo de aplicación al municipio el resto de la normativa estatal, autonómica y sectorial vigente que tenga incidencia en los diferentes aspectos que se contemplan en las presentes Normas Urbanísticas.

Cualquier modificación de la legislación vigente que tenga lugar con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas le afectará en la medida que la modificación establezca.

Artículo 1.1.3.-AMBITO DE APLICACIÓN

Estas Normas Urbanísticas son de aplicación a la totalidad del territorio comprendido por el **término municipal de Villasur de Herreros**.

Las determinaciones incluidas en las mismas son aplicables a los distintos terrenos según donde se encuentren situados, lo que queda reflejado en la correspondiente documentación gráfica.

Artículo 1.1.4.-VIGENCIA

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tendrán vigencia **indefinida**.

Artículo 1.1.5.-MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

La Administración Pública competente, por propia decisión o a instancias de los particulares afectados, podrá proceder en cualquier momento a la alteración del contenido de las Normas Urbanísticas mediante la Modificación de alguno de sus elementos o bien mediante una Revisión de las mismas.

Se considera **Modificación** la alteración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, pero sin llegar a afectar al modelo territorial establecido en ellas. Dichas modificaciones seguirán las disposiciones reglamentarias existentes para la tramitación y aprobación de las Normas.

Por **Revisión** de las Normas se entiende la adopción de nuevos criterios de Ordenación General por elegir un modelo territorial distinto o porque hayan aparecido circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la Ordenación General establecida, o bien porque se haya agotado la capacidad de la normativa urbanística para admitir los usos o necesidades que precise el municipio.

Como **Modificación** de las Normas Urbanísticas sólo se podrán tramitar documentos que supongan la ampliación de hasta el **30%** de la **superficie de suelo urbano y urbanizable** clasificada inicialmente en ellas o el aumento de hasta el **30% del número máximo de viviendas** edificables previsto. Superando estas cifras, se deberá tramitar una Revisión de la normativa urbanística.

Así mismo, se consideran como causas para proceder a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales las siguientes:

- El total desarrollo y edificación de todos los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado clasificado en la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas.
- La implantación en el municipio de industrias en una proporción tal que implique la necesidad de clasificación de nuevo suelo para este uso.
- La creación de vías de comunicación de gran importancia, tales como autopistas, autovías o redes de ferrocarril, que puedan alterar la estructura general del municipio.
- Un aumento demográfico superior al 50% de la población existente a la aprobación definitiva de las Normas.
- El hallazgo de yacimientos arqueológicos de tal relevancia que implique la necesidad de clasificación de una superficie importante de suelo para este uso específico.
- El transcurso de doce años desde la aprobación definitiva de las Normas.
- Cualquier otra causa de índole legal.

Artículo 1.1.6.-CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

En ausencia de norma concreta o en caso de contradicción entre las existentes, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la protección del Patrimonio edificado y al mantenimiento de las características del entorno edificado, así como a la conservación del paisaje y del medio ambiente.

En el caso de conflicto entre la documentación escrita y la documentación gráfica, prevalecerá aquélla sobre ésta.

Si existieran dudas interpretativas con respecto a algunas de las determinaciones contenidas en el presente documento, se aplicará la interpretación que resulte de un acuerdo del pleno municipal sobre el particular, previo informe de un técnico competente, acuerdo que prevalecerá en el futuro para casos similares y al que deberá darse la necesaria publicidad.

Artículo 1.1.7.-CORRECCIÓN DE ERRORES

Si se advirtiera la existencia de errores, se comunicarán por el Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Urbanismo para su subsanación, debiéndose modificar a continuación la documentación escrita o gráfica afectada, dándolas la necesaria publicidad.

Artículo 1.1.8.-PLAZOS DE EJECUCIÓN

No se determinan plazos específicos para establecer la **ordenación detallada** en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, por lo que el plazo máximo se entiende es de **ocho años** desde la aprobación definitiva de las presentes Normas

Urbanísticas, según lo dispuesto en el apartado 2 b) del artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El instrumento que establezca la **ordenación detallada** debe de señalar los **plazos para cumplir los deberes urbanísticos**, con un máximo de diez años para todos ellos a contar desde su entrada en vigor. Si no se indica expresamente, el **plazo máximo será de ocho años**.

El plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en si este plazo no se indica expresamente, será como máximo de seis años, contabilizados desde la publicación de la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.

En caso de incumplimiento de estos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Artículo 1.1.9.-EJECUTIVIDAD Y VINCULACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas son plenamente ejecutivas y entran en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y dejan de tener vigencia por su anulación legal o por la aprobación definitiva y publicación de una Revisión de las mismas o de otro planeamiento urbanístico que las sustituya.

Sus **determinaciones son públicas y vinculantes**, tanto para las Administraciones públicas como para los particulares, estando obligados a su cumplimiento.

Artículo 1.1.10.-DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

La publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales implica la declaración de **utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellas**, así como la necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos para su ejecución a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres, figurando entre estos bienes los que deban de ser ocupados por las obras previstas, los que garanticen la protección del entorno y del medio ambiente y los que definan los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras del planeamiento sectorial, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 184 del RUCyL.

Artículo 1.1.11.-PUBLICIDAD DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Los **instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos**. Todas las personas tienen derecho a consultar su documentación completa y los expedientes

administrativos correspondientes, así como a obtener copias y aclaraciones sobre su alcance, conforme a las siguientes reglas:

- De cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión vigentes, el Ayuntamiento debe mantener:
 - 1º.- En las oficinas municipales, **un ejemplar impreso, completo y debidamente diligenciado**, incluido el Expediente Administrativo. Este ejemplar deberá estar a disposición del público de forma exclusiva, para su consulta durante el horario de oficina.
 - 2º.- En **la página Web municipal**, o su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial, **un ejemplar completo** de la documentación en formato digital, dispuesto en todo momento para su consulta y descarga por vía electrónica.
- El Ayuntamiento debe facilitar **copias impresas** de la documentación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten por escrito, **previo abono de las tasas** correspondientes, en su caso.
- Los **servicios técnicos municipales** deben atender las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes al menos **una vez por semana**, durante su horario de oficina. Así mismo, la página Web municipal, o en su defecto la página Web de la Diputación Provincial, procurara el acceso a una cuenta de correo electrónico mediante la que puedan realizarse consultas a los citados servicios técnicos.

Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar todos o algunos de los servicios señalados, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada.

Será gratuita la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de anuncios y acuerdos concernientes a cualquier tipo de instrumento de planeamiento urbanístico o de gestión urbanística, cuando resulte obligatoria conforme a la normativa vigente.

CAPÍTULO 2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Artículo 1.2.1.-AFECCIÓN DEL SUELO

Las presentes Normas Urbanísticas ordenan el uso del suelo y regulan las condiciones de su transformación o conservación, para lo que contienen diversas determinaciones particularizadas para cada terreno, que pueden ser diferentes aunque los terrenos sean similares o pertenezcan a un mismo propietario.

Se entiende por **uso del suelo** cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

Acto de uso del suelo es la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

El suelo y la propiedad del mismo se verán afectados por las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, dependiendo de su situación dentro del término municipal.

Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en las presentes Normas Urbanísticas Municipales y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidas el subsuelo y el vuelo, en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en estas Normas Urbanísticas. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en las presentes Normas Urbanísticas.

1.- Además de los **deberes urbanísticos** establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- Destinarlos a usos que no estén prohibidos en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, ni en las demás normas aplicables, ni a los que por cualquier motivo resulten incompatibles con ellas.
- Dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso según las condiciones señaladas en estas Normas Urbanísticas Municipales y en las demás normas aplicables.
- El uso del suelo, su urbanización y edificación deben adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, respetando sus valores.

- En las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, los propietarios deben respetar las limitaciones impuestas por el planeamiento o por las Administraciones Públicas competentes, sin que se permita ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.
- Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2.- El **coste de los trabajos**, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes urbanísticos **corresponde a los propietarios** de los bienes inmuebles afectados en cada caso, salvo cuando de la legislación sectorial resulte que deba ser sufragado de forma total o parcial por la Administración Pública o por entidades prestadoras de servicios.

No obstante, el **coste** de los trabajos, obras y servicios necesarios **para cumplir el deber de conservación** corresponde a los **propietarios sólo hasta el límite del citado deber, fijado en la mitad de su coste de reposición**, correspondiendo al exceso al Ayuntamiento.

Artículo 1.2.2.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Clasificación del suelo es la asignación del régimen urbanístico que se considera más adecuado a las características de cada terreno.

Se consideran tres clases de suelo, Suelo Urbano, con dos categorías, Consolidado y No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Se han recogido como **Suelo Urbano**, según lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos integrados en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población y que, por tanto, cuenten con acceso integrado en la malla urbana, y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios deben de cumplir que:

- Tengan condiciones suficientes y adecuadas para servir, tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevén estas Normas Urbanísticas.
- Estén disponibles a una distancia máxima de 50 m de la parcela. El acceso deberá de ser en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Así, se han considerado como Suelo Urbano los terrenos de los núcleos urbanos de Villasur de Herreros y de Urrez que cuentan con servicios urbanos en las condiciones anteriormente establecidas.

Dentro del Suelo Urbano se han distinguido, según sus características, las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado, constituido fundamentalmente por los terrenos que tiene la condición de solar o que la puedan alcanzar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- Suelo Urbano No Consolidado, constituido por los demás terrenos de suelo urbano, y que se agrupan para su consolidación en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas públicas, que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados y que no se puedan materializar con gestión urbanística aislada; los terrenos sobre los que el planeamiento urbanístico prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente, cuando no pueda materializarse con actuaciones de gestión urbanísticas aislada; los terrenos donde se prevé un aumento de la densidad o de la edificabilidad privada superior al 30% de la ordenación anteriormente vigente y en general los terrenos que se pueden clasificar como urbanos y no cumplen las condiciones de suelo urbano consolidado.

Estos terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado se agrupan en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada se remite, en la mayor parte de los casos, a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle. El sector es el ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Como **Suelo Urbano Consolidado** se han considerado los solares y los terrenos ya edificados, que cuentan con alineaciones antiguas o nuevas y con servicios urbanos municipales, de tal manera que pueden obtener licencia directa con el cumplimiento de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se corresponde fundamentalmente con los terrenos de los **cascos urbanos** actuales de Villasur de Herreros y de Urrez.

Como **Suelo Urbano No Consolidado** se han incluido terrenos agrupados en sectores, que cuentan con servicios urbanos pero en los que es necesaria alguna operación de equidistribución para la obtención de los viales y las demás dotaciones urbanísticas o les falta algo de urbanización.

Se establecen en las Normas Urbanísticas **tres sectores de suelo urbano no consolidado**, todos ellos de uso predominante residencial, uno en Villasur de Herreros denominado "**Camino de la mina**" y otros dos en Urrez nombrados como "**La Calleja**" y "**Pontón**".

Se han considerado como **Suelo Urbanizable**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, terrenos aptos para su incorporación al proceso de urbanización, cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico y que a tal efecto se agrupan en ámbitos denominados sectores. En estos sectores la ordenación detallada se establecerá mediante la redacción y aprobación de un Plan Parcial.

En esta Normas Urbanísticas se establecen **cinco sectores de suelo urbanizable**, tres de uso predominante residencial junto al casco urbano de Villasur de Herreros, denominados **“Eras de En medio”, “Eras Altas” y “Villalagar”**, otro más, de uso predominante industrial entre este caso urbano y el cementerio, denominado **“La Dehesa”** y otro de uso predominante industrial contiguo al casco urbano de Urrez denominado **“Las Cabezas”**.

Se clasifican como **suelo rústico**, según lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos que, por sus características, deben ser protegidos del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- 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.
- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de su aprovechamiento.
- Los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación o para evitar una mayor degradación.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización va a alcanzar un nivel mínimo de calidad, como son los que presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como deslizamiento, pendientes fuertes, baja resistencia mecánica, arcillas expansivas, depósitos o corrientes de aguas subterráneas; los que resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, productivos, de tratamientos de residuos, etc. los que su transformación altere el sistema de asentamientos con la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación del territorio; y los que su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

También se clasifican como suelo rústico terrenos que no se clasifican ni como suelo urbano ni como suelo urbanizable.

De entre las categorías de Suelo Rústico previstas en los artículos 31 al 38, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se asignan en estas Normas Urbanísticas las siguientes:

- Suelo rústico **común**, constituido por los terrenos de suelo rústico que no se incluyen en ninguna de las otras categorías.

Es una franja al oeste del término municipal entre los núcleos urbanos de Villasur de Herreros y Urrez, que no cuenta con las características precisas para que se le otorgue una protección específica.

- Suelo rústico **de asentamiento irregular**, constituido por los terrenos de suelo rústico en los que se hayan realizado parcelaciones urbanísticas y ocupación por la edificación al margen de la normativa vigente.

Se corresponde con una zona con edificaciones sin servicios urbanos situada al oeste del casco urbano de Villasur de Herreros, a la entrada del pueblo desde Burgos. Lo conforman tres parcelas y parte de otra, en donde se ubican dos viviendas y siete almacenes.

- Suelo rústico **con protección de infraestructuras**, constituido por los terrenos de suelo rústico ocupados o a ocupar por obras públicas y otras infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Son las carreteras y sus zonas de protección y la Vía Verde correspondiente al trazado del antiguo ferrocarril minero.

- Suelo rústico **con protección cultural**, constituido por los terrenos de suelo rústico ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados en la normativa urbanística, así como sus entornos de protección y los demás terrenos que pudieran estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, además de los otros terrenos que se estime necesario proteger por su cercanía o vinculación con los citados anteriormente o porque posean otros valores culturales presentes o pasados.

Son los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos y sus zonas de protección.

- Suelo rústico **con protección natural**, donde se incluyen los terrenos de suelo rústico que deban ser objeto de especial protección según la normativa sectorial ambiental; los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces, lechos de los lagos, zonas húmedas y embalses superficiales,

incluso las zonas de servidumbre de las riberas; las vías pecuarias, menos las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y para las que se autorice un nuevo trazado alternativo; y los demás terrenos que se estima necesario proteger para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, porque deban ser objeto de restauración ambiental o por cualesquiera otros valores naturales acreditados presentes o pasados.

Debido a la riqueza del ecosistema en el que se encuentra incluido el municipio de Villasur de Herreros, la mayor parte del suelo del término municipal se clasifica como Suelo Rústico con Protección Natural.

- Suelo rústico **con protección especial**, donde se incluyen los terrenos amenazados por riesgos naturales.

Son los terrenos inundables junto al río Arlanzón en las proximidades del núcleo urbano de Villasur de Herreros.

Artículo 1.2.3.-CALIFICACIÓN DEL SUELO

Calificación del suelo es la asignación al terreno de diversos parámetros urbanísticos tales como el uso pormenorizado, con indicación del predominante, los usos compatibles y los prohibidos, la regulación del uso, la intensidad de uso o edificabilidad, la tipología edificatoria, la delimitación de ámbitos de desarrollo y gestión, los usos y construcciones fuera de ordenación, los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, etc., al objeto de conseguir su mejor ordenación urbanística.

A estos efectos se entiende por **uso pormenorizado** el nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.

Uso elemental es aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

Uso predominante es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

Uso compatible es todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

Uso prohibido es todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

Intensidad de uso del suelo o edificabilidad es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Lo referente a los usos, su regulación, la intensidad de uso y la tipología edificatoria de cada terreno se plasma en el suelo urbano consolidado en las correspondientes ordenanzas.

Artículo 1.2.4.-DOTACIONES URBANÍSTICAS

Dotaciones urbanísticas es el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

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

Servicios urbanos es el sistema 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. 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.

Espacios libres públicos es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados 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 de los equipamientos. 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.

Zonas verdes son, dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Equipamientos es el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de 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. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Espacios protegidos es el sistema de espacios objeto de protección por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

Sistemas generales es el conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Sistemas locales es el conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, sean tanto públicas como privadas.

Artículo 1.2.5.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA

Se entiende por **determinaciones**, cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas y en los distintos instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen las de ordenación general y las de ordenación detallada.

a).-Ordenación general: Es el conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

A efectos de lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se consideran determinaciones de Ordenación general las propuestas generales de ordenación contenidas en estas Normas Urbanísticas, como son:

- La clasificación del suelo de todo el término municipal.
- Las dotaciones urbanísticas o sistemas generales del término municipal, como son vías públicas, concretado en las carreteras que atraviesan el término municipal, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y, en su caso, espacios protegidos.
- El Catálogo General del Patrimonio Edificado con los grados de protección de cada elemento y los criterios y normas para su protección, conservación o recuperación.
- La delimitación de los sectores y las condiciones para su desarrollo en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, tales como uso predominante, compatibles y prohibidos, plazo para establecer la ordenación detallada, edificabilidad máxima, densidad máxima y mínima en sectores con uso predominante residencial e índice de integración social.
- Las normas de protección para cada una de las categorías establecidas en Suelo Rústico.

b).-Ordenación detallada: Es el conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

Por tanto, se consideran determinaciones de Ordenación detallada las demás determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas que no son de Ordenación General, tales como:

En Suelo Urbano Consolidado:

- La calificación urbanística del suelo, comprensiva del uso pormenorizado y la regulación del mismo con la asignación de la intensidad de uso, la tipología edificatoria, etc. recogida en cada una de las Ordenanzas particulares.
- Las alineaciones.
- Los viales que no coinciden con carreteras.
- Dotaciones urbanísticas y sistemas locales
- Las construcciones e instalaciones fuera de ordenación.
- El señalamiento de plazos para cumplir deberes urbanísticos.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:

- La calificación urbanística de los sectores.
- Las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas y sistemas locales.
- La determinación del aprovechamiento medio.
- La división de los sectores en Unidades de Actuación.
- La relación de usos que se declaren fuera de ordenación y
- Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

La finalidad de estas Normas Urbanísticas Municipales **es establecer la ordenación general en todo el término municipal** de Villasur de Herreros y la **ordenación detallada del suelo urbano consolidado** clasificado.

CAPÍTULO 3.-CONTROL AMINISTRATIVO.-PROYECTOS, LICENCIAS Y OBRAS

Artículo 1.3.1.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas públicas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

Actos constructivos:

- Las obras de construcción de nueva planta.
- Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
- Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- Las obras de construcción de embalses, presas, balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos
- Las obras de modificación o reforma de construcciones e instalaciones existentes.
- Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
- La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

Actos no constructivos:

- La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos al as características del terreno y de su explotación natural.
- La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

- Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- En general todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística municipal en los casos y con las excepciones previstos anteriormente, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 1.3.2.-RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

Las licencias urbanísticas deben otorgarse **de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución**, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.

No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, tales como actividades, instalaciones, etc. hasta que las mismas sean concedidas.

Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.

En particular, el Ayuntamiento debe denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

Artículo 1.3.2.-LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano Consolidado, que normalmente se corresponde con el suelo totalmente desarrollado, esto es, con el que posee los servicios urbanísticos o puede conseguirlos con actuaciones aisladas y tiene marcadas las alineaciones, la posibilidad de edificar sobre las parcelas se consigue **directamente con la obtención de la licencia municipal**, de acuerdo a la ordenación y demás condicionantes contenidos en estas Normas

Urbanísticas. No obstante, si faltara algún servicio urbanístico, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar definida en estas Normas Urbanísticas.

Al conceder la licencia de edificación, el Ayuntamiento impondrá al propietario las condiciones necesarias para que la parcela alcance la condición de solar, como son:

- **-Costear las obras de urbanización** para completar los servicios urbanos, incluso la conexión con las redes municipales y para regularizar las vías públicas según las alineaciones establecidas en las Normas Subsidiarias.
- **-Ceder gratuitamente** al municipio las superficies exteriores a las alineaciones para regularizar las vías públicas.
- **-Garantizar la ejecución de la urbanización** mediante la constitución de una fianza por el importe necesario para asegurar, en el caso de que no se realice por el propietario, la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

En el caso de que se pretenda **ejecutar la construcción de manera simultánea a la urbanización**, el proyecto deberá programar la construcción de manera coordinada con la urbanización y además el propietario, en la solicitud de licencia urbanística se deberá comprometer a:

- **-Ejecutar las construcciones permitidas** por el planeamiento urbanístico aplicable de manera simultánea a la urbanización y
- **-No utilizar las construcciones** ejecutadas hasta que la **urbanización haya sido recibida** por el Ayuntamiento.

No se concederá licencia de primera ocupación hasta que la parcela objeto de la edificación haya alcanzado la condición de solar.

Artículo 1.3.3.-LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En Suelo Urbano No Consolidado, **de manera previa** a la concesión de licencia municipal de obras, **se deberá establecer la ordenación detallada del sector** mediante la aprobación de un **Estudio de Detalle** y además se deberá proceder posteriormente a la aprobación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del sector, que contenga el Proyecto de Reparcelación con el reparto equitativo de beneficios y cargas y las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, y el Proyecto de Urbanización con las obras de urbanización a realizar.

Estos terrenos **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**, entre ellas las exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso. Las licencias de

obra sólo se podrán otorgar una vez se encuentren conformadas las parcelas resultantes de la reparcelación y efectuada la urbanización o si las obras se realizan simultáneamente con la urbanización, siempre que la ejecución de ésta se encuentre totalmente garantizada.

No se concederán **licencias de primera ocupación** hasta que las parcelas objeto de la edificación tengan efectivamente la **condición de solar**.

Artículo 1.3.4.-LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE

En Suelo Urbanizable, **de manera previa** a la concesión de licencia municipal de obras, **se deberá establecer la ordenación detallada del sector** mediante la aprobación de un **Plan Parcial** y posteriormente se deberá proceder a la aprobación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del sector, que contenga el Proyecto de Reparcelación con el reparto equitativo de beneficios y cargas y las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, y el Proyecto de Urbanización con las obras de urbanización a realizar.

Estos terrenos 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. Las licencias de obra sólo se podrán otorgar una vez se encuentren conformadas las parcelas resultantes de la reparcelación y efectuada la urbanización o si las obras se realizan simultáneamente con la urbanización, siempre que la ejecución de ésta se encuentre totalmente garantizada.

No se concederán **licencias de primera ocupación** hasta que las parcelas objeto de la edificación tengan efectivamente la **condición de solar**.

Según el artículo 44 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares propietarios de los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable será el resultante de aplicar a la superficie bruta de los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector. El otro 10% del aprovechamiento será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en terreno totalmente urbanizado.

Artículo 1.3.5.-LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO

El **Ayuntamiento autorizará directamente los usos y construcciones permitidos** y, en su caso, **los que estén sujetos a autorización, una vez concedida ésta por la Comisión Territorial de Urbanismo**, denegando los que sean prohibidos, todo ello de acuerdo con lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas y según la categoría de Suelo Rústico en el que se sitúen. Los usos autorizados deberán ser conformes con el resto de la legislación sectorial.

Para los usos y construcciones permitidos bastará con la licencia municipal de obras.

Para los usos y construcciones sujetos a autorización, de manera previa a la concesión de licencia urbanística se deberá obtener la autorización de uso excepcional de la Comisión Territorial de Urbanismo, actuándose conforme al procedimiento establecido en los artículos 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Si no se concediera esta autorización por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, el Ayuntamiento denegará la licencia.

En estos casos, con la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento debe acompañarse la documentación necesaria para **conocer el objeto y las 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:
 - La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.
 - La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
 - La justificación del cumplimiento de las condiciones para su autorización previstas en el artículo 308 del RUCyL.

Una vez completada la documentación el Ayuntamiento deberá abrir un plazo de información pública de veinte días, transcurrido el cual, y a la vista del resultado de este trámite, debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización del uso excepcional, otorgándola simplemente, con condiciones, o denegándola. La resolución deberá comunicarse al interesado y al Ayuntamiento.

Para que puedan ser autorizados usos excepcionales en Suelo Rústico, deberán cumplirse las siguientes condiciones, acreditándose el interés público que justifica la autorización:

- Que se cumpla lo que establezcan las Normas Urbanísticas para asegurar el carácter aislado de las construcciones, el mantenimiento de la **naturaleza rústica de los terrenos** y asegurar la compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- Que se **resuelve la dotación de los servicios** que precise el uso para el que solicita autorización 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.

- Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a **vincular el terreno al uso una vez autorizado**, haciendo constar en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso autorizado, las limitaciones impuestas por la autorización y la condición, en su caso, de parcela indivisible.
- Si se trata de **vivienda unifamiliar aislada**, se debe de acreditar que **no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población**.
- Si se trata de usos citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, debe de acreditarse que se justifica la **necesidad de su emplazamiento en suelo rústico** y que concurren circunstancias específicas de **interés público**.

Artículo 1.3.6.-TIPOS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

Según los fines que se prevean con ellas, se distinguen varios tipos de obras de construcción:

- **Obras de nueva planta** son las de nueva construcción en suelos vacantes.
- **Obras de sustitución** son las realizadas tras el derribo de una edificación preexistente para reemplazarla.
- **Obras de reconstrucción** son las realizadas para reponer una edificación preexistente desaparecida total o parcialmente.
- **Obras de ampliación** son las que aumentan la superficie o el volumen ya construido incorporando nuevos elementos estructurales.
- **Obras de reforma** son las que modifican el edificio existente en su distribución, estructura, materiales, etc. sin que varíe la superficie construida o el volumen
- **Obras de rehabilitación** son las destinadas a dotar al edificio de las necesarias condiciones de habitabilidad para el uso previsto.
- **Obras de consolidación** son las de refuerzo de los elementos estructurales para dar mayor solidez y afianzar la edificación, incluso con sustitución parcial de éstos.
- **Obras de conservación** son las destinadas a mantener el ornato e higiene de las edificaciones mediante el arreglo y reposición de acabados en mal estado, tales como solados, revocos, pinturas, etc.

- **Obras de mantenimiento** son las reparaciones de elementos constructivos e instalaciones deteriorados necesarios para continuar con el uso del edificio, tales como, la cubierta, los desagües, la calefacción, etc., sin que afecten a la morfología ni a la estructura de la edificación.
- **Obras de restauración** son las destinadas a la recuperación de las condiciones originales de la edificación sobre la que se actúa, sin aporte de nuevos diseños y, en su caso, con eliminación de los elementos impropios añadidos.
- **Obras de demolición** son las destinadas a derribar o deshacer una edificación, bien sea parcial o totalmente.

Artículo 1.3.7.-OBRAS MAYORES Y MENORES

Según sus características, las obras se diferencian en mayores y menores.

Se consideran **obras mayores** las que tengan cierta complejidad constructiva o afecten a partes importantes de la edificación en el aspecto estructural o morfológico, o modifiquen su uso, como son las siguientes:

- Las obras de edificación de nueva planta, sustitución, reconstrucción y ampliación, cualquiera que sea su destino, excepto aquellas de escasa entidad que se incluyen como obras menores.
- La implantación de instalaciones e infraestructuras de nueva planta sustitución, reconstrucción y ampliación.
- Las obras de reforma, rehabilitación o consolidación, que alteren la volumetría, la configuración arquitectónica de los edificios o su aspecto exterior, que afecten a su sistema estructural o que supongan el cambio de sus usos característicos.
- Las obras de ampliación o reforma de las instalaciones e infraestructuras existentes.
- Las obras de intervención total en edificaciones catalogadas o con algún tipo de protección ambiental o histórico-artística o las de carácter parcial que afecten a los elementos o partes de objetos de protección.
- Las obras de demolición de cualquier tipo de edificación, salvo las consideradas como obras menores.
- La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales que superen las características de las obras menores.
- Los movimientos de tierras superiores a 50 m³.
- Obras en minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- Obras de construcción de embalses, presas, balsas, etc.
- Cualesquiera otras obras de características similares a las anteriores.

Se consideran **obras menores** las de gran sencillez técnica, poco presupuesto y pequeña importancia, tales como:

- Las obras de nueva planta, sustitución, reconstrucción y ampliación, de escasa entidad constructiva, que no cuenten con cimentación ni estructura de importancia, que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sólo planta, con un máximo de 25 m² construidos, tales como casetas de aperos de labranza, cobertizos, casetas para calderas de calefacción, etc. Los merenderos, por su carácter residencial, se consideran obras mayores.
- Las obras de reforma, rehabilitación, consolidación, conservación, mantenimiento y restauración, con pequeño presupuesto y que no afecten a la volumetría, a la configuración arquitectónica o al sistema estructural del edificio, ni supongan un cambio de uso.
- Las obras de revoco, pintura, retejado y jardinería.
- Las obras de cerramiento, cercado y vallado de fincas.
- La colocación de carteles y anuncios publicitarios de pequeñas dimensiones.
- La apertura o cerramiento de huecos de pequeña dimensión, colocación de chimeneas, antenas, veletas, etc. que no modifiquen sensiblemente el aspecto exterior de las edificaciones.
- Cualesquiera otras obras de características similares a las anteriores.

Artículo 1.3.8.-OBLIGACIÓN DE PRESENTAR PROYECTOS

Para la realización de **obras mayores**, será precisa la presentación en el Ayuntamiento, por duplicado, de **proyecto técnico** completo redactado por técnico competente según la obra de la que se trate. Los tipos de proyectos y su contenido se especifican en el CAPÍTULO 3.-EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.-INSTRUMENTOS, del TÍTULO VIII.-DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS de las presentes Normas Urbanísticas municipales.

Para la **concesión de la licencia** y demás autorizaciones administrativas será suficiente la presentación de **proyecto básico**, pero para proceder al **inicio de las obras**, deberá presentarse en el Ayuntamiento el **proyecto de ejecución**, junto con la designación de los directores de la obra y, en su caso, de los directores de ejecución de las obras.

También se deberá presentar proyecto técnico para la solicitud de segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Para la solicitud de la primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, además de la documentación escrita de final de obra, se deberá presentar documentación gráfica que recoja el estado final de la edificación y, en su caso, las modificaciones introducidas con respecto a la licencia de obra otorgada.

De acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre **visado colegial obligatorio**, además de los proyectos referentes a instalaciones de explosivos, pirotecnia y aprovechamientos de recursos mineros allí indicados, será obligatoria la presentación con visado colegial de:

- los proyectos de ejecución de edificación,
- la documentación de final de obra de la edificación,
- los expedientes de legalización y
- los proyectos de demolición de las edificaciones.

Cualquier obra que se realice y suponga una variación sustancial del proyecto que obtuvo licencia municipal de obras deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento, al que se dirigirá solicitud de licencia de las modificaciones previstas y memoria indicando las variaciones que se desean realizar, su viabilidad urbanística y su incidencia en el presupuesto, acompañando los planos en los que se grafíen las modificaciones previstas, necesarios para su total comprensión.

En **obras menores**, las solicitudes de licencia de obras deberán ir acompañadas, como mínimo, de los siguientes documentos:

- un plano de situación a escala mínima 1/1.000.
- una memoria descriptiva con su objeto, características constructivas, dimensiones y materiales a emplear,
- una valoración económica de las mismas, y
- un croquis de las obras a realizar, con cotas de sus dimensiones.

En obras consideradas menores pero que supongan la creación o modificación de espacios que afecten a la normativa de Seguridad en caso de Incendio o de Accesibilidad y Supresión de Barreras, deberá presentarse proyecto técnico suscrito por técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de ambas normativas.

Artículo 1.3.9.-CONTENIDO ESPECÍFICO DE LOS PROYECTOS

Los **proyectos de los edificios de nueva planta** deberán contener la documentación legalmente establecida, tal y como figura en el artículo 8.3. "PROYECTOS DE EDIFICACIÓN" de estas Normas Urbanísticas y habrán de justificar urbanística y técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable.

En la Memoria se justificará el cumplimiento de la normativa urbanística que le afecte, así como el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación y en la demás normativa técnica exigible en cada momento. Se adjuntarán los planos de plantas, alzados, secciones y detalle necesarios para una definición total de la obra que se pretende realizar, así como Pliego de Condiciones y Presupuesto total con las mediciones de la misma.

En particular, el plano de situación del proyecto deberá contener la información necesaria para determinar con claridad la situación urbanística de la parcela objeto del proyecto, debiéndose realizar a escala mínima 1/2.000 e incluir topografía, al menos esquemática, de la zona, así como información relativa al grado de consolidación y urbanización de la parcela, con expresión, en su caso, de la edificación existente en ella y en su entorno. El plano de emplazamiento tendrá una escala mínima de 1/500 y contendrá la

disposición de la edificación dentro de la parcela y la de las edificaciones próximas que pudieran afectarle, con expresión en cotas de los retranqueos establecidos y de la situación de los entronques a los servicios urbanísticos previstos.

Con el proyecto de ejecución se acompañará Estudio Básico de Seguridad y Salud o, en su caso, Estudio de Seguridad y Salud y los demás documentos que sean legalmente exigibles en el momento de su presentación.

Toda la documentación se presentará en formato normalizado DIN A-4, incluso los planos, que serán doblados con esas dimensiones. Las escalas de los planos serán las precisas para una buena comprensión, adecuadas a las dimensiones de la obra y a su grado de detalle y de cifras redondas normalmente utilizadas (1/5, 1/20, 1/25, 1/50, 1/100, 1/200, 1/250, 1/500, 1/1.000, 1/1.500, 1/2.000, 1/5.000, 1/10.000, 1/50.000, etc.). La escala de plantas, secciones y alzados será preferentemente la de 1/50.

En **proyectos de obras sobre edificios existentes**, como son las de reconstrucción, ampliación, reforma, rehabilitación, consolidación, conservación, mantenimiento y restauración, se aportará **documentación** escrita, gráfica y fotográfica **del estado inicial** de las zonas objeto de la actuación, con indicación de las superficies y los usos anteriores y previstos, así como de los demás condicionantes significativos del edificio existente.

En **proyectos de obras de sustitución** en manzanas consolidadas por la edificación se presentarán **fotografías** de las fachadas exteriores de los edificios próximos, así como un **alzado esquemático** de la nueva edificación y de los edificios colindantes, al objeto de justificar la adecuación al entorno del nuevo edificio.

En **proyectos de obras de demolición** se presentará **documentación** escrita, gráfica y fotográfica de la edificación a demoler, justificando el **motivo de la demolición**.

Artículo 1.3.10.-CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

El **plazo máximo para iniciar las obras**, una vez otorgada la licencia, será de **seis meses**. La **duración máxima de las obras**, una vez comenzadas, será de **dos años**. Las obras no podrán interrumpirse por un plazo superior a seis meses, pues si se superara dicho plazo, se declarará caducada la licencia.

Estos **plazos serán prorrogables** por el Ayuntamiento por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Incumplidos los plazos de inicio o interrupción máxima señalados, se iniciará **expediente de caducidad** de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

Artículo 1.3.11.-LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Acabada la obra, se solicitará del Ayuntamiento la Comprobación Final de la obra y la Licencia de Primera Ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del certificado final de obra, expedido por el técnico o los técnicos directores de la misma, al que se acompañará, en su caso, una memoria y los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto presentado, si éstas fueran sustanciales.

El Ayuntamiento **comprobará la adaptación de la edificación realizada a las condiciones de la licencia** concedida, así como el que se cumplimentan las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa correspondiente antes del otorgamiento de la licencia de primera ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas tendentes al cumplimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 1.3.12.-ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que **obligarán a los propietarios** de bienes inmuebles **a cumplir los deberes urbanísticos** señalados en el artículo 14 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
- La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.
- La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
 - 1.-Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
 - 2.-Que impliquen un riesgo de cierto deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
 - 3.-Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

Su contenido, procedimiento y efectos están regulados en los artículos 320 y 321 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al **Ayuntamiento** para acordar **su ejecución subsidiaria** o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

Artículo 1.3.13.-PARCELACIONES

Se considera **parcelación urbanística** la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, resultando con características propias de las parcelas urbanas, de manera que pueda dar lugar, en su caso, a la constitución de un núcleo de población, según la definición del mismo contenido en las presentes Normas Urbanísticas.

Serán en todo caso **indivisibles**, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima establecida en estas Normas Urbanísticas, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
- Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima establecida en estas Normas Urbanísticas, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado anteriormente.
- Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, salvo lo indicado anteriormente.
- Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Urbanísticas o que infrinja la legislación urbanística.

Toda **parcelación urbanística** quedará **sujeta a licencia municipal** o a la aprobación del Proyecto de Actuación que la contenga, salvo en los casos establecidos en el artículo 309.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, lo que los Notarios deberán testimoniar en el documento.

Se podrán realizar **parcelaciones en suelo urbano y urbanizable** con las condiciones expuestas anteriormente, siempre que se respete la parcela mínima establecida en estas

Normas Urbanísticas Municipales, tanto para Suelo Urbano Consolidado en cada ordenanza, como para Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

No se podrán conceder licencias de parcelación urbanística en suelo urbano y urbanizable mientras no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y en sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable, el instrumento de gestión urbanística.

Las **parcelaciones urbanísticas en suelo rústico** están **prohibidas**.

Artículo 1.3.14.-FUERA DE ORDENACIÓN

En estas Normas Urbanísticas Municipales **no se declara ningún uso ni edificio fuera de ordenación de forma expresa**, salvo los situados en terrenos que en virtud de lo establecido en ellas, deban ser objeto de cesión por encontrarse fuera de alineación.

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, resulten **disconformes con sus determinaciones y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa**, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de lo previsto en dicha normativa urbanística.

No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas anteriormente, 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 anteriormente deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Asimismo, en los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, resulten **disconformes con sus determinaciones y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa**, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 1.3.1.5.-DEBER DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad. El coste de los trabajos para cumplir **el deber de conservación les corresponde a los propietarios sólo hasta la mitad del coste de reposición del inmueble** y al Ayuntamiento en lo que exceda de este coste. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y del arqueológico, y a la normativa sobre rehabilitación urbana.

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquéllas condiciones, con indicación del plazo de realización. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para la imposición de multas coercitivas e incluso para la ejecución subsidiaria de las obras, siempre hasta el límite del deber legal de conservación.

Artículo 1.3.16.-DECLARACIÓN DE RUINA

El Ayuntamiento debe declarar el **estado de ruina** de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad señaladas en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, exceda del límite del deber legal de conservación, considerado como la mitad de su coste de reposición.
- Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Si la situación de estado ruinoso afecta a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el **estado de ruina parcial** del inmueble.

El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

Así mismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios

derivados del estado actual de un inmueble. La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) En el escrito de solicitud debe constar:
 - 1.- Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.
 - 2.- El supuesto o supuestos, alegados de estado ruinoso del inmueble.
 - 3.- La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
 - 4.- Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
 - 5.- Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso.

- b) La solicitud debe acompañarse de un certificado técnico, el cual debe:
 - 1.- Describir el estado físico del inmueble.
 - 2.- Justificar la causa de declaración de ruina invocada.
 - 3.- Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad señaladas en el artículo 19 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.
 - 4.- Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

La tramitación y resolución del procedimiento son los establecidos en los artículos 326 y 327 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se entiende por **ruina inminente** de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas y las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el órgano municipal competente puede, previo informe técnico:

- a) Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
- b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

Entre las medidas previstas anteriormente sólo puede incluirse la demolición de aquellas partes del inmueble que sea imprescindible eliminar, y en ningún caso si se trata de Monumentos declarados o en proceso de declaración o de Inmuebles Catalogados con un nivel de protección que impida la demolición

El Ayuntamiento es responsable de las consecuencias de las medidas indicadas, sin que su adopción exima al propietario de las responsabilidades que puedan serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el

propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si, en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

Artículo 1.3.17.-AUTORIZACIÓN DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES

Se entiende por **uso provisional** el uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Sobre los terrenos de **Suelo Urbanizable sin ordenación detallada** y hasta que se apruebe el Plan Parcial que la establezca, se aplicará el **régimen de suelo rústico común**. Ahora bien, los usos excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL para esa clase de suelo, sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstas en el artículo 313 del RUCyL.

Sólo se admitirán estos usos u obras provisionales en suelo clasificado como urbanizable y sin ordenación detallada, esto es, sin Plan Parcial aprobado.

No se consideran obras provisionales las casetas o viviendas prefabricadas, que tendrán la misma consideración y tramitación administrativa que las construidas "in situ".

Artículo 1.3.18.-PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

El Ayuntamiento y las demás Administraciones Públicas deben velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística, mediante la **actividad administrativa de protección de la legalidad**, que comprende las siguientes competencias:

- a) La inspección urbanística.
- b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

Artículo 1.3.19.-INSPECCION URBANÍSTICA

Son competencias de inspección urbanística la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y además:

- a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad
- b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas

- c) El asesoramiento e información en material de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones Públicas y a las personas inspeccionadas.

El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede **recabar**, en el ejercicio de sus funciones, **cuanta información**, documentación y ayuda material **precise** para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones Públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto, la Administración debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos en intereses puedan aportar los interesados.

Artículo 1.3.20.-OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 341 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuando se esté ejecutando algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá:

- a) La **paralización de las obras** y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- b) El inicio del **procedimiento de restauración de la legalidad**.
- c) El inicio del **procedimiento sancionador** de la infracción urbanística.

Los acuerdos señalados anteriormente deben notificarse al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando manifiestamente no coincidan con el primero. Cada uno de ellos debe cumplir la orden de paralización desde la recepción del acuerdo, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.

Notificada la orden de paralización al promotor, el mismo es responsable de la obligación de retirar, antes de que transcurran cinco días, los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados en las obras y actos objeto de paralización. En particular,

cuando se paralice la demolición de una edificación, es responsabilidad del promotor adoptar las medidas que sean necesarias para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la parte que aún no haya sido demolida, así como preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción.

Transcurrido el plazo establecido anteriormente sin que se hayan cumplido las obligaciones allí citadas, o sin que se haya procedido a la propia paralización de los actos, el órgano municipal competente debe adoptar la siguientes medidas cautelares:

- a) Precintado del recinto de las obras y de las instalaciones, actividades o otros actos de uso del suelo en ejecución, y en especial de su acceso.
- b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, en todo caso a costa del promotor, a quien corresponde satisfacer los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.
- c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicio de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, las cuales deben mantener el corte desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de corte.

Cuando esté en ejecución algún acto de uso del suelo amparado por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas, se procederá de igual manera, aún cuando la paralización de las obras y demás actos en ejecución puede limitarse a las partes afectadas.

Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el Ayuntamiento debe requerir al promotor para que ajuste los actos de uso del suelo a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado se procederá a disponer la demolición de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.

Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionar de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

Las medidas señaladas anteriormente se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 351 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que será de cuatro años para las infracciones muy graves y graves y de un año para las infracciones leves. A tal efecto, los actos se entenderán concluidos desde el momento en

que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestos para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Artículo 1.3.21.-INFRACCIONES URBANÍSTICAS, SANCIONES Y RESPONSABILIDADES

Son infracciones urbanísticas las **acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación urbanística o en las presentes Normas Urbanísticas Municipales** y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. Según se establece en el artículo 348 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

Toda infracción urbanística conllevará la **imposición de sanciones** a sus responsables, y así mismo la obligación para éstos de adoptar las medidas necesarias para restaurar la legalidad urbanística, así como para resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción cause.

En los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten careciendo de la misma o de orden de ejecución o incumpliendo las condiciones que se establezcan en las mismas, son responsables **el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las entidades prestadoras de servicios.**

Además, en las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, en ambos casos, cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban.

En las parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico, así como en las parcelaciones urbanísticas ilegales, serán también responsables los propietarios de los terrenos en el momento de producirse la infracción y los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.

En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Proyectos de Actuación, son responsables los urbanizadores.

En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

Para determinar la cuantía de las sanciones y sus reglas de aplicación se estará a lo dispuesto en los artículos 352 al 365, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En ningún caso la infracción urbanística podrá suponer un beneficio económico para el infractor.

La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedarán sujetas al régimen establecido en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

Artículo 1.3.22.-RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las medidas citadas anteriormente y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

- a) Si los actos son **incompatibles con el planeamiento** urbanístico: disponer la **demolición** de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.
- b) Si los actos son **compatibles con el planeamiento** urbanístico: requerir al promotor para que en un plazo de tres meses **solicite la correspondiente licencia urbanística**, manteniéndose la paralización en tanto la misma no sea otorgada. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe proceder conforme a la letra anterior.

Artículo 1.3.23.-CONSULTA URBANÍSTICA

Toda persona, física o jurídica, tiene **derecho a que el Ayuntamiento le informe** por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

Las consultas urbanísticas se responderán mediante una Certificación suscrita por el Secretario del Ayuntamiento, que debe indicar, al menos:

- a) Los **instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables**, indicando cuando proceda
 - 1º.- Si están sometidos a procedimientos de revisión o modificación,
 - 2º.- Si se ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias o de la tramitación de otros procedimientos.

3º.- Si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o contencioso-administrativa.

4º.- Si su ejecutividad ha sido suspendida.

- b) La **clasificación del suelo y las demás determinaciones** urbanísticas significativas, tanto de ordenación general como detallada, que condicionen el aprovechamiento y la utilización del terreno, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- c) Si el terreno tiene la **condición de solar** y, en caso negativo, las actuaciones urbanísticas necesarias para alcanzarla, informes que deben de solicitarse a otras administraciones públicas y deberes urbanísticos que deben de cumplirse, en particular en cuanto a las obras necesarias para la conexión con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes de forma que se garantice su correcto funcionamiento.
- d) El Ayuntamiento debe de remitir la Certificación citada en el **plazo de dos meses**. Cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para prestar el servicio de consulta urbanística, la Diputación Provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada.

La Certificación citada mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

CAPÍTULO 4.-NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

Artículo 1.4.1.-DISPOSICIONES COMUNES

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en las legislaciones sectoriales que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida.

En estos casos se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

Artículo 1.4.2.-CARRETERAS

Por el término municipal de Villasur de Herreros discurren dos carreteras autonómicas; la carretera BU-820, de Ibeas de Juarros por Pineda de la Sierra a la carretera B-825, que le cruza de este a oeste por su zona norte y de norte a sur por su zona oeste; y por la carretera BU-813 que va de la carretera BU-820 a Pradoluengo, al noreste del mismo.

El acceso al núcleo urbano de Urrez se efectúa por la carretera local BU-V-8135, que nace en la BU-820, al oeste del término municipal.

A las carreteras que atraviesan el término municipal les es de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León.
- Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre Autorizaciones de Acceso a las carreteras regionales.
- Plan Regional Sectorial de Carreteras 2.008-2.020.

Se transcriben a continuación los artículos 22, 23, 24 y 25 de la Ley de Carreteras de Castilla y León, de aplicación a las carreteras que atraviesan el término municipal:

Artículo 22.- Zonas de la carretera.

A los efectos de la presente Ley se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

Artículo 23.- Zona de dominio público.

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2.- Sólo podrá ocuparse la zona de dominio público, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3.- La administración titular de la carretera podrá establecer el abono de un canon por el uso especial del dominio público.

El hecho imponible de dicho canon lo constituye la ocupación del dominio público por el beneficiario de la autorización a que se refiere el apartado anterior.

El canon se establecerá en función de la superficie ocupada y de su valoración.

Artículo 24.-Zona de servidumbre.

1.- La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 23 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3.- En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4.- Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 25.- Zona de afección.

1.- La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2.- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción o instalación, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 36 de esta Ley.

4.- La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación de las carreteras en un futuro no superior a diez años.

Artículo 26.- Línea límite de edificación.

1.- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2.- La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3.- Excepcionalmente, por acuerdo de la Junta de Castilla y León a propuesta del consejero competente en la materia y previo informe motivado del órgano titular de la carretera y de la Comisión de Carreteras de Castilla y León, se podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.

4.- En los tramos urbanos o a urbanizar el instrumento correspondiente del planeamiento urbanístico podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2 de este artículo, previo informe preceptivo y vinculante de la administración titular de la carretera.

5.- Para las variantes, el estudio al que se refiere el artículo 16.1 fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la que se define en el apartado 2 de este artículo ni superior a 50 metros.

La aprobación definitiva del estudio conllevará el establecimiento de la línea de edificación a la distancia fijada.

Así mismo, las afecciones de las posibles construcciones con relación a las carreteras autonómicas del término municipal son las siguientes:

- Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano y urbanizable, se situarán alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir. En caso de no existir será el Ayuntamiento quien defina la misma, previo informe del Organismo titular de la carretera en el caso de ser inferior a la definida en el punto siguiente.

- Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico, que no tengan edificaciones colindantes deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.

- Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes dentro del suelo urbano y urbanizable (siempre y cuando éstos estén autorizados por el Órgano Titular de la Carretera).

- En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, tanto dentro del suelo urbano como urbanizable y rústico:

- Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- Semi-diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm. de altura, se colocará a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.

- Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida en el punto I, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

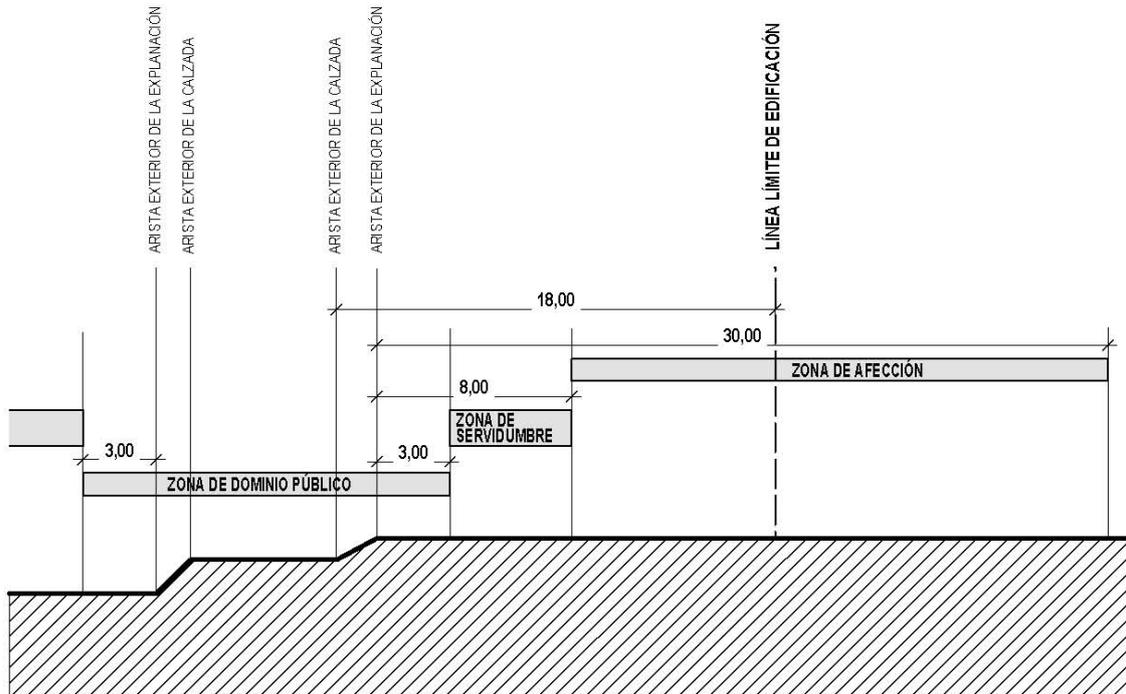
- Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.

- Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.

- Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción CE.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

MÁRGENES DE CARRETERAS

(LEY 10/2008, DE 9 DE DICIEMBRE DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN)



ZONAS Y LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
EN CARRETERAS CONVENCIONALES
DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN O
DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BURGOS

COTAS EN METROS

Artículo 1.4.3.-FERROCARRIL

Por el término municipal no discurre ninguna vía férrea, manteniéndose la traza del antiguo ferrocarril minero, convertida hoy en día en vía verde.

Artículo 1.4.4.-LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSIÓN

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión y el Real Decreto 1.955/2000 de Autorización de Instalaciones Eléctricas. También es de aplicación la Ley de Líneas Eléctricas de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1.966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros:

Las distancias mínimas que deberán existir, en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentre bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas:
 $d = 3,3 + U/100$, con un mínimo de 5 m.

Sobre puntos no accesibles a las personas:
 $d = 3,3 + U/150$, con un mínimo de 4 m.
U se corresponde con la tensión de la línea en KV.

Se procurará, así mismo en las condiciones más desfavorables, el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y las construcciones inmediatas.

Artículo 1.4.5.-IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes estarán sometidas a la Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, sus modificaciones y sus disposiciones reglamentarias.

Según sus características y de acuerdo con dicha Ley, las actividades o instalaciones estarán sometidas a Autorización Ambiental, al Régimen de Licencia Ambiental, a Evaluación de Impacto Ambiental o únicamente a comunicación al Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 1.4.6.-MONTES

Concepto de monte: Se entiende por monte o terreno forestal la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola o fueren objeto del mismo.

Legislación aplicable:

- a) Ley 43/2003, de Montes, de 21 de noviembre (LM), por la cual se derogan, la Ley de 10 de marzo de 1.941, sobre el Patrimonio Forestal del Estado, la Ley de Montes de 8 de junio de 1.957; la Ley81/1968, de 30 de junio, de Incendios Forestales; la Ley 5/1997 de Fomento de la Producción Forestal y la Ley22/82, de 16 de junio, sobre Repoblaciones Gratuitas.
- b) Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes (RM).
- c) Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolado de la Junta de Castilla y León, y las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León, Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1.999, de la Junta de Castilla y León.

Principio de uso sostenible: El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. 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 rotulaciones de terrenos forestales.

Trabajos de defensa del suelo y de la vegetación: Conforme al artículo 24 de Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico deberán realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación al medio ambiente.

Categoría urbanística: Los montes se clasifican dentro de la clase de Suelo Rústico, en la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría Montes.

Artículo 1.4.7.-MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA Y CONSORCIADOS

Conforme a la Ley 8/1991, de 10 de Mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, los Montes Catalogados de Utilidad Pública, forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como “Zonas Naturales de Interés Especial”.

En el término municipal de Villasur de Herreros existen siete montes declarados de utilidad pública:

- El **Monte Cuevachote**, catalogado con el nº 153, propiedad de E.L.M. de Urrez, con una superficie de 629,22 Ha y enclavada de 0,175 Ha.
- El **Monte Valdesosoldo**, catalogado con el nº 154, propiedad de la Comunidad de Villa y Tierra de Arlanzón, con una superficie de 546,40 Ha.
- El **Monte Gustares**, catalogado con el nº 158, propiedad del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, con una superficie de 1.135,22 Ha.
- El **Monte El Robledo**, catalogado con el nº 159, propiedad del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, con una superficie de 632,02 Ha y enclavada de 6,88 Ha.
- El **Monte La Cabeza**, catalogado con el nº 160, propiedad del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, con una superficie de 1.663,57 Ha y enclavada de 43,60 Ha.
- El **Monte Sanchimoro**, catalogado con el nº 161, propiedad del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, con una superficie de 234,43 Ha
- El **Monte La Solana**, catalogado con el nº 162, propiedad de E.L.M. de Urrez, con una superficie de 660,00 Ha.

Cualquier obra o instalación que se pretenda realizar en un monte de utilidad pública deberá contar con autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Además existen tres montes consorciados:

- El **Monte Quintanar** de Villasur, nº 3326, con una superficie de 120 Ha.
- El **Monte Quintanar** de Urrez, nº 3327, con una superficie de 75 Ha.
- El **Monte San Miguel** de Urrez, nº 3319, con una superficie de 133 Ha.

Licencias municipales

- Movimientos de tierras: Quedan exentos de licencia municipal los movimientos de tierras realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como construcción de pistas o repoblaciones forestales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre y Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de Mayo de Castilla y León.
- Cerramientos: Quedan exentos de licencia municipal los cerramientos realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como aquellos vinculados a repoblaciones forestales, zonas de regeneración o a aprovechamientos silvopastorales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre y Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de Mayo de Castilla y León.

Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán, no obstante, contar con un espacio mínimo de 20 cm entre la parte inferior de la malla y el suelo para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.

Artículo 1.4.8.-ECOSISTEMAS ACUATICOS, CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS

Será de aplicación la Ley 6/1992, de 18 de Diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León. Los cauces públicos están regulados por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 de 11 de abril (BOE 30 de Abril de 1.986), modificado parcialmente por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de Octubre.

Es de considerar, por su importancia y extensión, el Embalse de Úzquiza, que regula el caudal del río Arlanzón y dota de suministro de agua a la ciudad de Burgos y a otros municipios.

Artículo 1.4.9.-ECOSISTEMAS ACUÁTICOS

Principios generales: Se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será publica la acción para exigir su cumplimiento, tanto en el vía administrativa como jurisdiccional (Art. 3 L.P.E.A.).

Concepto: Conforme al art. 16 de la Ley de 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Normativa en materia de Aguas se entenderá:

“Los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como la ribera y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los márgenes, entendiéndose por cauce, ribera o margen aquéllos contenidos en los art. 4 y 6 de la Ley 6/1985, de 2 de Agosto, de Aguas”.

Legislación aplicable:

- a) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- b) Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado parcialmente por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre.

Categoría urbanística: Se clasificarán, dentro de la clase “Suelo Rústico” en la categoría “Suelo Rústico con Protección Natural” de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría “Ecosistemas Acuáticos”.

Riberas y zonas húmedas catalogadas: Conforme a la Ley 8/1991, de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (L.E.N.), las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas, forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como “Zonas Naturales de Interés Especial”.

Artículo 1.4.10.-CAUCES PÚBLICOS Y ACUÍFEROS

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Por consiguiente, no se podrán realizar edificaciones a menos de 5 m de distancia de un cauce público y las que se realicen a menos de 100 m del mismo, habrán de contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H.) 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.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R.D.P.H.).

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

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Determinaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico:

Artículo 234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- a) *Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.*
- b) *Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.*
- c) *Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.*
- d) *El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los Planes Hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico (art. 89 de LA).*

Artículo 245

1. 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 (art. 92 de la Ley de Aguas).

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en los artículo 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 259.

1. 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.

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

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H.) 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 cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por este Confederación Hidrográfica.

Todo ello se entiende sin perjuicio del Dominio Público ni de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el Ayuntamiento responsable de los daños que puedan ocasionarse por causa de las obras, debiendo retirar los materiales que supongan obstáculo al paso de las aguas; con la prohibición de realizar vertidos de aguas residuales u otros productos al cauce sin la autorización de este Organismo.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 16.1 g) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos definidos en la normativa de agua como cauces naturales, riberas y márgenes, tendrán la consideración de Suelo Rústico con Protección Natural.

No podrá autorizarse ningún tipo de edificación ni la instalación de ninguna actividad o uso cuyos vertidos puedan suponer riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

Artículo 1.4.11.-ESPACIOS NATURALES

Concepto: Los Espacios Naturales Protegidos con los integrados por los terrenos que formando parte de algún espacio Natural Declarado conforme a la legislación de Espacios Naturales de Castilla y León, han sido definidos por su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en zonas de reserva o uso limitado. Igualmente y con carácter preventivo, forman parte de esta clase todos los suelos incluidos en las delimitaciones previas de los espacios de la provincia de Burgos incluidos en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León.

En esta clasificación se englobarán todos los territorios con clasificación Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs).

En Villasur de Herreros se encuentran declarados los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

- **LIC ES4110092 “Sierra de la Demanda”**
- **LIC ES4120072 “Riberas del Arlanzón y afluentes”**
- **ZEPA ES4120012 “Sierra de la Demanda”**

Legislación aplicable:

- a) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, por los 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.
- b) La Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Categoría urbanística: Se clasificarán, dentro de la clase “Suelo Rústico” en la categoría “Suelo Rústico con Protección Natural” conforme al artículo 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría “Espacios Naturales”.

Artículo 1.4.12.-VIAS PECUARIAS

Concepto: Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Así mismo las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero.

Naturaleza jurídica: Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

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

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

Usos complementarios: Se consideran como tales los usos de paseos, práctica de senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

Clasificación: Dado existe un Trazado de Vías Pecuarias del término municipal de Villasur de Herreros, las vías pecuarias que allí se indican se mantendrán el mismo trazado y las mismas anchuras señaladas, clasificándose como Suelo Rústico con Protección Natural.

Cierres: Conforme al artículo 24 de Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m del límite exterior de las vías pecuarias.

Ocupaciones: Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios. Esta ocupación no podrá exceder de un plazo de 10 años.

Categoría urbanística: Se clasificarán dentro de la clase Suelo Rústico en la categoría Suelo Rústico con Protección Natural conforme al artículo 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, como subcategoría Vías Pecuarias.

Vías pecuarias declaradas de interés especial: Conforme a la Ley 8/1991, de 10 de Mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, las vías pecuarias declaradas de Interés Especial forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como "Zonas Naturales de Interés Social".

Vías pecuarias a clasificar en el futuro: Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las vías

pecuarias ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Las vías pecuarias en el término municipal de Villasur de Herreros no están clasificadas. No obstante, por lo antecedentes existentes, que se incluyen en los Anexos al documento, existen dos vías pecuarias cortadas por el trazado del antiguo ferrocarril minero que son las siguientes:

- **Cañada Real de Arlanzón y Brieva a Pineda de la Sierra.**
- **Vereda que sale de esta Cañada en Matalacerrada a Pineda de la Sierra**

Las vías pecuarias están clasificadas como Suelo Rústico con Protección Natural y están sometidas y cuentan con la protección específica establecida en la Ley Estatal 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE 24 de Marzo de 1995).

La autorización de cualquier uso o aprovechamiento de las mismas corresponde a la Administración Forestal de la Junta de Castilla y León. Las vías pecuarias se respetarán en su integridad con las anchuras que tienen definidas, sin que puedan ser objeto, ni siquiera en parte, de ocupación o de apropiación privada, por ser bienes de dominio público, y permitirán en todo momento el libre tránsito del ganado. Se prohíbe en ellas cualquier tipo de construcción o de instalación, salvo las permitidas por la Ley, con la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Artículo 1.4.13.-ESTABLECIMIENTOS GANADEROS

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal se registrará por su propia normativa sectorial según sus propias características.

Entre otras normativas, le serán de aplicación:

- La Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y sus posteriores modificaciones.
- El Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.
- La Orden AYG/2155/2007, de 28 de diciembre, por la que se regula el registro de explotaciones apícolas y el movimiento de colmenas, y se aprueba el modelo de Libro de Registro de explotación apícola.

De conformidad con el contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Burgos, las instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, no podrán situarse a menos de 200 m de un núcleo urbano o de un núcleo de población.

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las instalaciones consideradas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León como corrales domésticos, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias.

Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro de los núcleos urbanos y deberán guardar las distancias a los mismos, a las carreteras, a los cauces públicos, a los mataderos y entre sí, establecidas en la normativa sectorial aplicable.

Cualquier explotación ganadera que se coloque a menos de 100 m del álveo de un cauce público, deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Artículo 1.4.14.-PATRIMONIO CULTURAL

Para la protección del Patrimonio cultural y arqueológico del término municipal se aplicará lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

También será de aplicación al término municipal el Decreto de 22 de Abril de 1.949, sobre protección de los castillos españoles y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 54.- “Instrumentos Urbanísticos” de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se incluye como anexo a estas Normas Urbanísticas Municipales un **Estudio Arqueológico** específico para las mismas redactado por la empresa CRONOS S.C., que contiene un Catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico del término municipal, así como las Normas necesarias para su protección según lo previsto en dicha Ley.

El contenido del citado Estudio Arqueológico ha sido determinante para la clasificación del suelo como Suelo Rústico de Protección Cultural de los yacimientos arqueológicos detectados en terrenos que no estaban clasificados como suelo urbano o urbanizable en las anteriores Normas Subsidiarias Municipales. Cualquier actuación sobre un yacimiento arqueológico deberá cumplimentar lo indicado para el mismo en el Estudio Arqueológico anexo.

Artículo 1.4.15.-DEFENSA NACIONAL

Cualquier edificación que se pretenda realizar cerca de una instalación que pudiera existir vinculada a la defensa nacional y sus zonas de seguridad, se regirá por la Ley 8/1975, de 12 de Marzo de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y por el R. D. 689/1978, de 10 de Febrero, que contiene el Reglamento que la desarrolla.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado mediante las condiciones de uso establecidas para cada ordenanza en el Título V.

En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las Normas Urbanísticas prevén con carácter global los usos para las zonas que los constituyen, correspondiendo su pormenorización al planeamiento de desarrollo que se redacte.

CAPITULO 1.- REGULACION DE LOS USOS

Artículo 2.1.1.-TIPOS DE USOS

- 1) Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales o pormenorizados.
 - Uso global es aquel que se corresponde con las clases de usos principales de la ordenación urbanística.
 - Uso pormenorizado es aquel que se regula de manera detallada por el instrumento de planeamiento que haya llevado a cabo la ordenación detallada. Se definen dentro de cada uso global, así la ordenación detallada define para cada uso global los pormenorizados o detallados.
- 2) Por su grado de idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como Predominante, Compatible o Prohibido.
 - Uso predominante es aquel uso característico de un ámbito cuya implantación se considera prioritaria de tal forma que sea mayoritario respecto de la edificabilidad total del mismo al representar más del 50% de ésta.
 - Uso Compatible es aquel que puede coexistir con el uso predominante o característico sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias, sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción de su intensidad relativa respecto del uso predominante.
 - Uso Prohibido es aquel que por su incompatibilidad con los usos predominantes o compatibles, o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito. Su precisión debe quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al no figurar en la relación de usos predominantes o compatibles.

Artículo 2.1.2.-CLASES DE USOS

A los efectos de esta normativa urbanística los suelos urbanos o urbanizables podrán ser destinados a una o varias de las clases de usos globales que se relacionan a continuación:

Usos Lucrativos:

1. Uso residencial
2. Uso Industrial
3. Uso Terciario

Usos Dotacionales:

1. Uso de Equipamientos
2. Uso de Espacios libres (parques y jardines)
3. Uso de Viario
4. Uso de Servicios Urbanos
5. Uso de Infraestructuras Territoriales

Para cada uso global la ordenación detallada puede definir los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso residencial: Unifamiliar o Colectiva
2. Uso Industrial: Industria en General, Almacén, Agropecuario y Talleres domésticos.
3. Uso Terciario: Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio y Servicios.
4. Uso de Equipamientos: General, Educativo-docente, Deportivo, Comercial, Administrativo, Cultural, Ocio y espectáculos, Social y asistencial, Sanitario, Residencia comunitaria, Garaje / aparcamiento en local, Religioso o Servicios
5. Uso de Espacios libres: Parque y Jardín Urbano, Zonas Verdes, Áreas de Ocio Expansión y Recreo, Áreas de Juego Infantil, Zonas Deportivas de Uso no Privativo o Áreas Peatonales.
6. Uso de Viario: General, Vía Peatonal, Carril Bici, Aparcamientos, Transporte Público o Plaza.
7. Uso de Servicios Urbanos: Estación Tratamiento Abastecimiento Agua, Depósito de Agua, Estación Depuradora Aguas Residuales, Estación de Transformación y Suministro Eléctrico, Depósito de Gas, Centro de Telecomunicaciones o Residuos Sólidos Urbanos.
8. Uso de Infraestructuras Territoriales: Red de Carreteras, Red Ferroviaria, Terminal de Transporte, Red de Energía Eléctrica, Gasoducto, Hidráulicas, Red de Telecomunicaciones/Fibra Óptica, Estación de Tratamiento de Residuos o Defensa y Seguridad.

Artículo 2.1.3.- USOS PROVISIONALES

Se entiende como Uso Provisional aquel para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Podrán autorizarse usos provisionales exclusivamente en suelos urbanizables sin ordenación detallada según lo dispuesto en el Título VI, Capítulo 1º de esta Normativa Urbanística.

Artículo 2.1.4.-USOS FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

- 1) Usos fuera de ordenación: Los usos existentes erigidos con anterioridad a la Aprobación Definitiva del planeamiento urbanístico general que resultaren disconformes con el mismo podrán ser calificados como fuera de ordenación de acuerdo con el apartado 1 del artículo 185 del RUCyL.
- 2) Clases de situaciones de fuera de ordenación: Las presentes Normas Urbanísticas, a los efectos de determinar el régimen de obras permisibles, diferencia dos posibles situaciones :
 - a. Usos fuera de ordenación: aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.
 - b. Usos disconformes con el planeamiento: aquellos usos emplazados en terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa.
- 3) Régimen de los usos fuera de ordenación. En los terrenos con usos declarados fuera de ordenación de forma expresa, no puede autorizarse ninguna obra salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:
 - a. 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.
 - b. Excepcionalmente, obras parciales de consolidación que deberán realizarse dentro del plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble. Las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán

contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resultasen de posible aplicación, tanto en términos generales como para los edificios catalogados. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

- c. El régimen dispuesto en el presente apartado será aplicable desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones.
 - d. Transformaciones del uso sin transformaciones de la edificación: sólo se permitirán transformaciones que supongan la implantación de nuevos usos conformes con las determinaciones de las Normas Urbanísticas y sus instrumentos de desarrollo.
- 4) En los terrenos con usos disconformes con las determinaciones del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 2.1.5.-CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

- 1) Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, se deberán cumplir las Condiciones Generales de la Edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda al uso predominante definido por el planeamiento. En todo caso, deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.
- 2) Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la legislación vigente, en la normativa sectorial aplicable y cumplan las condiciones que impone la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo, accesibilidad arquitectónica y movilidad y transporte, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- 3) Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo. Será necesario que cada una de ellos sea compatible con los demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase.

CAPITULO 2.- USO RESIDENCIAL

Artículo 2.2.1-DEFINICIÓN

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente y estable a las personas. Se entiende que se está en uso residencial o de vivienda cuando el alojamiento está destinado a satisfacer de manera habitual y permanente las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Artículo 2.2.2.-CLASES Y CATEGORÍAS

- 1) A efectos de su pormenorización se distinguen dos clases:
 - **Clase 1: Vivienda unifamiliar**, cuando una única familia ocupa la totalidad del edificio, el cual puede ser aislado o agrupado a otros pero con acceso peatonal independiente y exclusivo.
 - **Clase 2: Vivienda colectiva**, cuando en un solo edificio existen varias viviendas, generalmente pisos, con servicios y acceso peatonal común para todas ellas, en condiciones tales que les sea aplicable la Ley de Propiedad Horizontal.
- 2) Para cada clase se distinguen dos categorías:
 - **Categoría 1ª: Vivienda de Protección Pública**, cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquél.
 - **Categoría 2ª: Vivienda libre**, cuando no esté sometida a ningún régimen específico de protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

Artículo 2.2.3.-CONDICIONES DE LA VIVIENDA

- 1) Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias del inmueble.
- 2) Programa de vivienda:
 - a. Se entiende por vivienda aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m² compuesta al menos por: salón-comedor, cocina, un baño y un dormitorio doble. La cocina podrá agruparse al salón-comedor. Tiene la consideración de apartamento la modalidad de vivienda de superficie útil inferior a 50 m² y superior a 30 m² compuesta por al menos de salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño, pudiendo agruparse todas las estancias excepto el baño.
 - b. Las habitaciones o piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

- Salón-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de doce metros cuadrados (12 m²) y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a tres metros (3 m).
 - Salón-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de quince metros cuadrados (15 m²) y su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no inferior a tres metros (3 m), con la posibilidad de disponer la cocina en armario.
 - Cocina: contará al menos con una superficie útil de 6 m², con un lado mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80 m), debiendo hallarse dotada con una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.
 - Cocina-comedor: Tendrá una superficie útil mínima de nueve metros cuadrados (9 m²), con lado mínimo de dos metros y diez centímetros (2,10 m).
 - Dormitorio doble: Tendrá una superficie útil de al menos diez metros cuadrados (10 m²), con lado mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).
 - Dormitorio sencillo: Tendrá como mínimo una superficie útil de seis metros cuadrados, (6 m²), con lado mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80 m).
 - Baño: Tendrá una superficie útil mínima de dos y medio metros cuadrados (2,50 m²). Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Al menos un baño tendrá acceso independiente de cualquier otra pieza, salvo en los apartamentos.
 - Aseo: Tendrá una superficie mínima de uno con ochenta metros cuadrados (1,80 m²). Dispondrá, al menos, de un lavabo y un inodoro.
 - Vestíbulo: Tendrá unas dimensiones tales que se pueda inscribir en él un círculo de un metro y veinticinco centímetros (1,25 m) de diámetro.
 - Pasillos y escaleras: Tendrán una anchura mínima de noventa centímetros (0,90 m). Sólo se admitirán anchuras menores, superiores a setenta centímetros, en longitudes iguales o menores de cuarenta centímetros (0,40 m).
- 3) Cuando se realicen viviendas en la planta baja de los edificios, éstas deberán estar aisladas del terreno preferentemente por una cámara de aire de al menos 25 cm de espesor o bien por una capa impermeable que las proteja suficientemente de la humedad.
- 4) Las cocinas tendrán iluminación y ventilación naturales, con independencia de que se disponga en las mismas ventilaciones forzadas. Los aseos y cuartos de baño pueden carecer de iluminación natural, debiéndose garantizar en todo caso una suficiente aireación y ventilación.

- 5) Las viviendas cumplirán con las Condiciones Generales de Edificación de esta normativa, en especial en lo referente a higiene, calidad y seguridad.

Artículo 2.2.4.-USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA

- 1) Se consideran usos complementarios de la vivienda y ligados a la misma el trastero, el garaje-aparcamiento y el merendero.
- 2) El trastero se podrá ubicar en el interior del edificio de la vivienda, adosado a la misma o de forma aislada según lo autorizado por la ordenanza aplicable.
- 3) El garaje-aparcamiento se podrá ubicar en el interior del edificio de la vivienda, adosado a la misma o de forma aislada según lo autorizado por la ordenanza aplicable. Para que pueda considerarse como un uso complementario a la vivienda, su capacidad máxima será de tres vehículos de tipo turismo por vivienda.
- 4) Se considera merendero el espacio cerrado y cubierto destinado a actividades de ocio particulares, en el que no se produce el alojamiento ni la estancia permanente. Se podrá ubicar en el interior del edificio de la vivienda, adosado a la misma o de forma aislada según lo autorizado por la ordenanza aplicable. En el caso de que se construya en una parcela sin estar vinculado a una vivienda, tendrá a todos los efectos la consideración de vivienda, incluso en lo que al programa y dimensiones de las piezas se refiere.
- 5) Estos usos complementarios deberán de cumplimentar los requisitos establecidos en el TÍTULO III.-CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN y en el TÍTULO IV.-CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de estas Normas Urbanísticas, además de lo establecido en la ordenanza correspondiente.

CAPITULO 3.- USO INDUSTRIAL

Artículo 2.3.1-DEFINICIÓN

Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Se incluyen en este uso los servicios auxiliares del automóvil tales como: lavado, engrase, reparación de vehículos, reparación y/o sustitución de lunas, neumáticos, etc.

Expresamente quedan excluidas de este uso las actividades de reparación de productos de consumo doméstico con atención directa al público, que tendrán consideración de uso terciario.

Artículo 2.3.4.-CLASES Y CATEGORÍAS

1) A los efectos de su pormenorización en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- **Clase 1: Industria en general.** Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él. Las operaciones incluidas en esta clase son las de obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Quedan incluidas en esta clase las actividades de servicios al automóvil (estaciones de servicio, talleres de reparación, etc.).
- **Clase 2: Almacenes.** Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio mayorista y minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho público.
- **Clase 3: Industria agropecuaria.** Cuando la actividad tiene como objetivo la producción, transformación y almacenaje de productos agrícolas y ganaderos.
- **Clase 4: Talleres domésticos.** Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando para ello alguna de sus piezas. Las operaciones incluidas en esta clase son las de obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial y no causan molestias a los residentes. Comprende esta clase pequeños talleres e industrias de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones de importancia. La potencia mecánica prevista para esta actividad industrial no será superior a siete mil quinientos vatios a la hora (7.500 W/h). Cuando se trate de talleres de reparación de bienes de consumo asociados a puntos de venta minorista, deberán contar al menos con otro acceso independiente.

2) En las tres primeras clases se distinguen dos categorías:

- **Categoría 1ª: Industria Tolerable por el uso residencial.** Recoge las industrias que presentan incomodidad para el uso residencial comprendido en el mismo edificio, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifique una limitación más rigurosa, excluyéndose las

insalubres, nocivas o peligrosas según las definiciones que de estos términos haga la normativa sectorial correspondiente y la instalación de elementos que puedan afectar a la ordenación estética.

- **Categoría 2ª: Industria Incompatible con el uso residencial.** Se desarrolla en parcelas destinadas a uso industrial o en suelo rústico. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales. Es decir aquellas no incluidas en la categoría anterior, por rebasar los límites establecidos para ellas, así como aquellas que no es indispensable situar dentro del núcleo urbano, y aquellas otras que por su insalubridad peligro o incomodidad son incompatibles con las zonas de vivienda.

- 3) Para la clase 4, “Talleres domésticos”, no se establecen categorías.
- 4) En supuestos de clasificación dudosa el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), de acuerdo con la tabla de correspondencia entre sus categorías y los usos urbanísticos que se incluye como anexo.
- 5) A los efectos le serán de aplicación Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento de Actividades Calificadas y Normas Complementarias.

Artículo 2.3.5.-CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1) Será exigible el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación:
 - Código Técnico de la Edificación
 - Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
 - La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales
 - Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
 - Reglamento de Actividades Calificadas y Normas Complementarias.
 - "Condiciones de Seguridad en los edificios" de esta normativa.
 - Legislación estatal y autonómica en materia de ruidos y vibraciones así como Ordenanza Municipal si la hubiera.
 - Cualquier otra legislación que resulte aplicable.
- 2) A los efectos de aplicación de las determinaciones que esta normativa urbanística o la normativa sectorial hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, se entenderá como dimensión del local la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como todos aquellos

vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas, a oficinas y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

- 3) Las instalaciones industriales dispondrán de aseos que se regirán en cuanto a su tamaño y capacidad por lo establecido en la legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 4) Las escaleras, pasos horizontales y rampas tendrán, salvo indicación expresa en la normativa sectorial aplicable, una anchura no menor que un metro (1 m) cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo y de un metro y treinta centímetros (1,30 m) cuando su capacidad sea superior a dicha cifra. En todo caso deberán cumplir las condiciones del Reglamento de Accesibilidad, el CTE DB-SI-3 y el CTE DB-SU-1.
- 5) Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias a la actividad principal no vivideras, tales como aseos, almacenes, aparcamientos, instalaciones, etc. y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

Artículo 2.3.6.-DOTACIONES OBLIGATORIAS

- 1) Las instalaciones industriales dispondrán de aseos que se regirán en cuanto a su tamaño y capacidad por lo establecido en la legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 2) En el Suelo Urbano Consolidado Industrial que cuente con ordenación detallada, aún en el caso de que esta haya de completarse mediante Estudio de Detalle, las instalaciones contarán al interior de la parcela con una plaza de aparcamiento rectangular de quince metros cuadrados (15'00 m²) de superficie mínima por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de superficie de producción o almacenaje., con su lado menor de al menos dos metros y cincuenta centímetros (2'50 m).
- 3) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la dotación de aparcamientos será la establecida por la legislación urbanística.

Artículo 2.3.7.-ORDENACIÓN DE CARGA Y DESCARGA

- 1) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos metros cuadrados (500 m²), la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y

descarga de los productos y mercancías en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con una longitud mínima de nueve metros (9 m) y una anchura mínima de tres metros (3 m), con unas bandas laterales permanentes de un metro (1 m) de anchura y que no interfiera con el acceso a la parcela ni a la circulación dentro de la parcela.

- 2) Para superficies superiores a mil metros cuadrados (1.000 m²) deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) más de superficie de producción o almacenaje.
- 3) En el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada con la tipología de naves-nido se deberá prever una zona de carga y descarga al servicio de varias naves, con dimensión suficiente para la maniobra y estacionamiento de un camión en las condiciones señaladas en el punto primero y de un vehículo ligero por nave, cada mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de superficie de producción o almacenaje, localizada en el viario interior de la parcela que puede servir a varias naves.

Artículo 2.3.8.-CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS

- 1) Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones generales de la edificación de la vivienda a la que estén anexos.

CAPITULO 4.- USO TERCIARIO

Artículo 2.4.1.-DEFINICIÓN

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal (hoteles, hostales, etc.), salas de reunión para el ocio (bares, discotecas, cines, salas de juego, etc.), oficinas y despachos profesionales, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras análogas, el comercio al por menor en sus distintas formas y otros servicios terciarios al ciudadano de carácter no dotacional.

Artículo 2.4.2.-CLASES Y CATEGORÍAS

- 1) A los efectos del establecimiento de sus condiciones particulares se distinguen las siguientes clases o usos pormenorizados:

- **Clase 1: Hospedaje.** Cuando la actividad tiene por finalidad el alojamiento temporal a las personas. Se incluyen en esta clase los hoteles, hostales, pensiones, casas rurales, albergues, apartahoteles, agregaciones de viviendas o apartamentos destinados al alojamiento temporal, etc. No se distinguen categorías.
- **Clase 2: Salas de reunión para el ocio.** Edificios, locales ó espacios abiertos destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas tales como: bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, cines, teatros, salas de juego, etc. No se distinguen categorías.
- **Clase 3: Oficinas.** Actividades destinadas a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de gestión, de información u otros análogos, tanto públicos como privados.

Se distinguen dos categorías:

- **Categoría 1ª: Despachos profesionales domésticos,** aplicable a espacios destinados a la actividad profesional que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial.
 - **Categoría 2ª: Oficinas en general,** que son las no incluidas en la categoría 1ª.
- **Clase 4: Comercial.** Es uso comercial el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público de comercio al por menor en sus distintas formas.

Se distinguen dos categorías:

- **Categoría 1ª: Locales Comerciales o pequeño comercio:** Es el establecimiento comercial individual.
 - **Categoría 2ª: Centros comerciales:** Corresponden al establecimiento colectivo formado por un conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.
- **Clase 5: Servicios Terciarios.** Se considerarán servicios terciarios aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario o asistencial privado no concertado, o educativo para enseñanzas no regladas, etc. No se distinguen categorías.

- 2) En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá, subsidiariamente, a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). Cuando coexistan en un mismo local actividades que

podieran adscribirse a distintas categorías de las expresadas en el número anterior, se aplicará al mismo las condiciones de la que ocupe mayor superficie útil.

- 3) En todos los casos se observará la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 2.4.3.-DOTACIONES OBLIGATORIAS

- 1) Las actividades de uso terciario dispondrán de aseos para el personal trabajador que se regirán en cuanto a su tamaño y capacidad por lo establecido en la legislación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 2) La dotación de aseos para el público será la definida en las condiciones particulares de cada uso pormenorizado de esta normativa según los artículos siguientes.
- 3) En suelo urbano consolidado no se establece en esta normativa una dotación mínima de aparcamientos, no obstante el ayuntamiento podrá establecer reservas de plazas de aparcamiento obligatorias en casos particulares si apreciara necesidad o conflicto con el viario existente.
- 4) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la dotación de aparcamientos será la establecida por la legislación urbanística.

Artículo 2.4.4.-CONDICIONES DE HOSPEDAJE

- 1) Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable. Se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.
- 2) Se observarán las condiciones establecidas en las normas de clasificación de establecimientos hoteleros, en especial por lo dispuesto en la ley 10/1997 de 19 de diciembre por el que se regula la ordenación del turismo en Castilla y León y el Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León.
- 3) La dotación de aseos diferente de la del personal laboral de las instalaciones se ajustará a los requisitos técnicos de la normativa sectorial aplicable.
- 4) La actividad podrá desarrollarse en edificios exclusivos o compartidos con otros usos según la compatibilidad de usos definida en esta normativa urbanística.

Artículo 2.4.5.-CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

- 1) La superficie útil mínima destinada al público no será menor de seis metros cuadrados (6 m²).
- 2) Se cumplirá con la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales, y cumplirán también el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- 3) En lo que sea de aplicación se estará a lo dispuesto por el Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León.
- 4) Sin perjuicio de lo dispuesto para el personal laboral por la normativa sectorial correspondiente, los espacios destinados al uso de salas de reunión para el ocio contarán al menos con la siguiente dotación sanitaria:
 - Hasta cien metros cuadrados (100 m²), un inodoro y un lavabo.
 - Por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) más o fracción, se aumentará un inodoro y lavabo.
- 5) Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto de las instalaciones, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un inodoro para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de inodoros por urinarios.

Artículo 2.4.6.-CONDICIONES DE LAS OFICINAS

- 1) La superficie útil mínima destinada a oficinas será de veinticinco metros cuadrados (25 m²), excepto para los Despachos Profesionales Domésticos, en los que no se exige superficie útil mínima.
- 2) No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

- 3) En caso de que los locales estén situados en edificios con otros usos deberán contar con acceso independiente, excepto los Despachos Profesionales Domésticos.
- 4) Los espacios destinados al uso de oficinas contarán al menos con la siguiente dotación sanitaria:
 - Hasta cien metros cuadrados (100 m²), un inodoro y un lavabo.
 - Por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) más o fracción, se aumentará un inodoro y lavabo.
- 5) Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto de las instalaciones, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de inodoros por urinarios.
- 6) En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil total, excluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.
- 6) Serán de aplicación a los Despachos Profesionales Domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.
- 7) Será exigible el cumplimiento de la siguiente normativa, en lo que fuere de aplicación:
 - Código Técnico de la Edificación
 - Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
 - La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales
 - Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
 - Reglamento de Actividades Clasificadas y Normas Complementarias.
 - "Condiciones de Seguridad en los edificios" de esta normativa.
 - Legislación estatal y autonómica en materia de ruidos y vibraciones así como Ordenanza Municipal si la hubiera.
 - Normativa legal en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.
 - Protección contra incendios.
 - Cualquier otra legislación que resulte aplicable.

Artículo 2.4.7.-CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO COMERCIAL

- 1) La superficie útil mínima dedicada al uso comercial será de 6 m².

- 2) Se deberán cumplir las condiciones en materia de accesibilidad, protección contra incendios y seguridad de uso, así como la legislación en materia de ruido, espectáculos públicos y actividades recreativas. Asimismo se exigirá el cumplimiento de las normas reguladoras contenidas en la planificación sectorial comercial y el resto de legislación sectorial aplicable.
- 3) A efectos de dimensionar las dotaciones de aseos, vestuarios, aparcamientos, etc. se entenderá como superficie de venta la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, la zona de carga y descarga y aparcamiento.
- 4) Los locales de Uso Comercial no podrán servir de paso ni tener acceso directo con ninguna vivienda. Tampoco lo harán a las zonas comunes de los edificios de Uso Residencial salvo al efecto de dotarlo de salidas de emergencia, y siempre con la interposición de un vestíbulo previo entre estas zonas comunes y las privativas del uso comercial.
- 5) Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje comercial, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura igual o superior a cuatro metros (4 m). No se aceptarán pasajes de nueva construcción en los que la totalidad de su recorrido no sea visible desde su acceso.
- 6) Los locales en que se comercialice con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionado, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10 %) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres metros cuadrados (3 m²).
- 7) Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en función de su superficie de venta:
 - Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo.
 - Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y lavabo.
- 8) Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto de las instalaciones, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de inodoros por urinarios.

- 9) Cuando los establecimientos comerciales se agrupen, se considerará la superficie de venta conjunta a efectos de establecer la dotación mínima de servicios sanitarios, que también podrán agruparse.
- 10) En todo aquello no regulado por estas Normas Urbanísticas se estará a lo establecido en el Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las actividades de servicios en Castilla y León y en lo no derogado por éste en el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial en Castilla y León.

Artículo 2.4.8.-CONDICIONES DE LOS SERVICIOS TERCIARIOS

- 1) Los servicios terciarios ubicados en locales con acceso independiente o acceso común con otros usos no residenciales, se regularán según lo dispuesto para el uso terciario comercial en su categoría 1ª, “Locales comerciales o pequeño comercio”.
- 2) Aquellos que se ubiquen en locales que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios de uso residencial se regularán según lo dispuesto para el uso terciario de oficinas en su categoría 1ª, “Despachos Profesionales Domésticos”.

CAPITULO 5.- USOS DOTACIONALES

SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 2.5.1.1. DEFINICIÓN

Se define como Uso Dotacional al conjunto de sistemas y elementos destinados a la prestación de servicios de interés general a la comunidad.

Artículo 2.5.1.2.-TIPOS

- 1) A los efectos de la normativa urbanística los usos Dotacionales podrán ser destinados a las clases de usos globales siguientes:
 - Uso de Equipamientos
 - Uso de Espacios libres (parques y jardines)
 - Uso de Viario
 - Uso de Servicios Urbanos
 - Uso de Infraestructuras Territoriales

Artículo 2.5.1.3.-CONSIDERACIONES GENERALES

- 1) Con carácter general, se entenderán públicos los equipamientos previstos en el planeamiento, salvo que expresamente se exprese lo contrario.
- 2) Cuando se precise planeamiento de desarrollo para establecer o modificar la ordenación detallada, todos los equipamientos locales, hasta el límite establecido en los estándares exigidos en la legislación urbanística aplicable, tendrán el carácter de público y serán objeto de cesión gratuita.
- 3) Para el supuesto de que dichos equipamientos superen los estándares exigibles, el planeamiento de desarrollo concretará su carácter público o privado.

SECCIÓN SEGUNDA. USO DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 2.5.2.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

- 1) Dotación propia del equipamiento comunitario edificado que atiende las necesidades sociales de la comunidad, tales como el deportivo, escolar, cultural, asistencial, sanitario, religioso, de servicios generales, de alojamiento colectivo, etc.
- 2) A efectos de su pormenorización y del establecimiento de sus condiciones particulares se establecen las siguientes clases:
 - General: Equipamiento no incluido en ninguno de los usos pormenorizados siguientes pudiendo albergar cualquiera de ellos.
 - Educativo-docente: Comprende las actividades de formación intelectual de las personas mediante cualquiera de las enseñanzas regladas enumeradas en la legislación vigente.
 - Deportivo: Relativo a las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.
 - Comercial: Equipamiento Comercial de Mercados de abastos y centros de comercio básico, de titularidad y gestión pública, mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - Administrativo: Aplicable a aquellos en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - Cultural: Instalaciones dedicadas a la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, cines, teatros, casas de la cultura, auditorios, etc.).

- Ocio y espectáculos: que comprende las instalaciones destinadas al recreo de las personas mediante actividades lúdicas de carácter público (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones, salas de reunión, etc.).
- Social y asistencial: destinado a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales, incluyéndose aquellos centros destinados a la atención a las personas mayores y a la tercera edad regulados por la legislación sectorial correspondiente.
- Sanitario: dedicado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales. Incluye los servicios sanitarios de atención primaria y especializada del sistema de salud de Castilla y León definidos en la Ley 1/1993, de 6 de abril, de Ordenación del Sistema Sanitario, tanto públicos como privados concertados.
- Residencia comunitaria: correspondiente a equipamientos, tales como residencias de estudiantes, de ancianos, cuarteles, conventos, albergues, etc., y las demás actividades que supongan la convivencia en comunidad de un número determinado de personas en un solo edificio.
- Garaje/aparcamiento en local: Instalaciones edificadas destinadas al aparcamiento público.
- Religioso: que comprende los edificios destinados a la celebración de los diferentes cultos.
- Servicios: correspondiente a aquellos que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías, centros penitenciarios, perreras y similares) y se mantiene el estado de los espacios públicos (almacenes de limpieza y recogida de basuras y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios para los ciudadanos. Integra asimismo las instalaciones de defensa destinadas al acuartelamiento de los cuerpos armados y sus dependencias administrativas, y los cementerios y tanatorios, destinados al enterramiento o la incineración de los restos humanos.

Artículo 2.5.2.2.-CONDICIONES GENERALES

- 1) Por su carácter de dotación pública edificada de interés general la ubicación y diseño de los equipamientos deben garantizar su mejor funcionalidad, eficacia en el servicio, acceso, entorno, condiciones estéticas y mantenimiento. En especial, para aquellos equipamientos surgidos en desarrollo de nueva ordenación detallada, se deberá evitar su localización en terrenos residuales prestando especial atención a los accesos y su integración en la malla urbana en función de su uso pormenorizado.

- 2) Se deberán cumplir las condiciones en materia de accesibilidad, protección contra incendios y seguridad de uso, así como la legislación en materia de ruido, espectáculos públicos y actividades recreativas o cuenta legislación sectorial sea aplicable.
- 3) Las condiciones particulares de cada uso pormenorizado de equipamiento vendrán establecidas por la normativa sectorial de aplicación a cada caso. Son de aplicación asimismo las condiciones generales de la edificación definidas en esta Normativa Urbanística.
- 4) En suelo urbano consolidado no se establece en esta normativa una dotación mínima de aparcamientos, no obstante el ayuntamiento podrá establecer reservas de plazas de aparcamiento obligatorias en casos particulares si apreciara necesidad o conflicto con el viario existente.
- 5) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la dotación de aparcamientos será la establecida por la legislación urbanística.

SECCIÓN TERCERA. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 2.5.3.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

Comprende los sistemas general y local de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas a juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso complementarias a las vías públicas o equipamientos.

Artículo 2.5.3.2.-CONDICIONES GENERALES

- 1) 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.
- 2) Podrán servir de acceso a los edificios siempre que cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco metros y condiciones de uso y tránsito adecuadas que facilite el acceso de personas y vehículos convencionales y de emergencia. Dicha zona de paso deberá estar adecuadamente conectada con la red viaria.
- 3) Según las condiciones dadas en el artículo 94 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León podrán efectuarse actos edificatorios siempre que sean complementarios y mejoren el servicio al espacio libre público, tales como: quioscos, pérgolas, templete, aseos, etc.
- 4) Para su diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de urbanización de esta normativa urbanística.

- 5) Por su carácter de dotación pública de interés general la ubicación y diseño de los espacios libres públicos deben garantizar su mejor funcionalidad, acceso, entorno, condiciones estéticas y mantenimiento. En especial, para aquellos equipamientos surgidos en desarrollo de nueva ordenación detallada, se deberá evitar su localización en terrenos residuales prestando especial atención a los accesos y su integración en la malla urbana.

SECCIÓN CUARTA. USO DE VIARIO

Artículo 2.5.4.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

El uso de viario corresponde a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas, incluida su relación y estancia y los de los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 2.5.4.2.-CONDICIONES GENERALES

- 1) 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.
- 2) Según las condiciones dadas en el artículo 94 del vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León podrán efectuarse actos edificatorios siempre que sean complementarios y mejoren el servicio al viario público, tales como: quioscos, pérgolas, templetos, aseos, etc.
- 3) Para su diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de urbanización de esta normativa urbanística.
- 4) Por su carácter de dotación pública de interés general la ubicación y diseño del viario público debe garantizar su mejor funcionalidad, acceso, entorno, condiciones estéticas y mantenimiento. En especial, para aquellos equipamientos surgidos en desarrollo de nueva ordenación detallada, se deberá prestar especial atención a los accesos y su integración en la malla urbana.
- 5) Podrán disponerse zonas verdes ajardinadas de acompañamiento de viario.
- 6) El uso de viario es compatible con el de servicios urbanos siempre que su establecimiento no cercene las características estéticas y funcionalidad del mismo.

SECCIÓN QUINTA.- USO DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 2.5.5.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

- 1) Es el propio de los espacios tanto en suelo como subsuelo que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio básico del núcleo urbano, en su totalidad o en parte. Se incluyen dentro de este uso los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos, tales como transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.
- 2) A efectos de su pormenorización no se establecen clases.

Artículo 2.5.5.2.-CONDICIONES GENERALES

En todo caso se cumplirán los requisitos de la normativa sectorial que sean de aplicación a cada tipo.

SECCIÓN SEXTA. USO DE INFRESTRUCTURAS TERRITORIALES

Artículo 2.5.6.1.-DEFINICIÓN Y CLASES

- 1) Es el propio de los espacios tanto en suelo como subsuelo que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan servicios básicos urbanos de carácter supramunicipal, en su totalidad o en parte, tales como Red de carreteras, Red ferroviaria, Terminal de transporte, Red energía eléctrica, Gasoducto, Hidráulicas, Red telecomunicaciones/fibra óptica, Centro de instalaciones de tratamiento de residuos, Defensa y seguridad, etc.
- 2) A efectos de su pormenorización no se establecen clases.

Artículo 2.5.6.2.-CONDICIONES GENERALES

En todo caso se cumplirán los requisitos de la normativa sectorial que sean de aplicación a cada tipo.

Capítulo 6.- COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 2.6.1.-TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLASUR DE HERREROS — TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS

	ORDENANZA 1.- CASCO ANTIGUO			ORDENANZA 2.- AMPLIACIÓN CASCO			ORDENANZA 3.- EQUIPAMIENTOS			ORDENANZA 4.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
	>1ª Pl.	1ª Pl.	Baja	>1ª Pl.	1ª Pl.	Baja	>1ª Pl.	1ª Pl.	Baja	>1ª Pl.	1ª Pl.	Baja	Edif. Excl.
RESIDENCIAL													
Uniformitas Colectiva	Si	Si	No	Si	Si	No	Si (7)	Si (7)	No	No	No	No	No
INDUSTRIAL													
General	No	No	No	No	Si (4)	Si (4)	No	No	No	No	No	No	No
Almacén	No	No	No	No	Si (4)	Si (4)	No	No	No	No	No	No	No
Agronegocios	No	Si (1)	No	No	Si (4)	Si (4)	No	No	No	No	No	No	No
Talleres Dom.	No	Si	No	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	No
TERCIARIO													
Hospedaje	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Salas Reunión Ocio	Si (2)	Si	Si	Si (2)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Oficinas	Si (6)	Si (6)	Si	Si (6)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Comercio	No	Si (2) (4)	Si (4)	No	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)	Si (2) (4)
Servicios	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
EQUIPAMIENTOS													
General	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Educativo	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Deportivo	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Comercial	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Administrativo	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Cultural	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Ocio-Espectáculos	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Social	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
Asistencial	No	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si (3)
ESPACIOS LIBRES													
Parque Urbano	No	No	No	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-
Zonas Verdes	No	No	No	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-
Áreas Ocio	No	No	No	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-
Áreas Juego Infantil	No	No	No	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-
Zonas Deportivas	No	No	No	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-
VIARIO													
General	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	-
Peatonal	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	-
Carri bici	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	-
Aparcamientos	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	-
Transporte Público	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	-
Plaza	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	-
SERVICIOS URBANOS													
Tratam. Abastecimiento	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si
Depósito Agua	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si
Estación Depuradora	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si
Est. Transformación Elec.	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si
Depósito Gas	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si
Centro Telecomunicaciones	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si
Est. Residuos Sol. Urbanos	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si

(1) Exclusivamente para guarda de maquinaria agrícola y productos agrarios.
 (2) Si en las plantas inferiores, incluyendo obligatoriamente la baja, se establece el mismo uso pormenorizado.
 (3) Con los condicionantes de la ordenanza.
 (4) Solo en categoría 1ª.
 (5) Solo en categoría 2ª.
 (6) En categoría 2ª solo si en plantas inferiores, incluyendo obligatoriamente la baja, se establece el mismo uso. En categoría 1ª en todo caso.
 (7) De guarda y custodia del uso característico.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son las condiciones generales a las que debe de atenerse la edificación que se realice en el término municipal, tanto la de nueva planta como la de reforma de la existente.

Capítulo 1. DIMENSION Y FORMA

Se refiere a las condiciones a observar en la construcción o reforma de los edificios en cuanto a sus medidas y morfología.

SECCION PRIMERA.-PARCELA

Artículo 3.1.1.1.-DEFINICIÓN Y TIPOS DE PARCELA

Parcela: Es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tiene atribuido en el planeamiento edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente.

Según la clasificación de suelo en la que se encuentren, las parcelas pueden ser rústicas, urbanizables o urbanas. Asimismo, si figuran en escritura, Registro o Catastro, se pueden denominar parcelas escrituradas, registrales o catastrales.

Artículo 3.1.1.2.-LINDEROS Y ALINEACIONES

Linderos o lindes: Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distingue entre lindero frontal, trasero y laterales. Si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

Lindero frontal o frente de parcela: Es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas o con los espacios libres públicos que, en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Lindero trasero: Es el opuesto al frontal.

Lindero lateral: El que no es frontal ni trasero.

Alineación: Es línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas o espacios libres públicos de las parcelas edificables destinadas a otros usos. También se la denomina **alineación principal o alineación exterior**, para diferenciarla de la secundaria o de la interior.

Alineación secundaria: Es la línea que separa parcelas edificables con distinta calificación urbanística.

Alineación interior o de edificación: Es la línea que, dentro de una misma parcela, señala la parte que puede ser ocupada por la edificación de la que debe de quedar libre.

Alineación oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial, que puede diferir de la que existe actualmente.

Las alineaciones son las establecidas en los planos correspondientes. En algunos casos y al ser edificadas las parcelas, las alineaciones establecidas podrán sufrir ligeras variaciones como consecuencia de la “tira de cuerdas” que realice el Ayuntamiento para adaptar las edificaciones a la realidad del terreno existente, que no podrá afectar a la superficie de las parcelas en más de un cero con cinco por ciento (0,5%) de la extensión que posean.

Artículo 3.1.1.3.-SUPERFICIE

Superficie de parcela: Es la extensión en proyección horizontal del área contenida entre los linderos de la parcela.

Superficie de parcela bruta: Es la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro o, en su caso, los que resulten de su medición real.

Superficie de parcela neta: Es la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de viales públicos, espacios libres públicos u otras dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 3.1.1.4.-PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima: Es la parcela con determinadas condiciones mínimas de superficie y de frente a vía pública o a espacios libres públicos para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por las normas urbanísticas.

Superficie mínima de parcela: Es la menor superficie que debe de tener una parcela para que, junto con el frente mínimo, sea considerada como parcela mínima.

Frente mínimo de parcela: Es la longitud mínima del lindero coincidente con una alineación que debe de tener una parcela para que, junto con la superficie mínima, sea considerada como parcela mínima.

La morfología de la parcela mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo con el diámetro del frente mínimo tangente al lindero coincidente con la alineación principal.

No se permite construir ni realizar segregaciones o parcelaciones en parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima. De manera excepcional, las normas urbanísticas

pueden considerar las parcelas actualmente existentes como parcelas mínimas, aunque no cumplan las condiciones mínimas de superficie y frente de parcela.

Artículo 3.1.1.5.-PARCELA EDIFICABLE.- CONDICIÓN DE SOLAR

Las parcelas en suelo urbano y urbanizable, además de cumplimentar los condicionantes particulares de la ordenanza aplicable, no podrán ser edificadas si no cumplen la condición de solar.

Solar: Es la superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, que cuenten con los siguientes requisitos:

- a) Que tenga acceso por vía urbana, de al menos tres metros (3,00 m) de anchura; abierta sobre terrenos de uso y dominio público; señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico; que sea transitable por vehículos automóviles y que esté pavimentada y urbanizada con arreglo a las alienaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Que posea abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, con una dotación mínima de ciento ochenta litros por habitante y día (180 litros/habitante/día).
- c) Que disponga de saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, con una capacidad de vertido mínima de ciento ochenta litros por habitante y día (180 litros/habitante/día). No es suficiente que posean fosa séptica.
- d) Que cuente con suministro de energía eléctrica en red de baja tensión, con una capacidad mínima de tres kilovatios hora por vivienda (3 Kw/h/vivienda).
- e) Que tenga alumbrado público.
- f) Que tenga red de telecomunicaciones.

La condición de solar puede extinguirse por el cambio de la clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización existente.

Las parcelas en suelo urbano consolidado, además de cumplir las condiciones de parcela mínima y las demás condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación, no podrán ser edificadas hasta que alcancen la condición de solar. No obstante, podrá autorizarse la construcción si se realiza simultáneamente a la urbanización, pero no se podrá autorizar el uso de las edificaciones sin que la parcela en las que se encuentren haya adquirido la condición de solar.

Las parcelas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que se encuentren con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes y para ampliarlas o reforzarlas si dicha ampliación o refuerzo resultaran necesarios para asegurar su correcto funcionamiento.

Artículo 3.1.1.6.-CONDICIONES DE VALLADO DE PARCELAS

Cerramiento de parcela: Es la cerca o valla construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos. El cerramiento sobre las alineaciones se denomina cerramiento exterior y los restantes, cerramientos interiores. Una misma valla puede pertenecer a dos parcelas, situándose el lindero en el eje de la misma.

Los cerramientos de parcela cumplimentarán las condiciones estéticas establecidas para cada clase de suelo en el artículo 3.5.8.-VALLADOS Y CERRAMIENTOS de las presentes Normas Urbanísticas.

En Suelo Rústico, sin perjuicio de las limitaciones superiores que pudiera establecer la legislación sectorial, el vallado de las fincas se situará como mínimo a tres metros (3,00 m) del límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas y si este límite no estuviera definido, al menos a cuatro metros (4,00 m) del eje de las citadas vías.

El Ayuntamiento podrá obligar al vallado de los solares sin edificar que se encuentren en el casco urbano por motivos de seguridad, sanitarios o meramente estéticos.

Los pozos, depósitos o conducciones abiertas existentes, tanto en suelo público como en parcelas privadas, deberán equiparse con sistemas de protección tales como cerramientos, brocales, tapas, rejillas, etc., con condiciones de diseño, rigidez y resistencia tales que eliminen el posible riesgo de accidentes en niños y adultos. Estas protecciones deberán ir provistas de cierres, de tal manera que se impida su apertura por personal no autorizado.

SECCION SEGUNDA.-POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 3.1.2.1.-DEFINICIONES

Además de los conceptos anteriormente definidos, se señalan a continuación los siguientes:

Retranqueo: Es la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue entre retranqueo frontal, lateral y trasero, según se realice respecto al lindero correspondiente.

Fondo edificable: Es la distancia horizontal que, medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

Línea de edificación: Es la línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

Separación entre edificaciones: Es la distancia más corta entre dos edificaciones.

Fachada: Es cada uno de los paramentos exteriores de la edificación. La fachada situada sobre la alineación exterior o si el edificio se encuentra retranqueado la más próxima a ella, se denomina **fachada principal**. Según dé frente al resto de los linderos o a un patio se puede distinguir entre **fachada lateral**, **fachada trasera** o **fachada a patio**.

Ancho de vía: Es la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

Artículo 3.1.2.2.-POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LOS LINDEROS

La edificación puede situarse, según se indica en las diversas ordenanzas aplicables:

Sobre la alineación, bien sea exterior o interior o **sobre los linderos**.

Retranqueada con respecto a la alineación, bien exterior o interior, o con respecto a los linderos.

Artículo 3.1.2.3.-POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A VIALES Y OTRAS EDIFICACIONES

Los edificios que se construyan respetarán las distancias mínimas obligatorias a otros edificios resultantes de la aplicación del contenido de las presentes Normas Urbanísticas o de cualquier otra normativa sectorial que le sea de aplicación, así como, en su caso, de las servidumbres existentes o de las que se puedan crear.

En los sectores de **suelo urbanizable**, la **altura de la fachada** a vía pública de un edificio será igual o menor a tres medios (3/2) de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de dicha vía pública.

En **Suelo Rústico**, sin perjuicio de las limitaciones superiores que pudiera establecer la legislación sectorial, las construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes se situarán como mínimo **a tres metros** (3,00 m) del **límite exterior** de las carreteras caminos, cañadas y demás vías públicas y si este límite no estuviera definido, al menos **a cuatro metros** (4,00 m) del **eje de las citadas vías**.

Artículo 3.1.2.4.-SERVIDUMBRE DE VISTAS Y LUCES

Si no se encuentra constituida una servidumbre de luces y vistas, no se permite la apertura en los edificios de ventanas, balcones u otros elementos con **vistas rectas** sobre una finca contigua de propiedad particular distinta, a una **distancia menor de dos metros** (2,00 m). Esto no será de aplicación para la apertura de huecos a espacios públicos tales como caminos, calles y plazas. No se autorizará la apertura de huecos a callejas o callejones que tengan una anchura menor de dos metros (2,00 m).

Si el colindante hubiera adquirido el derecho a tener luces y vistas, la nueva edificación que se pretenda construir no podrá situarse a **menos de tres metros** (3,00 m) de éstas.

Tampoco pueden tenerse vistas **de costado u oblicuas** sobre otra propiedad contigua diferente a una distancia menor de **sesenta centímetros** (60 cm) de ésta sin que exista constituida servidumbre.

SECCION TERCERA.-OCUPACION DE LA PARCELA

Artículo 3.1.3.1.-DEFINICIONES

Superficie ocupada de la parcela: Es la comprendida dentro de la proyección sobre el plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación sobre rasante.

Superficie ocupable de la parcela: Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

Ocupación: Es el porcentaje entre la superficie ocupada y la superficie neta de la parcela.

Artículo 3.1.3.2.-CONCEPTOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Cada una de las ordenanzas de estas Normas Urbanísticas establece la ocupación de la parcela y la posible situación de la edificación con respecto a la alineación principal y al resto de los linderos.

A la edificación **bajo rasante no le son de aplicación los retranqueos** establecidos en las ordenanzas, aunque no podrá sobrepasar **el fondo edificable**.

Si se realiza un **retranqueo permitido y no obligatorio**, éste debe de tener como mínimo una dimensión de **tres metros (3,00 m)**.

SECCION CUARTA.-EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 3.1.4.1.-DEFINICIONES

Edificabilidad: Es la superficie máxima de techo edificable que permiten las presentes Normas Urbanísticas en un ámbito determinado, expresada en metros cuadrados. También se denomina **intensidad de uso**.

Coefficiente de edificabilidad: Es el resultado de dividir los metros cuadrados de techo edificables por cada metro cuadrado de superficie bruta de un ámbito determinado (m^2/m^2).

El coeficiente de edificabilidad de la ordenanza establece la superficie edificable máxima en la parcela, pero si de las demás condiciones de la ordenanza tales como posición, fondo edificable, altura, etc. resultara una edificabilidad menor, será esta última la que se aplique.

Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: Son los metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, ponderados por su rentabilidad económica respecto al uso predominante que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 3.1.4.2.-CONCEPTOS RELATIVOS A LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO

Las Normas Urbanísticas asignan la superficie máxima edificable en cada parcela por el **coeficiente de edificabilidad** contenido en la ordenanza que le es de aplicación, o, en su caso, por las **condiciones de altura máxima, fondo máximo y retranqueos obligatorios** señaladas en ella.

En sectores de suelo **urbano no consolidado y urbanizable** se establece como determinación de ordenación general la **edificabilidad máxima en usos privados**. La edificabilidad en espacios para equipamientos públicos se contendrá en su propia ordenanza.

Los Estudios de Detalle en los sectores de suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales en los sectores de suelo urbanizable establecerán los **coeficientes de ponderación**

de cada uso en relación con el uso predominante, para calcular el **aprovechamiento medio**, cálculo que podrá actualizar el Proyecto de Actuación mediante el ajuste de dichos coeficientes, que se justificará adecuadamente aportando un estudio del mercado de suelo en la zona en la que se emplaza el sector.

Artículo 3.1.4.3.-CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA

Planta de la edificación: Es cada una de las partes de la edificación separadas por forjados.

Superficie construida por planta: Es la superficie de techo medida en proyección horizontal definida por los límites exteriores de la edificación en cada planta que tenga por sus características morfológicas un uso posible. En la planta de entrecubierta con techos inclinados situada por encima del máximo de las plantas enteras autorizadas, se computará únicamente la superficie con altura libre igual o superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) medida sobre el pavimento.

Se contabilizará como **superficie construida el cincuenta por ciento (50%)** de la superficie de los **balcones o terrazas y de las superficies cubiertas no cerradas**. Las superficies **cubiertas cerradas por tres** de sus lados computarán al **cien por ciento (100%)**.

Superficie construida total: Es la suma de la superficie construida de todas las plantas de la edificación. También se denomina superficie edificada.

Superficie útil de un local o habitación: Es la del techo comprendida en el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos. No se contabilizarán los cerramientos exteriores ni los interiores, los elementos estructurales verticales ni las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cero con diez metros cuadrados (0,10 m²) y tampoco la superficie de techo en la que la altura libre sea inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

Superficie útil por planta: Es la suma de la superficie útil de todas las habitaciones y locales de la planta.

Superficie útil total: Es la suma de la superficie útil de todas las plantas de la edificación.

Superficie computable a efectos urbanísticos: Es la superficie construida de las plantas situadas por encima de la rasante oficial.

Superficie máxima edificable: Es la mayor superficie computable que permiten edificar las ordenanzas de estas Normas Urbanísticas. También puede resultar de la aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie bruta de la parcela. Puede así mismo quedar fijada por un fondo máximo y una altura máxima edificables.

SECCION QUINTA.- ALTURA, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.5.1.-DEFINICIONES

Cota del terreno: Es la medida que determina la elevación del terreno en cada punto.

Rasante: Es la cota en altura de los perfiles longitudinales de los viales públicos definidos por la normativa urbanística, tomada según se indica en estas Normas Urbanísticas.

Altura de la edificación: Es la distancia vertical medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado horizontal. En edificios que no posean este forjado, como pabellones y naves, la distancia se medirá entre la rasante y la cara inferior del alero o de las cerchas que conforman la cubierta.

Realce de la entrecubierta: Es la distancia vertical, medida sobre la fachada, entre la cara inferior del último forjado horizontal y el alero, tomando para éste como dimensión máxima la proyección sobre la fachada de la intersección del plano inferior del forjado de la cubierta con el plano vertical del mayor vuelo permitido, aún cuando el vuelo del alero pueda ser menor.

Altura de cornisa: Es la distancia vertical medida desde la rasante hasta el alero, tomando para éste la proyección sobre la fachada de la intersección del plano inferior del forjado de la cubierta con el plano vertical del mayor vuelo permitido.

Altura de coronación: Es la distancia vertical medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de la cubierta.

Altura de cumbrera: Es la distancia vertical medida desde la cara superior del último forjado horizontal y el punto o la línea más elevada correspondiente al encuentro de dos o más faldones del tejado de la edificación.

Altura total: Es la distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

Altura de planta: Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Altura del semisótano: Es la distancia vertical entre la rasante y la cara superior del forjado de su techo o, caso de existir planta baja, del pavimento de ésta.

Volumen de la edificación: Es el espacio determinado por los planos exteriores que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Volumen de planta: Es el espacio determinado por los planos de suelo, techo y paredes que delimitan la planta.

Planta baja: Es la planta que tiene su volumen o al menos el ochenta y cinco (85%) del mismo por encima de la rasante y en la que la distancia vertical entre el nivel de la rasante y el de su pavimento no excede de un metro y veinticinco centímetros (1,25 m).

Planta piso o alta: Es cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

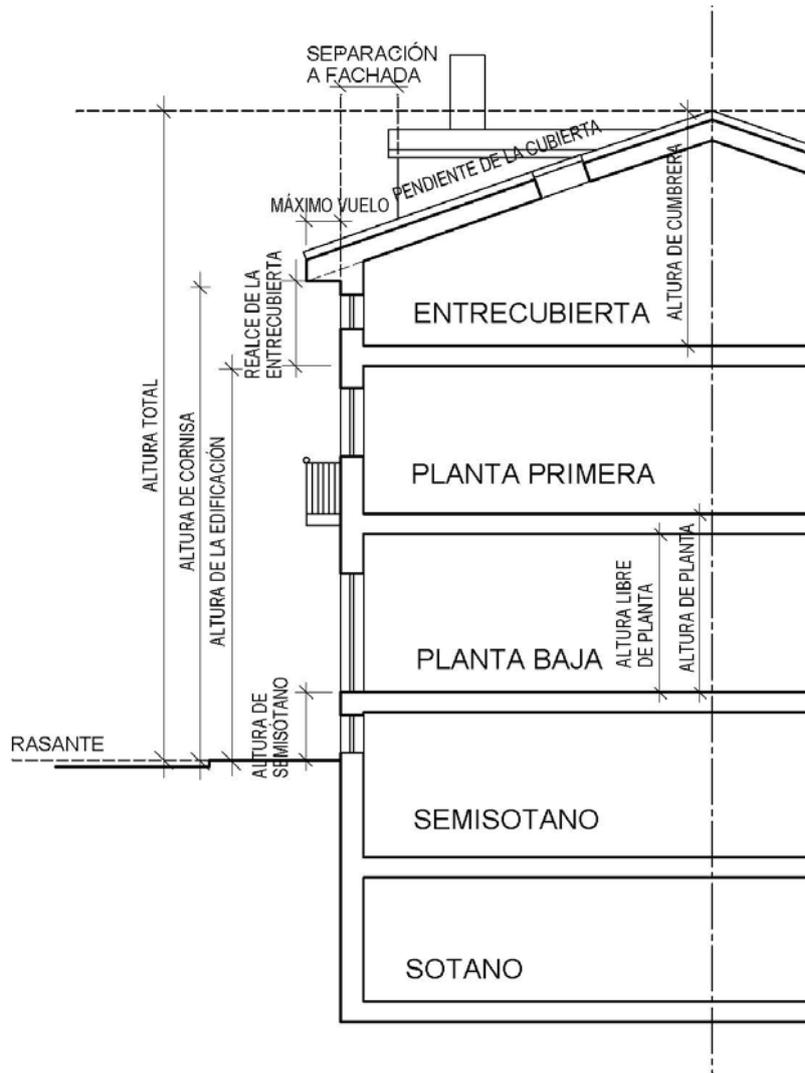
Planta semisótano: Es la planta que tiene parte de su volumen por encima de la rasante y parte por debajo y en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a un metro y veinticinco centímetros (1,25 m).

Planta sótano: Es la planta de la edificación que tiene su volumen o al menos el ochenta y cinco por ciento (85%) del mismo por debajo del nivel de rasante.

Planta bajo cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la planta inferior y los planos inclinados de la cubierta, que es susceptible de ser ocupado o habitado.

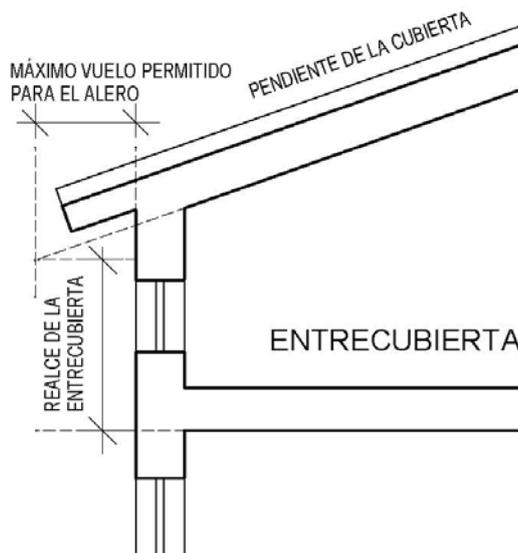
Cuerpos volados: Son las partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen como voladizos de los planos que delimitan el volumen principal de edificación la y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Elementos salientes: Son elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.



MEDICIÓN DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

LAS ALTURAS AUTORIZADAS EN LAS ORDENANZAS SE SEÑALAN EN CADA UNA DE ELLAS



MEDICIÓN DEL REALCE DE LA ENTRECUBIERTA

Artículo 3.1.5.2.-CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Cada una de las ordenanzas de estas Normas Urbanísticas aplicable a las parcelas establece la altura máxima, y en algunos casos mínima, de las edificaciones autorizadas en ellas, así como la tipología permitida y en sus condiciones estéticas particulares, los salientes y cuerpos volados autorizados.

Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores, podrán permitir, en nuevas ordenanzas, alturas y formas para los edificios diferentes a las de las ordenanzas contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Los edificios con algún tipo de protección como patrimonio edificado, podrán mantener la altura, volumen y forma que tienen a la aprobación de las Normas Urbanísticas, aún cuando superen los parámetros máximos establecidos en la ordenanza de aplicación.

Artículo 3.1.5.3.-CUBIERTAS

Cubierta: Es la techumbre de un edificio en contacto con el exterior.

Pendiente de cubierta: Es el ángulo que forma el plano de la cubierta con un plano horizontal.

Alero es la parte inferior del tejado que sobresale de la pared y sirve para desviar de ella las aguas de lluvia y de nieve.

Se prohíbe el quiebro de los faldones y los cuerpos salientes de la cubierta, salvo buhardillas y baburiles de tipo tradicional cuando estén autorizados por la Ordenanza de aplicación en cada caso. La altura de la cumbrera no será en ningún caso superior a los **cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m)**.

Artículo 3.1.5.4.-ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA

Si la ordenanza particular lo permite, por encima de la altura máxima se autoriza el uso vividero de los espacios de entrecubierta, siempre que se den a la vez las tres condiciones siguientes:

- 1) El **realce de la entrecubierta** será como máximo **de un metro y veinte centímetros (1,20 m)**. En ningún caso este realce podrá ser superior al permitido, aunque no se llegue a agotar la altura máxima autorizada.
- 2) La **altura de la cumbrera** será como máximo de **cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m)**.

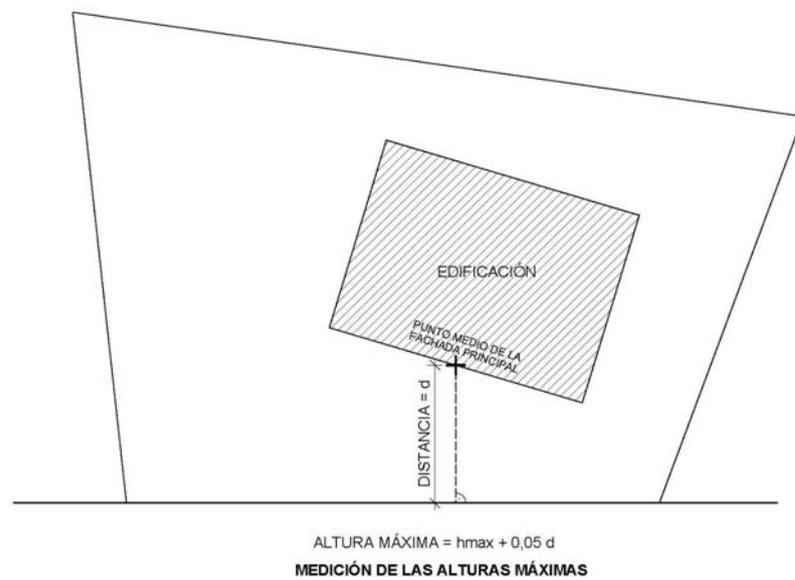
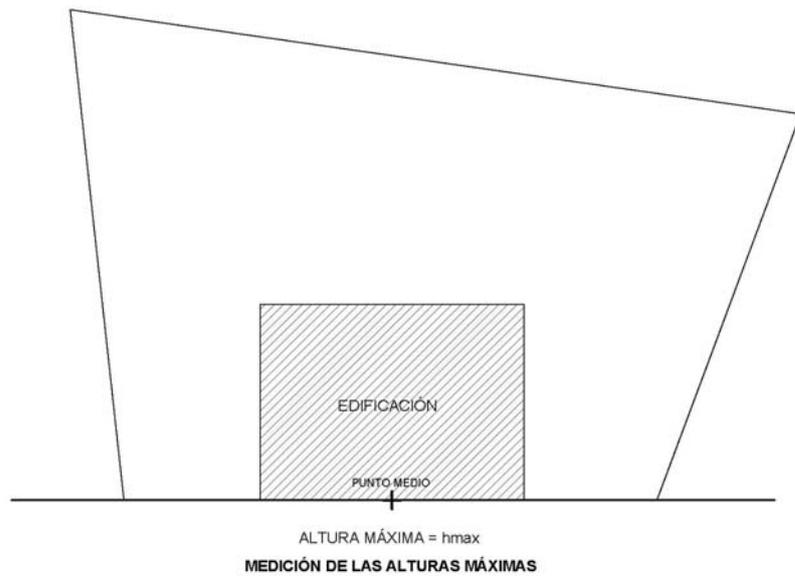
- 3) Más del **cincuenta por ciento** (50%) de la **superficie construida** computable a efectos de edificabilidad tendrá una altura superior a **dos metros y veinte centímetros** (2,20 m).

Artículo 3.1.5.5.-MEDICIÓN DE LA ALTURA

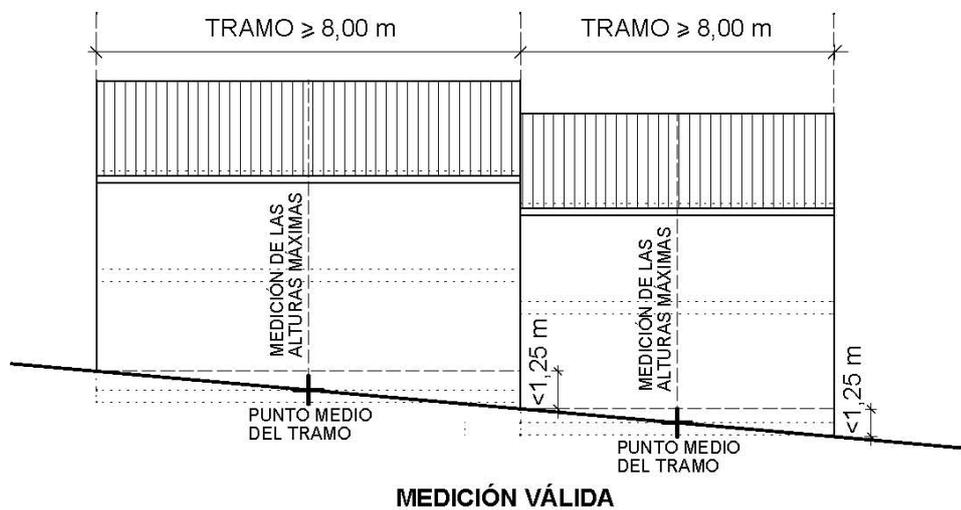
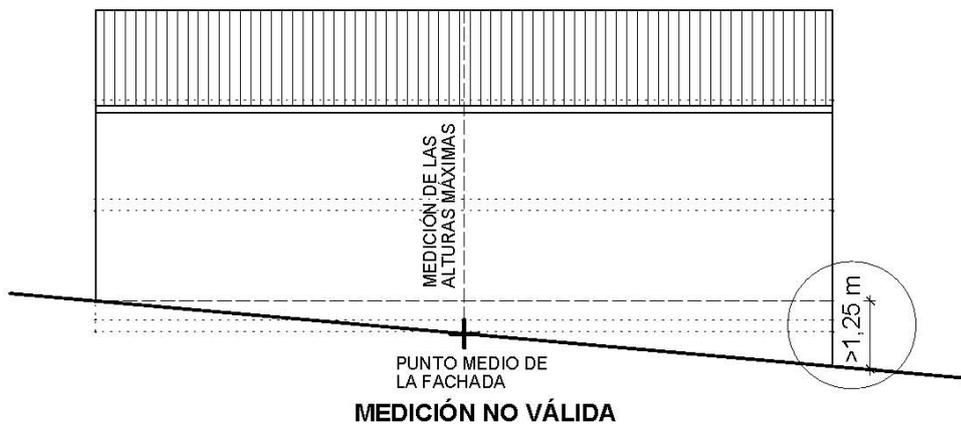
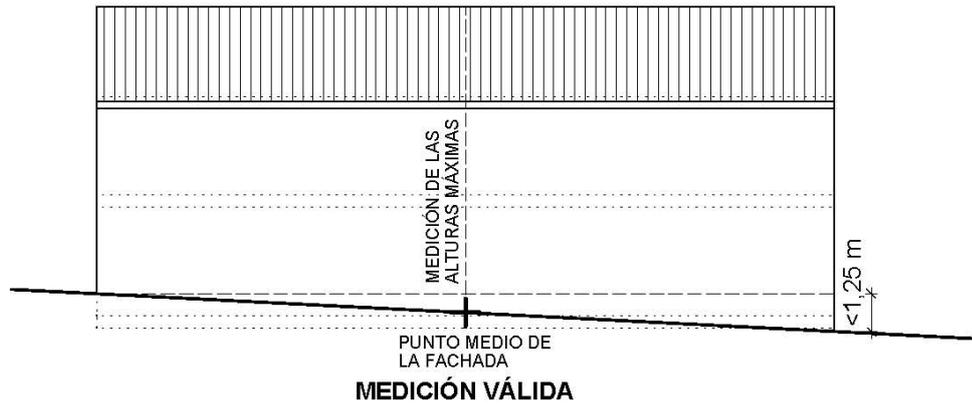
Las alturas de la edificación en suelo urbano y urbanizable se medirán en el **centro de la fachada principal**, tomando siempre como cota inferior la rasante al nivel de la acera o la que, en el caso de no estar fijada, establezca el Ayuntamiento.

En edificios retranqueados, se admite un **incremento de las alturas** de un cinco por ciento (5%) de la distancia existente entre el centro de la fachada principal y la alineación principal, medida perpendicularmente a ésta, al objeto de facilitar el desagüe de los terrenos.

En suelo rústico, cuando no estén definidas las rasantes, las alturas se medirán desde el punto más bajo del terreno en contacto con la edificación.



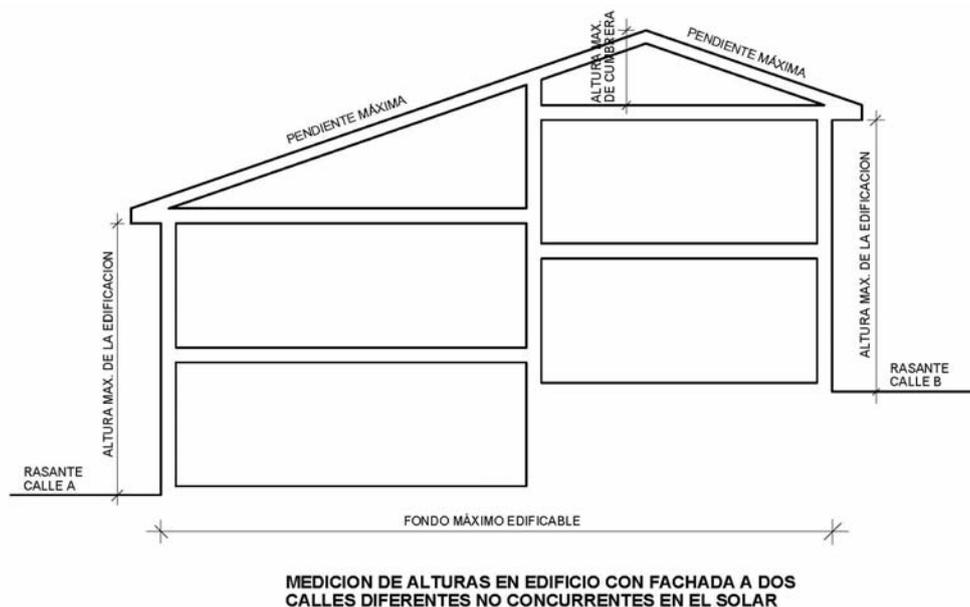
En fachadas largas correspondientes a calles con pendiente acusada, en las que resulten **diferencias de altura entre los extremos de la fachada** iguales o mayores a **un metro y veinticinco centímetros** (1,25 m), la medición se realizará por tramos con diferencias de altura inferiores a dicha cifra y con anchuras superiores a ocho metros (8,00 m), tomando la medida en el centro de cada tramo, debiéndose escalonar la edificación para cumplimentar con las alturas máximas autorizadas.



En edificios situados en parcelas que den frente a calles no concurrentes en la parcela con diferente altura, se deberán respetar las **alturas máximas autorizadas en cada calle**. En edificios en esquina, se permitirá continuar con la mayor altura correspondiente a una de las calles en el fondo máximo autorizado.

Se considerarán como **una planta más** a los efectos del cómputo del número de plantas construidas, **los semisótanos que superen la altura de 1,25 m**, así como los **espacios**

de entrecubierta que superen los parámetros establecidos como máximos en el artículo anterior.



Artículo 3.1.5.6.-ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS POR ENCIMA DE LAS ALTURAS DE CORNISA Y TOTAL

Por encima de la **altura de cornisa** resultante, teniendo en cuenta para su cómputo máximo la altura máxima de la edificación y además, en su caso, el realce máximo de la entrecubierta, **sólo se permitirá** la construcción de **los faldones** de la cubierta, con la pendiente máxima autorizada en cada ordenanza y en el caso de que estén autorizados por la ordenanza correspondiente **las cajas de escaleras, los casetones de los ascensores, depósitos y otras instalaciones** precisas para el buen funcionamiento de la edificación, tales como aparatos de aire acondicionado, antenas de telefonía y de televisión, etc. Estos últimos elementos sólo **podrán sobresalir dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m)** de la altura de cornisa del faldón en el que se sitúan.

En caso de estén permitidos por la ordenanza, también se autorizarán por encima de la altura de cornisa **petos, barandillas, molduras, etc.** pudiendo sobresalir como máximo **un metro y diez centímetros (1,10 m)** con respecto a ésta.

Por encima de la **altura total** sólo se autorizan **chimeneas** de evacuación de humos y **conductos** de ventilación y de aire acondicionado, así como **antenas** de telefonía y de televisión, que podrán sobresalir un máximo de **un metro y cincuenta centímetros (1,50 m)** con respecto a ésta.

SECCION SEXTA.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 3.1.6.1.-TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Tipologías edificatorias: Son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

Se distinguen fundamentalmente tres tipologías edificatorias:

- a) Edificación en manzana cerrada
- b) Edificación aislada
- c) Edificación agrupada

a) **Edificación en manzana cerrada:** Es la edificación entre medianerías propia de los cascos históricos, en los que la edificación se sitúa por lo general, entre otros dos edificios, en el borde exterior de la manzana, con un fondo edificable variable, coincidiendo sus fachadas con las alineaciones oficiales y dejando al interior patios centrales. Puede no ser cerrada en su totalidad denominándose entonces **edificación en manzana semicerrada**.

b) **Edificación aislada:** Es la realizada al interior de la parcela, exenta, con unos retranqueos variables respecto a la alineación oficial y unas separaciones también variables del resto de los linderos.

c) **Edificación agrupada:** Se trata de una tipología resultante de la agrupación por adición de varias edificaciones, que habitualmente lo pueden ser de dos en dos, con muros medianeros, en cuyo caso se denominan **pareadas**, o en fila una al lado de la otra, denominadas **en hilera**, sin que posean las características propias de la conformación de manzana cerrada.

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones de higiene y calidad son las previstas para garantizar que se realice una buena construcción y que las edificaciones tengan unas condiciones adecuadas de salubridad.

Todas las edificaciones que se realicen deberán cumplimentar lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación** o la normativa vigente en la fecha al respecto.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 3.2.1.1.-DEFINICIONES

Las condiciones higiénicas atañen a la salubridad de las edificaciones.

Se entiende por **pieza** cada recinto de un edificio que esté delimitado por suelo, techo y paredes, pudiendo tener puertas de paso, ventanas, balcones o lucernarios.

Pieza habitable es aquella pieza en la que se desarrollan actividades con estancia continuada de personas. No se consideran piezas habitables los distribuidores, pasillos, cuartos de baño y aseos.

Las piezas o el conjunto de piezas destinadas a una actividad diferente a la propia de las viviendas se denominan **locales**.

Se considera **patio** el espacio sin construir al interior de la parcela delimitado por fachadas de la edificación y, en su caso, por los linderos de la parcela. Se pueden distinguir varios tipos de patios.

Patio de parcela es el espacio de la parcela sin edificar que normalmente rodea la edificación, estando en contacto directo con la vía pública.

Patio de luces es el que se sitúa al interior de las edificaciones, delimitado normalmente por las fachadas. Puede ser **cerrado**, con todo su volumen delimitado por las fachadas de las edificaciones o de linderos que no sean alineaciones o **abierto**, si tiene alguno de sus planos en toda su altura en contacto con un espacio libre público o privado. Es **mancomunado** si es compartido por varias edificaciones en diferentes parcelas. También pueden ser **cubiertos** si se les dota de techumbre o **descubiertos** si carecen de cubrición.

Patio de manzana es el espacio sin edificar compuesto por los patios situados en la parte trasera de las edificaciones que componen la manzana.

Patio inglés es un espacio libre y semienterrado situado junto a la fachada principal de un edificio, para dotar de iluminación y ventilación al sótano y al semisótano.

Patio de instalaciones es el previsto para la distribución y mantenimiento de los conductos de las instalaciones del edificio.

Anchura de patio es la distancia entre dos fachadas opuestas que lo conforman. Si fuera de planta irregular, se considera el diámetro del mayor círculo que se pueda inscribir en ella.

Altura de patio es la distancia vertical entre el pavimento de la planta más baja a la que da servicio y la altura de cornisa, esto es, el alero o el extremo del peto de coronación.

Iluminación es la manera de alumbrar y dotar de luz a las piezas habitables y locales. Puede ser **iluminación natural** si la luz proviene del sol o **iluminación artificial** si lo es de lámparas.

Ventilación es la renovación de aire en una pieza habitable o local. Puede ser **ventilación natural** si se hace directamente del exterior a través de balcones, ventanas, lucernarios, etc. o bien simplemente conducida por tuberías o **ventilación forzada** si se realiza mediante medios mecánicos.

Altura libre de una pieza habitable o local es la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

Artículo 3.2.1.2.-CONDICIÓN EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS

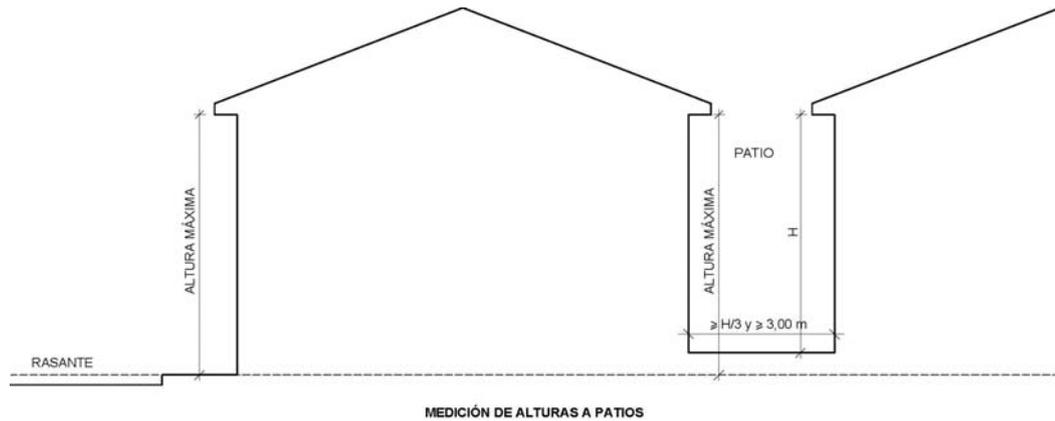
Toda **vivienda será exterior**, debiendo tener al menos una pieza habitable que dé a **espacio de uso público** o a terreno propio en contacto directo con él en una anchura igual o mayor de tres metros (3,00 m).

Toda pieza habitable deberá tener **un hueco practicable a vía pública**, a terreno propio en contacto directo con él en una anchura igual o mayor de tres metros (3,00 m) o a patio que cumplimente las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2.1.3.-CONDICIONES DE LOS PATIOS

Se autoriza la creación de patios de parcela, de manzana y de luces, que deberán ser todos ellos descubiertos, con una **anchura** en planta de, al menos, la **tercera parte de la altura del patio** ($H/3$) y como mínimo de **tres metros** (3,00 m).

La altura máxima de la edificación en los patios será la misma que la permitida en la fachada principal, tomando como referencia la cota de la rasante.



Se prohíbe el patio inglés.

En los patios que se adosen a otras parcelas, los linderos se considerarán también como paramentos a los efectos de su anchura mínima.

Todos los patios tendrán acceso desde un espacio común para permitir su limpieza y mantenimiento.

Artículo 3.2.1.4.-CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Al objeto de que exista una adecuada iluminación solar, los locales y piezas habitables tendrán unos **huecos con superficie de iluminación superior a la décima parte (1/10)** de la superficie útil del local.

Así mismo y para conseguir una adecuada ventilación natural, los locales y piezas habitables tendrán **huecos con una superficie practicable superior a vigésima parte (1/20)** de la superficie útil del local.

Se permiten dependencias unidas por medio de embocaduras o **alcobas**, siempre que el **fondo** contado desde el hueco exterior sea **inferior a ocho metros (8 m)** y la superficie de **embocadura sea superior a seis metros cuadrados (6 m²)**.

Se admite la ventilación forzada en piezas no habitables y en locales con uso esporádico.

Los huecos de las piezas habitables y de los locales de trabajo deberán ir provistos de persianas o elementos análogos de oscurecimiento.

Se deberá cumplimentar con lo dispuesto en el **Código Técnico de la Edificación** al respecto, en particular lo establecido en la Exigencia Básica HS 3 **“Calidad del aire interior”** y en la Exigencia Básica SU 4 **“Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada”**.

Artículo 3.2.1.5.-CONDICIONES DE ALTURA LIBRE

La altura libre mínima de pisos y locales en **planta baja y altas** será de **dos metros y cincuenta centímetros** (2,50 m), en **semisótanos** de **dos metros y cuarenta centímetros** (2,40 m) y en **sótanos** de **dos metros y veinte centímetros** (2,20 m). En zonas que supongan menos del cinco por ciento (5%) de la superficie del local, se puede llegar a una altura libre en semisótanos de dos metros y treinta centímetros (2,30 m) y en sótanos a dos metros y diez centímetros (2,10 m), para permitir el paso de instalaciones o el refuerzo de estructuras.

En **vestíbulos, pasillos, distribuidores, aseos y cocinas** de las **viviendas**, así como en el quince por ciento (15%) del total de la suma de la superficie útil del resto de las habitaciones, se admitirá **rebajar el techo con escayola u otro material ligero** hasta una **altura libre mínima** de **dos metros y treinta centímetros** (2,30 m), para facilitar el paso de conductos de instalaciones.

La altura libre máxima de las **plantas bajas** será de **tres metros y cincuenta centímetros** (3,50 m).

En edificios con algún tipo de protección se permitirán las alturas libres que tuvieran antes de la actuación constructiva.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Son las que deben de cumplir las edificaciones e instalaciones a fin de que no se generen daños al medio ambiente.

Artículo 3.2.2.1.-IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Las actividades e instalaciones que se implanten en el término municipal deberán cumplimentar lo establecido en la **Ley 11/2003** de 8 de Abril **de Prevención Ambiental de Castilla y León**, sus modificaciones y sus disposiciones reglamentarias, debiendo contar con las autorizaciones allí previstas y con las medidas correctoras que se impongan.

Sólo se podrá instalar una actividad en suelo con uso predominante no industrial si es urbanísticamente compatible de acuerdo con lo establecido en la ordenanza aplicable y no produce ruidos, vibraciones, humos, gases, olores desagradables, etc. que superen los parámetros de aplicación o en los que se manipulen productos tóxicos, inflamables, explosivos, etc. sin las necesarias medidas de seguridad.

Artículo 3.2.2.2.-RUIDOS Y VIBRACIONES

Se prohíbe la emisión al ambiente de ruidos y vibraciones que sobrepasen los niveles autorizados en el Documento Básico HR **“Protección frente al ruido”** del **Código Técnico de la Edificación** y en la **Ley 5/2009**, de 4 de Junio, **del Ruido de Castilla y León**.

Artículo 3.2.2.3.-VERTIDOS

Todos los vertidos procedentes de edificaciones e instalaciones situados en suelo urbano se realizarán a través de la **red de saneamiento municipal**. En suelo rústico se autorizan las fosas sépticas, que deberán tener el tratamiento y mantenimiento adecuado para que no produzcan malos olores y contaminación de las aguas.

Los residuos procedentes de industrias o de instalaciones que pudieran ser contaminantes, deberán tener un tratamiento de **depuración previo al vertido** a la red municipal y contar con las **autorizaciones administrativas** previstas en la normativa aplicable.

Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

En todos los casos se estará a lo dispuesto al respecto por la **legislación sectorial**.

Artículo 3.2.2.4.-OTRAS EMISIONES

No se permiten las **radiaciones** peligrosas para la salud sin la debida autorización administrativa y las medidas de seguridad necesarias.

Se prohíben las **emisiones electromagnéticas** que puedan causar interferencias en el funcionamiento de aparatos eléctricos o de comunicaciones.

No se admite la emisión al ambiente de **humos o gases** que no se realice a través de una chimenea con salida situada encima del alero de la edificación.

Se prohíbe la **contaminación lumínica**, bien sea directamente procedente de lámparas o reflejada.

En todos los casos se estará a lo dispuesto al respecto por la **legislación sectorial**.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 3.2.3.1.-CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Todas las edificaciones que se realicen contarán con una adecuada calidad, tanto en lo relativo a los materiales utilizados como a su disposición constructiva y cumplimentarán lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **Código**

Técnico de la Edificación, en particular lo referente al Documento Básico Seguridad Estructural (SE), al Documento Básico Protección frente al Ruido (HR), al Documento Básico Ahorro de Energía (HE) y al Documento Básico Salubridad HS 1 “Protección frente a la humedad”, o la normativa vigente en la fecha al respecto.

CAPÍTULO 3. DOTACION DE SERVICIOS

Artículo 3.3.1.-DEFINICIÓN

Son las características que deben de tener los servicios de las edificaciones para el correcto funcionamiento del uso previsto para ellas.

Artículo 3.3.2.-DOTACIÓN DE AGUA CORRIENTE SANITARIA

En suelo urbano toda edificación deberá contar con **red de agua corriente sanitaria potable** procedente de la red de **abastecimiento municipal**, con el caudal necesario para el uso al que se destine. No se otorgará licencia de ocupación sin que se garantice la dotación de agua suficiente para el uso previsto, incluida la necesaria, en su caso, para las instalaciones contra incendios. Se cumplimentará con lo establecido en el DB Salubridad HS 4 **“Suministro de agua” del Código Técnico de la Edificación.**

Así mismo, se dispondrá de instalación de agua caliente en los aseos y cocinas de los edificios. Se deberá cumplimentar lo establecido en el DB Ahorro de Energía HE 4 **“Contribución solar mínima” de agua caliente sanitaria” del Código Técnico de la Edificación.**

Toda vivienda o local dispondrá de un contador de agua individual, tanto para agua fría como caliente, si la instalación fuera centralizada.

Se colocará en cada parcela que solicite abastecimiento un armario o receptáculo de las características marcadas por el Ayuntamiento para colocar el **contador de agua**, que será accesible y registrable directamente desde la vía pública. Si se colocara en la valla o en la fachada del edificio, se disimulará lo más posible.

Artículo 3.3.3.-EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Toda edificación e instalación en suelo urbano dispondrá de **una red interior de aguas residuales y fecales** conectada a la red de **saneamiento municipal** que constará de bajantes, arquetas y tuberías, desembocando, en un único pozo de registro desde el que se conectará a la red municipal. Si existiera red municipal de saneamiento separativa en la zona, la red interior tendría que ser también separativa, conectando independientemente las aguas residuales y pluviales a sus redes correspondientes mediante dos pozos independientes. Si no existiera red separativa, las aguas pluviales se canalizarán a la zona verde de la parcela o al vial público para su evacuación por caída libre a alguno de los arroyos existentes.

No se realizarán vertidos industriales susceptibles de ser contaminantes sin la previa depuración y las autorizaciones administrativas pertinentes.

Las aguas procedentes de garajes, talleres, locales con combustible, etc. llevarán antes de su conexión a la red municipal una **arqueta separadora de grasas** registrable que será periódicamente vaciada.

Así mismo, se deberán **recoger las aguas pluviales** mediante canalones y bajantes, conduciéndolas de la misma manera que las residuales a la red municipal, o si no hubiera sistema separativo, al nivel del pavimento de la vía pública.

Se deberá cumplimentar lo establecido en el DB Salubridad HS 5 **“Evacuación de aguas”** del **Código Técnico de la Edificación**.

Artículo 3.3.4.-DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio deberá tener una **instalación interior de electricidad** conectada a la **red de energía eléctrica municipal** mediante acometida subterránea o a un generador propio con potencia suficiente para el uso previsto. El número y disposición de los distintos elementos de protección, de distribución, puntos de luz, enchufes, etc. de que conste la instalación se regirá por su propia **normativa específica**.

Así mismo, las edificaciones contarán con instalación de **“toma de tierra”** para protección de los sistemas eléctricos.

Los **centros de transformación**, si fueran necesarios, se dispondrán en planta baja o en planta sótano y nunca en plantas altas.

Las **placas solares** se colocarán en cubierta, sin que se permita su colocación en fachadas o balcones.

Artículo 3.3.5.-CALEFACCIÓN

Todas las viviendas y locales de trabajo deberán disponer de un **sistema adecuado de calefacción**.

La instalación prevista se regirá por el **Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE)** y por su **normativa específica**, según el combustible empleado (gas natural, GLP, gasóleo, fuel, leña, carbón, etc.).

Cuando sea necesario se preverá en los edificios espacio para la colocación del **cuarto de calderas**, con los requisitos precisos para el cumplimiento de la normativa específica y contra incendios.

La evacuación de humos y gases se realizará por **chimenea aislada** térmicamente con **salida a la cubierta** del edificio.

Artículo 3.3.6.-COMUNICACIONES Y TELECOMUNICACIONES

Todas las viviendas y locales de trabajo deberán disponer de **un sistema que permita** la instalación de captación, adaptación y distribución de las **señales** de radiodifusión sonora y televisión, así como de los servicios de telefonía disponible al público y, en su caso, de telecomunicaciones de banda ancha.

Las instalaciones de telecomunicaciones del edificio se regirán por lo dispuesto 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.

En edificios de vivienda colectiva y de uso residencial que no sean viviendas unifamiliares, se colocará **portero automático**.

La acometida de la telefonía y, en su caso, de las telecomunicaciones será **subterránea**, sin que se permita la existencia de cables o conexiones sobre las fachadas de los edificios. Si fuera absolutamente necesario su tendido sobre ellas, se enfundarán y disimularán lo más posible.

Artículo 3.3.7.-BASURAS

Los edificios cumplimentarán lo establecido en el DB Salubridad HS 2 **“Recogida y evacuación de residuos”** del **Código Técnico de la Edificación**.

El Ayuntamiento colocará **contenedores** para el almacenamiento temporal de basura y dispondrá de un servicio periódico para su recogida y posterior tratamiento.

Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de basura a la red de saneamiento municipal.

Artículo 3.3.8.-BUZONES POSTALES

Todos los edificios dispondrán en un sitio fácilmente accesible desde la vía pública por el servicio de correos de **buzones de correo postal**, a razón de uno por cada usuario de las viviendas y locales.

En edificios de **vivienda colectiva** y de uso residencial que no sean viviendas unifamiliares, se dispondrán **todos juntos** en un lugar fácilmente accesible del portal, disponiéndose uno por cada usuario de las viviendas y locales, otro para la comunidad de propietarios y otro para correos.

Artículo 3.3.9.-APARATOS ELEVADORES

En los edificios que no sean viviendas unifamiliares se deberán disponer ascensores de acuerdo con lo establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

Artículo 3.3.10.-APARCAMIENTOS

En cada uso autorizado se contempla la **dotación mínima** de aparcamientos exigible. Si no se indicara este parámetro es que no se exige la disposición de aparcamientos para ese uso concreto.

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

Artículo 3.4.1.-DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Son las características de los edificios y las medidas que se deben de tomar en los mismos para garantizar la seguridad de sus moradores y usuarios. En particular, se cumplimentará con lo establecido al respecto en el Documento Básico SU **“Seguridad de utilización”** del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 3.4.2.- SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá estar claramente señalizada, de manera que se pueda **localizar** con facilidad la calle y el número de la misma en la que se encuentra.

Artículo 3.4.3.-ACCESIBILIDAD Y CIRCULACIÓN INTERIOR

El acceso a los edificios se realizará desde la vía pública o desde espacio privado directamente conectado con él en, al menos, tres metros (3,00 m) de anchura.

Se cumplimentará con lo establecido al respecto en la **Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León**.

Las puertas y portones de parcelas y de edificios hacia la vía pública (en vallas, viviendas, garajes, locales comerciales, etc.), abrirán de manera que no invadan la calle o el espacio público.

Las **escaleras** de los edificios que no sean viviendas unifamiliares o garajes deberán tener iluminación y ventilación natural y una **anchura superior a un metro** (1,00 m) en todos sus tramos, con independencia de la que sea exigible en aplicación de otras normativas. Irán dotadas de barandilla o pasamanos a una altura mínima de noventa centímetros (90 cm). En las viviendas unifamiliares la anchura mínima de las escaleras será de ochenta centímetros (80 cm).

Los **portales** de edificios que no sean viviendas unifamiliares deberán tener unas dimensiones tales que se permita inscribir en ellos **un círculo de dos metros** (2,00 m) de diámetro.

Cuando se realicen **garajes en sótanos o semisótanos**, por así permitirlo la ordenanza correspondiente, se deberá disponer una **meseta horizontal** previa a la rampa de bajada, de al menos **dos metros y cincuenta centímetros** (2,50 m) **de ancho** y **cuatro metros** (4,00 m) **de fondo**, sin que contabilice en estas dimensiones la acera perteneciente al vial público.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del **dieciséis por ciento** (16%) en **tramos rectos** y del **doce por ciento** (12%) en **tramos curvos**.

Los **aparcamientos** tendrán unas dimensiones mínimas de **cuatro metros y cincuenta centímetros** (4,50 m) de **largo** y **dos metros y veinte centímetros** (2,20 m) de **ancho**. Los aparcamientos de minusválidos tendrán las dimensiones especificadas en la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Las plazas de aparcamiento en garajes deberán estar totalmente libres de obstáculos.

Si el garaje tuviera más de tres plazas, la **calle de distribución a los aparcamientos** tendrá una anchura mínima de **cinco metros** (5,00 m).

Artículo 3.4.4.-PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

Las edificaciones cumplirán con lo establecido en el Documento Básico SI **“Seguridad contra incendios”** del **Código Técnico de la Edificación**.

Artículo 3.4.5.-PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Las edificaciones cumplirán con lo establecido en el Documento Básico SU **“Seguridad de utilización”** apartado SU 8 **“Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo”** del **Código Técnico de la Edificación**.

CAPÍTULO 5. ESTÉTICA

Artículo 3.5.1.-DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Son los condicionantes que deben de cumplimentar las edificaciones del término municipal en cuanto a morfología y materiales empleados, al objeto de mantener una adecuada imagen general de los núcleos edificados.

Las edificaciones que se realicen en el término municipal cumplimentarán los **requisitos generales** que se señalan en este apartado y los **requerimientos estéticos particulares** que se especifiquen en la ordenanza correspondiente, que prevalecerán sobre aquéllos.

Artículo 3.5.2.-RELACIÓN CON EL ENTORNO

La urbanización y la edificación deben de **adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno**, respetando sus valores.

Las construcciones de nueva planta, así como las de la ampliación, reforma y rehabilitación de los edificios ya existentes, además de sus elementos auxiliares, serán coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante, en especial en las áreas con especiales valores naturales o culturales y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural. Para ello, **las construcciones habrán de adaptarse** por su composición, forma, colores, materiales y sistema constructivo **a las tipologías tradicionales y al entorno** en el que se emplazan, sin que puedan, por sus disonancias o estridencias llegar a dañar la visión del conjunto edificado.

Salvo en el Suelo Urbanizable Industrial situado en la entrada a Villasur de Herreros desde Burgos, en donde los edificios podrán tener la tipología propia del uso industrial, las nuevas edificaciones respetarán la tipología tradicional y los materiales de los cascos urbanos de Villasur de Herreros y de Urrez, lo que se hará extensivo al suelo urbano no consolidado y al urbanizable.

Artículo 3.5.3.- FACHADAS Y MEDIANERÍAS

La composición de la fachada y la disposición de los huecos en la misma seguirán trazados preferentemente verticales, con una **adecuada relación entre los vanos y el macizo**, con predominio de éste sobre aquéllos, de acuerdo con los ritmos compositivos de las edificaciones del entorno. Los **huecos** de planta baja y plantas de piso tendrán preferentemente forma **cuadrada o rectangular con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal**. Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás de la fachada. Se prohíbe la utilización de formas compositivas agresivas con el entorno.

Para las fachadas y las medianerías **se permiten los siguientes materiales** de acabado:

- piedra natural de la zona.
- revocos similares a los tradicionales con colores ocres, salmón o terrosos.
- ladrillo cara vista únicamente en paños o fragmentos de la fachada que no superen el 30% de la superficie de cada una de las fachadas.
- hormigón visto, hormigón pintado y madera sólo en elementos puntuales de la edificación tales como piezas estructurales, canes, cornisas e impostas.

Se prohíbe el resto de los materiales de acabado y en especial:

- los aplacados en fachada que no sean de piedra característica de la zona, tales como la pizarra, el mármol, el granito, la plaqueta cerámica, la esmaltada, la vitrificada o la cocida, etc.
- el forrado de fachadas con chapa lisa o plegada.
- los enfoscados sin pintar y los pintados en color blanco.
- la imitación de la piedra y de cualquier otro tipo de material, ya que los materiales se deberán usar sin falseos y con su auténtico sentido constructivo.
- el ladrillo blanco o amarillo, el vitrificado, el jaspeado, el brillante, el de varias tonalidades y el irisado.
- el acabado de fachadas o de medianerías en ladrillo hueco sencillo o hueco doble sin enfoscar o sin aplacar.
- las celosías prefabricadas de hormigón y de chapa con formas geométricas marcadamente repetitivas.
- el coloreado de las juntas de los aplacados y de los aparejos de ladrillo.
- la excesiva profusión de materiales diferentes en un mismo edificio.

Las medianeras que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, al objeto de mantener un aspecto general estético adecuado.

La carpintería exterior autorizada es:

- la de madera barnizada en su color o pintada en tonos tradicionales.
- la metálica con tratamiento de pintura o lacado en tonos tradicionales, incluso con imitación a madera, prohibiéndose los colores chillones y los tonos brillantes.
- la de PVC en tonos tradicionales, incluso con imitación a madera, prohibiéndose los colores chillones y los tonos brillantes.

Se **prohíbe el resto de tipos y materiales** y expresamente la **carpintería exterior** que sea:

- de aluminio en su color y de aluminio anodizado en color bronce o en color dorado.
- de colores brillantes, estridentes o llamativos, bien sea de madera o metálica.
- con vidrios tintados o reflectantes.

Los huecos podrán llevar **persianas** al interior de la carpintería, sin que se manifiesten las cajas al exterior. Podrán ser de lamas de madera, metálicas o de PVC y en colores no estridentes entonados con los colores de los materiales de las fachadas. También se admiten otros elementos de oscurecimiento de las habitaciones, tales como contraventanas,

cuartones o fraileros, que se colocarán al interior de la carpintería y podrán ser de los materiales autorizados para la carpintería exterior. En los pajares o en las reformas de éstos para otros usos, se admiten los postigos al exterior de la carpintería, que deberán ser obligatoriamente de madera.

Artículo 3.5.4.- CUERPOS VOLADOS

Cuerpos volados: Son las partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen en voladizo de los planos que delimitan el volumen principal de la edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas. Suelen ser balcones, miradores, galerías, aleros y cornisas.

Se entiende por **cuerpo volado cerrado** el cuerpo volado que está delimitado exteriormente por fachadas con materiales propios de éstas, bien tengan huecos o no.

Se entiende por **balcón** el hueco abierto al exterior desde el suelo de la habitación que lo contiene, con plataforma saliente y barandilla. El hueco en fachada sin plataforma saliente pero con barandilla suele denominarse **puerta balconera**. Se considera **balcón corrido** o **balconada** el balcón que es común a varios vanos.

Por **mirador** se entiende el balcón cerrado con cristales y cubierto por un tejadillo. Puede estar cerrado en su parte inferior por materiales ciegos, pero de carpintería y no propios de las fachadas, diferenciándose claramente de éstas. Su longitud máxima será de **dos metros y cincuenta centímetros** (2,50 m.)

La **galería** es un corredor acristalado en fachada que da luz a varias habitaciones de las viviendas. La anchura de los huecos de la pared de estas habitaciones a la galería no sobrepasará de **un metro y ochenta centímetros** (1,80 m).

Elementos salientes son elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Por **alero** se entiende la parte inferior del tejado que sobresale de la pared y sirve para desviar de ella las aguas de lluvia y de nieve. No podrá sobresalir de la fachada más de **ochenta centímetros** (80 cm).

Se entiende por **cornisa** el coronamiento compuesto por molduras que sirve de remate a una fachada. No podrán sobresalir más de **treinta centímetros** (30 cm) de la alineación.

Los **cuerpos volados** no podrán sobresalir más de **sesenta centímetros** (60 cm) de la alineación y deberán situarse a una **altura mínima** de **dos metros y ochenta centímetros** (2,80 m) de la acera. Se distanciarán al menos sesenta centímetros (60 cm) de los bordes de las fachadas, salvo que continúen en sus quiebros.

El **total de los vuelos de cada planta** no superará el **sesenta por ciento (60%) de la línea de fachada** coincidente con la alineación, salvo en el caso de las galerías, en donde si se autorizan, se puede llegar hasta el ochenta por ciento (80%.)

Se prohíben los vuelos cerrados salientes de la alineación.

En cada ordenanza se especifican los vuelos y los elementos salientes autorizados.

Artículo 3.5.5.-CUBIERTAS

Cubierta es la parte exterior de la techumbre de un edificio.

Salvo en el sector industrial, en donde la morfología podrá ser libre, las cubiertas se realizarán con **faldones inclinados** de pendiente comprendida entre la mínima y la máxima autorizada en cada ordenanza y con **acabado en teja curva roja similar a la teja árabe tradicional de la zona**, prohibiéndose los acabados en teja negra, en pizarra y en fibrocemento.

En **naves fuera de los cascos urbanos**, las cubiertas serán **inclinadas** con pendiente mínima del 10% y máxima del 35% y tendrán acabado de color rojo, **sin que sea obligatorio el uso de la teja curva roja**.

Se prohíben los quiebros en los faldones, que deberán tener una pendiente uniforme.

Salvo que se disponga otra cosa en las condiciones estéticas particulares de cada ordenanza, se prohíben las azoteas y las cubiertas planas.

Con carácter general y salvo lo dispuesto en cada ordenanza, se permiten las **buhardillas y los baburiles tradicionales**, con una anchura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), que deberán retranquearse al menos un metro (1,00 m) de la línea de fachada y separarse entre sí un mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80 m).

También se autorizan las **claraboyas y los lucernarios** sólo en el plano de la cubierta en la que se sitúan, con dimensiones máximas de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en el sentido de la pendiente y de un metro y veinte centímetros (1,20 m) de anchura, debiendo separarse al menos un metro y ochenta centímetros entre sí y al menos un metro (1,00 m) de la línea de fachada. En naves y edificios industriales o de equipamiento público estas dimensiones serán libres.

La **altura de la cumbrera** al exterior no será superior a los **cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m)** medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

El vuelo máximo del **alero** será de **ochenta centímetros (80 cm)**.

Los **cuerpos salientes por encima de la cubierta**, tales como chimeneas, salidas de ventilación, casetones de ascensores, etc. tendrán un tratamiento similar al resto del edificio

en el que se encuentren. Se procurará **ocultar de las vistas** desde la vía pública las instalaciones añadidas de los edificios a colocar en las cubiertas, tales como paneles solares, antenas parabólicas, torres de refrigeración, etc.

Será obligatoria la recogida de las aguas pluviales de la cubierta por medio de canalones y bajantes.

Artículo 3.5.6.-INSTALACIONES

Todas las redes de servicios serán **preferentemente subterráneas**, incluidas las de electricidad y telefonía, e irán debidamente protegidas en sus correspondientes canalizaciones.

Las redes de instalaciones discurrirán preferentemente por **el interior de los edificios**. Si alguna fuere preciso que discurriera por fachada, se enfundará y disimulará lo más posible.

En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas al interior de la mismas o bien si fuera estrictamente necesario situarlas al exterior, irán revestidas o enfundadas, de forma que aparezcan lo más **disimuladamente** posible.

Se deberá cuidar en la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, de las señales de información ciudadana, de las de tráfico o de las vallas y letreros de publicidad, el que **no alteren la visión** de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, **no se permite adosar señales ni letreros a los edificios catalogados**, salvo los que tengan que ver con su carácter histórico o cultural.

Artículo 3.5.7.- MARQUESINAS, RÓTULOS, TOLDOS Y SALIENTES

Marquesina se considera una especie de alero o protección de cristal y metal que se coloca a la entrada de determinados edificios públicos, casas señoriales, comercios, etc. para realzarla y protegerla de las inclemencias del tiempo. No podrá sobresalir más de 80 cm de la alineación y deberá situarse a una altura mínima de 2,80 m de la acera.

Rótulos, carteles o letreros son los elementos destinados a contener información gráfica o escrita y su colocación puede ser plana o en banderola. Los rótulos y carteles publicitarios sólo se podrán colocar a partir de una altura igual o superior a los 2,50 m y no podrán sobresalir más de 50 cm de la línea de fachada.

Toldo es un pabellón o cubierta de tela que se tiende para hacer sombra. Deberá situarse a una altura mínima de 2,20 m y no podrá ser fijo, debiéndose recoger cuando no moleste el sol.

Se permiten algunos elementos aislados **salientes** de la alineación, tales como portadas, molduras de escaparates, boceles de escaleras y resaltes similares, que podrán sobresalir un máximo de ocho centímetros (8 cm) de ésta.

Artículo 3.5.8.- VALLADOS Y CERRAMIENTOS

En **suelo urbano**, el vallado de parcelas a suelo público, salvo que se especifique otra cosa en la ordenanza correspondiente, estará realizado obligatoriamente con **materiales ciegos de los admitidos para fachadas** en las condiciones estéticas (piedra, revoco, ladrillo cara vista y hormigón “in situ”), admitiéndose también el hormigón prefabricado, hasta una **altura mínima de ochenta centímetros (0,80 m) y máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), complementándose** hasta la altura máxima total autorizada de 2,50 m **con material calado**, preferentemente rejería metálica, pudiéndose añadir elementos de carácter vegetal tales como setos, plantas, etc. Se prohíben la malla de simple torsión y las mantas opacas.

Entre parcelas, el material de cerramiento será libre, con una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

En **suelo urbanizable**, una vez establecida la ordenación detallada del sector, se estará a lo establecido en las **ordenanzas del Plan Parcial** correspondiente, que deberá respetar lo especificado en los párrafos anteriores para suelo urbano.

En **Suelo Rústico**, el cerramiento tendrá **morfología libre** y se realizará con piedra, revoco, ladrillo cara vista, hormigón visto, hormigón prefabricado o metal hasta una **altura máxima de tres metros (3,00 m)**. Se admite la malla de simple torsión, que puede ir complementada con vegetación natural, prohibiéndose los elementos artificiales que la imiten y las mantas opacas.

Tanto en Suelo Rústico como en Suelo Urbano, los muros de contención contruidos en piedra que tradicionalmente consolidan los márgenes de los caminos y los taludes de las fincas colindantes elevados, serán respetados como límites del vallado de las parcelas siempre que éstos permanezcan aún contruidos y no exista una necesidad imperiosa o manifiesta de dotar a la vía en cuestión de una anchura mayor.

Los vallados tendrán un carácter uniforme y un acabado de obra terminada.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

CAPÍTULO 1. VIAS PÚBLICAS

Artículo 4.1.1.-DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Vías públicas son los **espacios** e instalaciones **delimitados por las alineaciones** y rasantes y **destinados a la estancia y circulación de vehículos y peatones**. Se clasifican en vías rodadas y vías peatonales. La circulación de vehículos puede ser independiente de la de peatones o en algunos casos conjunta.

Están constituidas principalmente por calzadas, aparcamientos, aceras, paseos peatonales y carriles bici. También pueden pertenecer a ellas rampas, escaleras, pasos subterráneos y elevados, vados, etc., así como jardines y árboles en itinerarios peatonales, y elementos auxiliares de señalización e iluminación, como carteles, señales de tráfico, semáforos, etc. y alumbrado público.

Son en todo caso de **uso y dominio público** y tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas a efectos de los deberes de cesión y urbanización previstos en la normativa urbanística aplicable.

Se pueden distinguir las siguientes clases de viario público (VI), que se identifican por las siguientes siglas:

- Vía peatonal (VI-P)
- Carril bici (VI-B)
- Vía mixta (VI-M)
- Aparcamientos (VI-A)
- Transporte público (VI-T)
- Plaza (VI-Z)

Artículo 4.1.2.-CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Las vías públicas estarán delimitadas por las alineaciones y rasantes, siendo su trazado el contenido en las presentes Normas Urbanísticas. Los nuevos trazados que se realicen dependerán del tráfico rodado y peatonal existente y de las características de la zona en la que se sitúen.

En **nuevos** trazados de **viales de tráfico rodado y peatonal simultáneos** pero separados físicamente en calzadas y aceras, incluidos los resultantes del desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable de uso predominante residencial, la **anchura mínima de los viales de doble sentido será de nueve metros (9,00 m)**, con un ancho mínimo de calzada de cinco metros y cuarenta centímetros (5,40 m) y aceras a ambos lados con un ancho mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80 m). Con **un solo sentido de circulación** la calzada podrá reducirse a los **tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m)**. Para el caso de viales exclusivamente peatonales, la anchura mínima será de **tres**

metros (3,00 m). En viales de coexistencia de tráfico rodado y peatonal no separados físicamente, la anchura mínima será de cinco metros (5,00 m).

Si se dispusieran aparcamientos en línea, la dimensión mínima de la calle aumentará dos metros y veinte centímetros (2,20 m) por cada fila y si fuera en batería, el aumento será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) por cada fila. Estas medidas sólo podrán reducirse justificando la imposibilidad de su cumplimiento por razón de la topografía del terreno. El radio mínimo de giro en el borde de la acera será de un metro y ochenta centímetros (1,80 m).

En **nuevos** trazados de **viales** en terrenos de **uso predominante industrial**, la anchura mínima de la calzada será de **siete metros** (7,00 m) en doble sentido y de **cuatro metros** (4,00 m) en sentido único, sin contabilizar el espacio reservado para las aceras y los aparcamientos.

Si la topografía lo permite, la pendiente longitudinal de los viales será inferior al 6% y la transversal al 2%, procurando un desagüe natural de las aguas pluviales.

Las vías públicas cumplimentarán lo establecido en la legislación estatal y autonómica sobre Accesibilidad, en concreto 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 la Normativa sobre Accesibilidad y supresión de Barreras en Castilla y León.

Las vías rodadas dispondrán preferentemente de un pavimento continuo uniforme no deslizante y sin resaltos, coherente con su uso. En determinadas zonas de los cascos históricos es recomendable la utilización de pavimentos discontinuos tales como losas de piedra, adoquines, baldosas de hormigón, etc., que sean acordes con las características del entorno.

Las vías peatonales tendrán un pavimento uniforme no deslizante, sin resaltos y sin impedimentos para la marcha, cumplimentando con las anchuras mínimas exigidas por la normativa aplicable.

Para el acceso de vehículos sólo se podrá autorizar un vado por parcela. Este criterio también es aplicable al caso de que existieran varias viviendas unifamiliares en una parcela, por lo que sólo se admitirá un vado.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 4.2.1.-DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Espacios libres públicos son los espacios e instalaciones asociadas, destinados a **parques, jardines**, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas y otras áreas de libre acceso, establecidos en las

presentes Normas Urbanísticas o resultantes de la ordenación detallada de sectores o terrenos. Si se destinan a la plantación de hierba o vegetación, se denominan zonas verdes.

Son en todo caso **de uso y dominio público** y tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas a efectos de los deberes de cesión y urbanización previstos en la normativa urbanística aplicable.

Según su destino, los espacios libres (EL), se diferencian en la presente normativa con las siguientes siglas.

- Parque y jardín urbano (EL-P)
- Zonas verdes (EL-Z)
- 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)

Artículo 4.2.2.-CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Los espacios libres resultantes del desarrollo de sectores deben tener garantizado un **adecuado soleamiento** y al menos el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie debe ser destinado a **la plantación de especies vegetales**.

En los sectores con uso predominante residencial, los espacios libres públicos deberán ubicarse en zonas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²). Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de veinte metros de diámetro (20 m). En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

En sectores con uso predominante industrial serán preferentemente bandas lineales con un ancho mínimo de cinco metros (5,00 m) destinadas a arbolado.

Los espacios libres públicos deberán disponer de un **sistema de recogida de aguas pluviales**, de manera que no se produzcan encharcamientos, procurando que dichas aguas vayan a parar a las zonas verdes, si existieran. Caso de no existir, se conducirán a la red de saneamiento de pluviales correspondiente.

Las zonas ajardinadas llevarán un tratamiento de **césped o vegetación** y estarán dotadas de un **sistema de riego** adecuado. Las plantaciones serán en todo caso especies habituales de la zona.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 4.3.1.-DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Servicios urbanos son **las redes, instalaciones y espacios asociados**, destinados a la prestación de servicios que garantizan la calidad de vida de la población, tales como 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. Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

Se distinguen las siguientes clases de servicios urbanos (SU), que se identifican por las siguientes siglas:

- Estación de tratamiento abastecimiento de agua (SU-T)
- Depósito de agua (SU-P)
- Estación de depuración de aguas residuales (SU-D)
- Estación de transformación y suministro eléctrico (SU-E)
- Depósito de gas (SU-G)
- Centro de telecomunicaciones (SU-M)
- Residuos sólidos (SU-R)

Artículo 4.3.2.-CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Las redes de servicios urbanos en suelo urbano **serán todas subterráneas y discurrirán por suelo público**, siéndoles de aplicación a cada una de ellas la normativa sectorial vigente y las condiciones técnicas y de diseño que garanticen su funcionamiento y adecuación a esta normativa urbanística.

Si existiera un impedimento insalvable y alguna de las redes tuviera que atravesar una finca particular, se procederá a la expropiación de los terrenos por donde discurra o, en último caso, se establecerá una servidumbre sobre la finca, de manera que se posibilite el acceso municipal a la red para su mantenimiento y conservación.

Artículo 4.3.3.-ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Toda edificación e instalación en suelo urbano dispondrá de abastecimiento de agua potable desde la red municipal. En suelo rústico a distancia mayor de cincuenta metros (50 m) de cualquier punto de la red se admite la toma de agua de otra procedencia, debiendo justificar su potabilidad y demás requisitos contenidos en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

El trazado de la red municipal de abastecimiento de agua discurrirá por debajo de viario público, preferentemente por debajo de las aceras.

La dotación mínima de agua potable, incluido el riego domestico y de jardines públicos, **no será nunca inferior a ciento ochenta litros por habitante y día** (180 litros/habitante/día). Para el cálculo de la red, el consumo máximo se obtendrá multiplicando el consumo medio por los coeficientes punta establecidos en la normativa técnica y sectorial.

En el punto más desfavorable de la red, la presión mínima de abastecimiento será de una (1) atmósfera.

La capacidad de los depósitos se calculará para el máximo consumo total diario.

Todas las nuevas viviendas en Suelo Urbano deberán tener enganche a la red municipal, prohibiéndose el abastecimiento por pozos o fuentes particulares. Cada una de las parcelas en suelo urbano tiene derecho a un enganche a la red municipal.

Para la aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización será preciso demostrar con la documentación pertinente que se cuenta con caudal suficiente de abastecimiento de agua potable para dar servicio a las edificaciones previstas. Caso de no ser así, se deberá proceder a la ampliación del caudal.

Artículo 4.3.4.-SANEAMIENTO

Toda edificación e instalación en suelo urbano tendrá la posibilidad de engancharse a la red de saneamiento municipal, que actualmente es unitaria. Se admite la utilización de fosas sépticas únicamente en Suelo Rústico y cuando la red de saneamiento se encuentre a una distancia superior a los cincuenta metros (50 m) de la edificación a realizar. En distancias iguales o inferiores a ésta, se deberá acometer a la red municipal, siendo el coste de las obras del tendido con cargo al particular interesado.

En el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como en nuevas actuaciones de urbanización municipales, se exigirá **la realización de la red de saneamiento en sistema separativo**, con sus correspondientes sumideros y pozos de registro. Las tuberías de saneamiento de pluviales se irán conectando entre sí hasta su desagüe directo en un río o en un arroyo próximo.

El trazado de la red municipal de saneamiento discurrirá por debajo de viario público, de las aceras o de la calzada y tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir la correcta circulación de las aguas hasta la estación depuradora.

El municipio contará con estación depuradora de aguas residuales municipal (EDAR), en condiciones de dar servicio a las viviendas e instalaciones que existan en cada momento.

Para la aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización será preciso demostrar con la documentación pertinente que se cuenta con conexión a la red municipal en condiciones suficientes para dar servicio a las edificaciones previstas. Caso de no ser así, se deberá proceder a la ampliación y refuerzo de la instalación y, en su caso, de la estación depuradora de aguas residuales municipal (EDAR).

Para el cálculo del caudal de la red de aguas fecales se tomará el mismo que el del abastecimiento, incrementándole en la estimación de las aguas pluviales recogidas por la superficie afectada para el caso de red unitaria.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones mínimas:

- a) La velocidad del agua a sección llena se estimará entre cero con cinco (0,5) y cuatro metros por segundo (4 m/seg).
- b) La pendiente mínima será de cero con cinco por ciento (0,5%).
- c) Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante de la red, al menos cada cincuenta metros (50 m) de longitud.
- d) Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro. Cada una de las parcelas en suelo urbano tiene derecho a un enganche a la red municipal.

En suelo rústico, cuando se dispongan fosas sépticas o depuradoras individuales, deberán tener un mantenimiento adecuado para evitar malos olores. Quedan prohibidos los pozos negros.

Los efluentes de las fosas sépticas serán de tales características que permitan su dilución en el terreno a través de zanjas, pozos filtrantes o filtros de arena, sin peligro para la salubridad pública.

No se admitirá el vertido de aguas sucias directamente a los cauces públicos. No se permiten vertidos al río que no tengan un sistema de depuración y cuenten con las pertinentes autorizaciones administrativas.

Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento.

Artículo 4.3.5.-RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Toda edificación e instalación tendrá la posibilidad de engancharse a la red de energía eléctrica municipal.

El Ayuntamiento instará de la Compañía distribuidora la dotación de energía eléctrica precisa para el correcto funcionamiento de las viviendas construidas y de las actividades instaladas en el término municipal.

En suelo urbano **el trazado de las redes eléctricas en baja tensión será siempre subterráneo**, irá bajo terreno de dominio público y mantendrá las debidas distancias con otras redes. En suelo rústico se admiten las redes aéreas de media y baja tensión.

Los centros de transformación se situarán preferentemente en suelo privado y su aspecto armonizará con el resto de los edificios de la zona.

Para la aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización será preciso demostrar con la documentación pertinente que se cuenta con servicio suficiente de energía eléctrica para dar servicio a las edificaciones previstas. Caso de no ser así, se deberá proceder a la ampliación y refuerzo de la instalación y, en su caso, a la ampliación de las existentes o a la colocación de nuevos centros de transformación.

En redes de alta y media tensión aérea se guardarán las distancias establecidas en la normativa sectorial de aplicación y se respetará, en todo caso, la prohibición de construir a menos de cinco metros (5 m) del conductor.

Artículo 4.3.6.-ALUMBRADO PÚBLICO

El viario público y los espacios libres públicos contarán con alumbrado público municipal.

El alumbrado público se realizará mediante la colocación de **luminarias sobre báculos y farolas en terrenos de dominio público**, o adosados a edificios de propiedad particular, cuando lo autoricen los propietarios.

Los conductores serán subterráneos, a excepción de los que discurran por fachadas, que deberán ir debidamente enfundados y mimetizados con ellas.

El nivel mínimo de iluminación será de **veinte (20) lux**, para las vías de acceso, de **quince (15) lux** para las de distribución, y de **diez (10) lux** para el resto de los espacios. En los espacios libres públicos estos niveles podrán reducirse justificadamente a los efectos de conseguir un adecuado ahorro energético.

Para conseguir un ahorro de energía se dispondrán sistemas de doble nivel, para disminuir automáticamente la iluminación a determinadas horas de la noche.

Se cuidará especialmente que los armarios de cuadros de mando y distribución armonicen estéticamente con su entorno próximo.

Se prohíben las instalaciones de alumbrado público que pudieran producir contaminación lumínica.

Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta la normativa de aplicación y en particular, 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.

Artículo 4.3.7.-RED DE TELECOMUNICACIONES

Toda edificación e instalación tendrá la posibilidad de engancharse a la red de telecomunicaciones municipal.

El Ayuntamiento instará de las Compañías suministradoras la dotación de servicio de **telefonía, internet de banda ancha y**, en su caso, de **televisión por cable** necesaria para el correcto funcionamiento de las viviendas construidas y de las actividades instaladas en el término municipal. Se dispondrán repetidores de televisión y de frecuencia modulada para el servicio de dichas viviendas e instalaciones.

Los conductores serán subterráneos, a excepción de los que tengan que discurrir por fachadas, que deberán ir al interior de las mismas, o bien, debidamente enfundados y mimetizados con ellas.

Para la aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización será preciso demostrar con la documentación pertinente que se cuenta con servicio suficiente de telecomunicación para dar servicio a las edificaciones previstas. Caso de no ser así, se deberá proceder a la conexión con las redes existentes o a la colocación de nuevos aparatos de transmisión.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Según lo establecido en los artículos 40 al 43, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los derechos y los deberes de los propietarios de Suelo Urbano son los siguientes:

Artículo 5.1.1.-REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

a).-Derechos

Los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano consolidado** tienen:

- Derecho a **completar la urbanización** para que alcancen la condición de solar.
- Derecho a **edificar** las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la **condición de solar**, con las condiciones que señalan en cada caso las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Salvo en los casos previstos en el artículo 40 del RUCyL, corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, aplicando las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas a la superficie bruta de sus parcelas.

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

b).-Deberes

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- **Completar la urbanización** de sus parcelas para que alcancen o recuperen la **condición de solar**. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- Entregar al Ayuntamiento, con carácter de **cesión gratuita**, los **terrenos** necesarios para **completar o regularizar las vías públicas** existentes, entendiendo éstos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por las presentes Normas Urbanísticas.
- Cuando se incremente el aprovechamiento real, **ceder** al Ayuntamiento el equivalente en efectivo del **aprovechamiento que exceda** del que corresponde a los propietarios.

- **Edificar sus solares** en los plazos y con las condiciones que establecen las presentes Normas Urbanísticas y la licencia urbanística.
- **Permitir ocupar** los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Estos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos autorizados por las presentes Normas Urbanísticas Municipales hasta que hayan alcanzado de condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión.

Sin embargo, la licencia urbanística puede autorizar, con las correspondientes garantías, la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, o bien la ejecución de la urbanización por fases.

Artículo 5.1.2.-REGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

a).-Derechos

Los propietarios de **suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada** tiene derecho a **promover la urbanización de sus terrenos** presentando en el Ayuntamiento un Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada y cuya aprobación definitiva les confiere los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada que se transcriben a continuación.

Los propietarios de los terrenos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada tienen derecho a:

- **Participar** en la ejecución de una **actuación urbanística** para **completar la urbanización** de la unidad de actuación en la que se encuentran sus terrenos, de manera que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, con distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
- **Edificar las parcelas** que tengan la condición de solar, con las condiciones señaladas por las presentes Normas Urbanísticas Municipales. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas **el aprovechamiento medio del sector** a materializar sobre los solares que resulten de una actuación integrada.

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

b).-Deberes

Los propietarios de los terrenos de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada tienen los siguientes deberes:

- **Asumir** como carga real **la participación en los deberes** de la promoción de las actuaciones urbanísticas indicadas en el artículo 48 del RUCyL para completar o rehabilitar la urbanización de los terrenos.
- **Permitir ocupar** los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de su ejecución.
- Proceder al **reparto equitativo de los beneficios y las cargas** derivados de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.
- **Edificar sus solares** en los plazos y con las condiciones que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas y en la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que tengan la condición de solar, una vez que se hayan cumplido los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. Sin embargo, la licencia urbanística, con las correspondientes garantías, puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación y, en su caso, la ejecución de la urbanización por fases.

CAPÍTULO 2.-CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

Las condiciones específicas de la edificación en el suelo urbano consolidado se establecen en las ordenanzas. Se crean cuatro ordenanzas, de acuerdo a las diferentes zonas urbanísticamente homogéneas del suelo urbano consolidado:

- 1.-Ordenanza nº 1 “CASCO ANTIGUO”**
- 2.-Ordenanza nº 2 “AMPLIACION DE CASCO”**
- 3.-Ordenanza nº 3 “EQUIPAMIENTO”**
- 4.-Ordenanza nº 4.- ESPACIOS LIBRES**

Artículo 5.2.1.-ORDENANZA Nº 1 “CASCO ANTIGUO”

1.-Ámbito y definición: Corresponde a las zonas más antiguas de los núcleos urbanos de Villasur de Herreros y de Urrez. Son zonas muy consolidadas, con viviendas unifamiliares agrupadas de construcción tradicional, generalmente entre medianeras, que tienen alturas homogéneas y siguen alineaciones por lo general quebradas e irregulares, muy definidas.

2.-Condiciones de uso: El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar. Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la Clase 4 de los Talleres domésticos y el Agropecuario, sólo para guarda de maquinaria agrícola y productos agrarios, así como todos los usos Dotacionales. Se prohíben los demás usos.

Para la implantación de los usos compatibles se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.1 “TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS”.

Las edificaciones deberán cumplimentar las condiciones edificatorias del uso que tengan y que figuran en el TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Las actividades molestas de otros usos con relación al predominante deberán cumplir con lo previsto en la legislación aplicable.

3.-Tipología de las edificaciones: Se autoriza la construcción de edificios entre medianerías, en manzana cerrada o semicerrada, con el carácter de los existentes actualmente en el casco antiguo tradicional.

4.-Parcela mínima: Será la catastral existente o, en nuevas parcelaciones, la que tenga una superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m²) y un frente mínimo a vía pública de seis metros (6,00 m).

5.-Número de viviendas edificables: Se autoriza la edificación de una sólo vivienda unifamiliar por parcela, ya sea la parcela existente o la resultante de una parcelación o segregación.

6.-Posición de las edificaciones: Al objeto de mantener las tipologías y las características edificatorias existentes en el ámbito de esta ordenanza, los edificios se construirán obligatoriamente sobre las alineaciones oficiales principales y sobre los linderos laterales, sin retranqueos, con las siguientes excepciones:

- Respecto de las alineaciones: Si la parcela diera frente a dos calles no concurrentes en ella, separadas más de doce metros (12,00 m) medidos entre los puntos medios de los frentes de parcela, sólo existe obligación de edificar sobre la alineación principal de una de las calles, manteniéndose la obligación de edificar sobre los linderos, debiendo ser el retranqueo a la otra calle igual o mayor de tres metros (3,00 m).
- Si la dimensión del frente de parcela, tomando en parcelas en esquina el de cada calle y no su suma, fuera superior a quince metros (15,00 m), se permite el retranqueo a uno sólo de los linderos laterales, que deberá ser igual o mayor a tres metros (3,00 m).
- En edificios singulares de equipamientos públicos.

Se prohíbe la edificación aislada en el interior de la parcela.

Se admiten patios de luces y patios de manzana, ambos descubiertos, bien sean mancomunados o no, que deberán cumplimentar lo establecido en el artículo 3.2.1.3.-
CONDICIONES DE LOS PATIOS

La parte de la alineación de la parcela no edificada se cerrará obligatoriamente con una valla de las indicadas en el apartado 11 “Condiciones estéticas particulares” de esta Ordenanza. Por tanto, las alineaciones principales son líneas de construcción obligatoria, bien por la edificación o bien por el vallado de la parcela.

7.-Fondo máximo edificable: Será de dieciocho metros (18 m) medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación exterior. Será posible la creación de patios de luces o de patios de manzana intermedios dentro de este fondo máximo, siempre que cumplan las condiciones generales de la edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado.

8.-Altura máxima: El número máximo de plantas autorizado es de dos (2), incluida la baja, con una altura máxima de seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m). Además, por encima de esta altura se autoriza el uso vividero del espacio de entrecubierta ligado al uso de las plantas inferiores, siempre que se cumplimenten las condiciones del artículo 3.1.5.4.-
ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA.

Las intervenciones en edificaciones contenidas en esta Ordenanza que estén catalogados podrán conservar la altura que tienen a la aprobación de estas Normas Urbanísticas, aunque superen la máxima.

9.-Edificabilidad máxima: Será la que resulte de aplicar la altura máxima y el fondo máximo autorizados.

10.-Ocupación máxima: Para parcelas con superficie igual o inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), la ocupación podrá ser del cien por cien (100%), esto es de la totalidad de la parcela neta. En parcelas con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) la ocupación máxima será del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela neta. Se deberá respetar, en todo caso, el fondo máximo edificable.

11.-Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplimentar las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD, de las presentes Normas Urbanísticas, con las siguientes condiciones particulares, que prevalecen sobre las generales:

Las fachadas contendrán huecos con una composición uniforme y con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquéllos. Los huecos tendrán forma cuadrada o rectangular con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás vanos de la fachada.

Para las **fachadas y las medianerías** se permiten únicamente los siguientes materiales de acabado:

- piedra natural de la zona
- revocos similares a los tradicionales con colores ocres o terrosos sólo en plantas altas, nunca en la planta baja, que deberá ser de piedra natural de la zona
- hormigón visto, hormigón pintado y madera sólo en elementos puntuales de la edificación, tales como piezas estructurales, canes, cornisas e impostas.

Se prohíben todos los demás materiales de acabado.

Los huecos podrán llevar persianas de lamas de madera, metálicas o de PVC, en colores no estridentes entonados con los materiales de las fachadas. También se admiten al interior de la carpintería contraventanas, cuartones y fraileros de los materiales autorizados para la carpintería exterior. En los pajares o en las reformas de éstos para otros usos, se admiten los postigos al exterior de la carpintería, que deberán ser obligatoriamente de madera.

La carpintería exterior autorizada es únicamente:

- la de madera barnizada en su color o pintada en tonos tradicionales.
- la metálica con tratamiento de pintura o lacado en tonos marrones, incluso con imitación a madera.
- la de PVC en tonos marrones, incluso con imitación a madera.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, los miradores y las galerías, admitiéndose únicamente los balcones tradicionales con plataforma saliente y barandilla de rejería metálica, con un vuelo frontal máximo de sesenta centímetros (60 cm) y lateral a cada lado del hueco de cuarenta centímetros (40 cm), sin que su longitud máxima supere los dos metros y diez centímetros (2,10 m). Entre balcón y balcón habrá una distancia mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80 m). Se prohíben los balcones corridos.

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados de pendiente comprendida entre la mínima del 20% y la máxima del 35% y con acabado en teja curva roja similar a la teja árabe tradicional de la zona. El alero podrá sobresalir un máximo de ochenta centímetros (0,80 m) de la fachada.

No se autorizan las buhardillas ni los baburriles, aunque sí los lucernarios y las claraboyas sólo en el plano de la cubierta en la que se sitúan, con las dimensiones máximas y las demás condiciones descritas en las condiciones estéticas generales.

Se prohíben las marquesinas. Los rótulos, carteles y letreros tendrán dimensiones tales que supongan una superficie inferior a cinco metros cuadrados (5,00 m²) y no podrán sobresalir de la fachada más de diez centímetros (10 cm), salvo que se coloquen en banderola sin que sobresalgan más de ochenta centímetros (80 cm), debiendo confeccionarse con unos materiales y con un grafismo que no resalten en exceso para que no perjudiquen la estética del entorno edificado. La iluminación de los carteles será exterior a ellos.

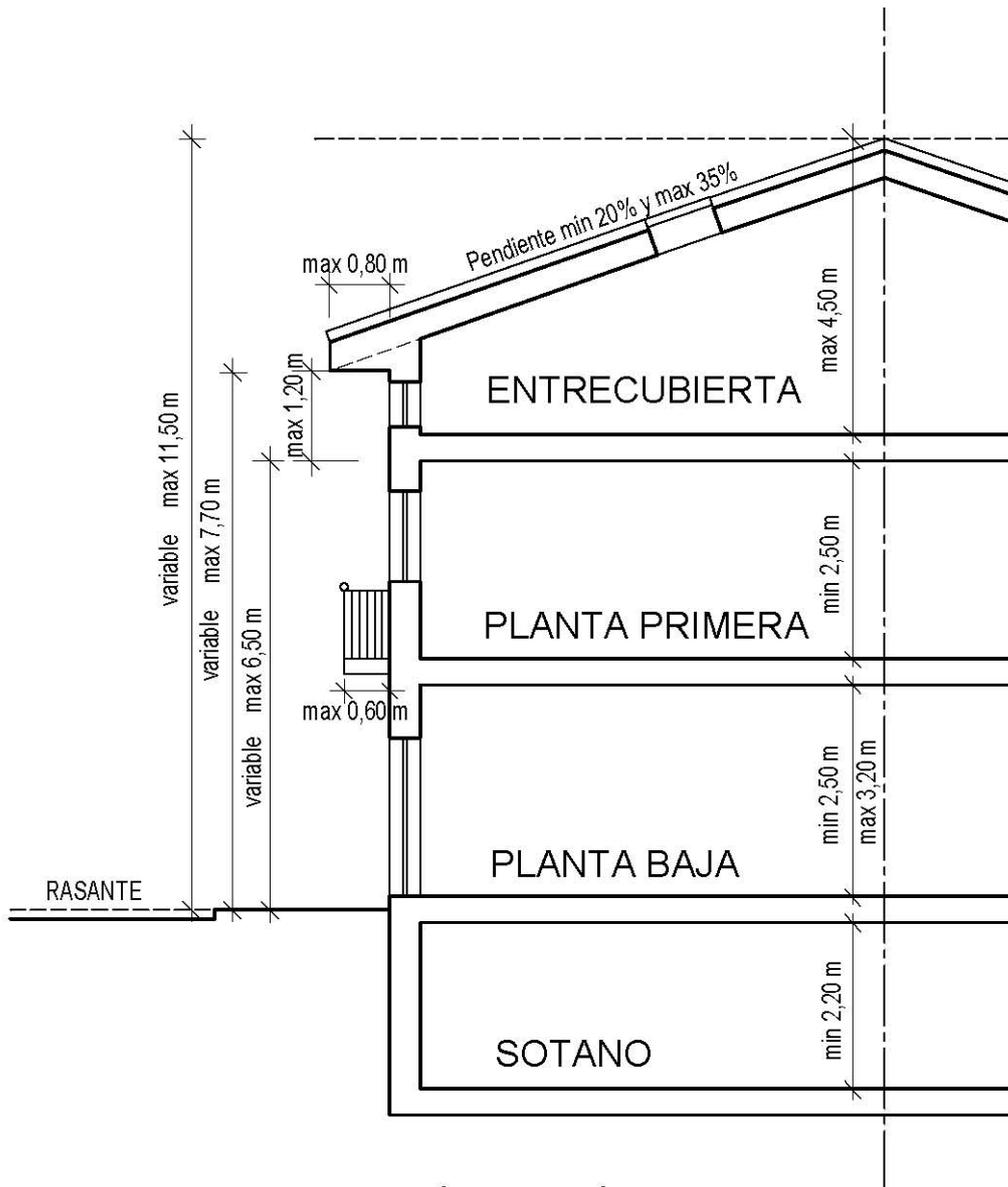
Será obligatorio el vallado de las parcelas en la parte de la alineación no edificada, cuyo acabado deberá realizarse exclusivamente con los materiales autorizados en esta ordenanza para el de las fachadas hasta una altura mínima de ochenta centímetros (0,80 m) y máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), complementándose hasta la altura máxima total autorizada de 2,50 m con material calado de rejería metálica. Se prohíbe específicamente el bloque de hormigón prefabricado, el hormigón visto y los aplacados que no sean de piedra de la zona.

12.-Observaciones:

Se prohíben los semisótanos. Se autoriza la edificación de un solo sótano.

Se prohíben las azoteas y las cubiertas planas.

Las fachadas coincidentes con las alineaciones principales serán planas, sin que se autoricen los remetidos, salvo en los huecos de puertas y ventanas.



ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS PERMITIDAS PARA LA EDIFICACION EN LA ORDENANZA 1 "CASCO ANTIGUO"

Artículo 5.2.2.-ORDENANZA Nº 2 “AMPLIACION DE CASCO”

1.-Ámbito y definición: Se corresponde con las zonas edificadas que bordean los cascos antiguos de los núcleos urbanos de Villasur de Herreros y de Urrez.

2.-Condiciones de uso: El uso predominante es el Residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar. Son usos compatibles el uso Terciario, el uso Industrial en categoría 1ª y los usos Dotacionales. Se prohíben los demás usos.

Para la implantación de los usos compatibles se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.1 “TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS”.

Las actividades molestas de otros usos con relación al predominante deberán cumplir con lo previsto en la legislación aplicable.

3.-Tipología de las edificaciones: Se autorizan las construcciones aisladas, adosadas y agrupadas o en hilera.

4.-Parcela mínima: Será la catastral existente o, en nuevas parcelaciones la que tenga una superficie mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) y un frente mínimo a vía pública de seis metros (6,00 m).

5.-Número de viviendas edificables: Se autoriza la edificación de una sólo vivienda unifamiliar por parcela, ya sea la parcela existente o la resultante de una parcelación o segregación.

6.-Posición de las edificaciones: Se admiten retranqueos libres, tanto desde la alineación oficial como de los linderos de la parcela, que deberán ser, en todo caso, iguales o mayores de 3,00 m.

Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial se deberá diferenciar mediante el vallado el terreno particular del viario público.

7.-Fondo máximo edificable: No se establece fondo máximo edificable.

8.-Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos, incluida la baja, con una altura máxima de siete metros (7,00 m). Además, por encima de esta altura se autoriza el uso vividero del espacio de entrecubierta ligado al uso de las plantas inferiores, siempre que se cumplimenten las condiciones del artículo 3.1.5.4.-ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA.

Las intervenciones en edificaciones contenidas en esta Ordenanza que estén catalogadas podrán conservar la altura que tienen en la actualidad, aunque superen la máxima establecida.

9.-Edificabilidad máxima: Será de dos con cincuenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta (2,50 m²/m²).

10.-Ocupación máxima: Para parcelas con superficie igual o inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) la ocupación podrá ser del cien por cien (100%), esto es de la totalidad de la parcela neta. En parcelas con superficie superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) la ocupación máxima será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela neta.

11.-Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplimentar las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD, de las presentes Normas Urbanísticas, con las siguientes condiciones particulares, que prevalecen sobre las generales:

Las fachadas contendrán huecos con una composición uniforme y con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquéllos. Los huecos tendrán forma cuadrada o rectangular, preferentemente con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás vanos de la fachada.

Para las **fachadas y las medianerías** se permiten únicamente los siguientes materiales de acabado:

- piedra natural de la zona.
- revocos similares a los tradicionales con colores ocre, salmón o terrosos.
- ladrillo cara vista únicamente en paños o fragmentos de la fachada que no superen el 30% de la superficie de cada una de las fachadas.
- hormigón visto, hormigón pintado y madera sólo en elementos puntuales de la edificación tales como piezas estructurales, canes, cornisas e impostas.

Se prohíben todos los demás materiales de acabado.

Los huecos podrán llevar persianas de lamas de madera, metálicas o de PVC, en colores no estridentes entonados con los materiales de las fachadas. También se admiten al interior de la carpintería contraventanas, cuarterones y frailerros de los materiales autorizados para la carpintería exterior.

La carpintería exterior autorizada es únicamente:

- la de madera barnizada en su color o pintada en tonos tradicionales.
- la metálica con tratamiento de pintura o lacado en tonos tradicionales, incluso con imitación a madera, prohibiéndose los colores chillones y los tonos brillantes.
- la de PVC en tonos tradicionales, incluso con imitación a madera, prohibiéndose los colores chillones y los tonos brillantes.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados y las galerías, autorizándose los miradores con un vuelo frontal máximo de sesenta centímetros (60 cm) y una longitud máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) y los balcones tradicionales con plataforma saliente y barandilla de rejería metálica, con un vuelo frontal máximo de sesenta centímetros (60 cm) y lateral a cada lado del hueco de cuarenta centímetros (40 cm), sin que su longitud máxima

supere los dos metros y diez centímetros (2,10 m). Entre cada uno de estos cuerpos volados habrá una distancia mínima de un metro y ochenta centímetros (1,80 m). Se prohíben los balcones corridos.

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados de pendiente comprendida entre la mínima del 20% y la máxima del 35% y con acabado en teja curva roja similar a la teja árabe tradicional de la zona. El alero podrá sobresalir un máximo de ochenta centímetros (0,80 m) de la fachada.

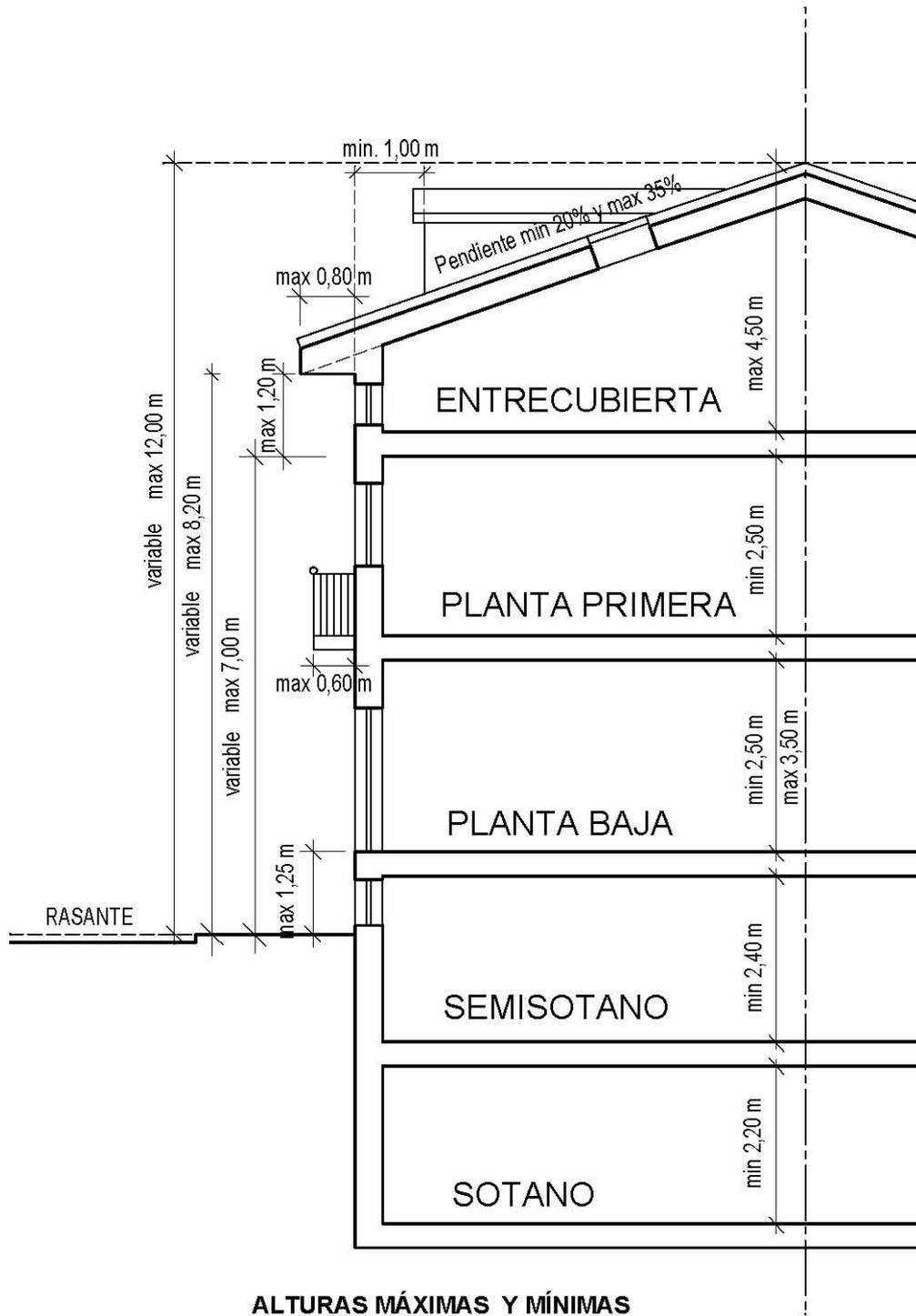
Se autorizan las buhardillas y los baburriles, así como los lucernarios y las claraboyas sólo en el plano de la cubierta en la que se sitúan, con las dimensiones máximas y las demás condiciones descritas en las condiciones estéticas generales.

Se autorizan las marquesinas, los rótulos, carteles y letreros, que deberán confeccionarse con unos materiales y con un grafismo que no resalten en exceso, para que no perjudiquen la estética del entorno edificado.

Será obligatorio el vallado de las parcelas para diferenciar el suelo privado del suelo público, cuyo acabado deberá realizarse exclusivamente con los materiales autorizados en esta ordenanza para el de las fachadas hasta una altura mínima de ochenta centímetros (0,80 m) y máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), complementándose hasta la altura máxima total autorizada de 2,50 m con material calado de rejería metálica. Se prohíben los aplacados que no sean de piedra de la zona.

12.-Observaciones: Se admiten los semisótanos. Se autoriza la construcción de un solo sótano.

Se prohíben las azoteas y las cubiertas planas.



ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS PERMITIDAS PARA LA EDIFICACION EN LA ORDENANZA 2 "AMPLIACIÓN DE CASCO"

Artículo 5.2.3.-ORDENANZA Nº 3 “EQUIPAMIENTO”

1.-Ámbito y definición: Se incluyen en esta Ordenanza los terrenos que recogen los equipamientos públicos y privados de los núcleos urbanos de Villasur de Herreros y Urrez, así como los que puedan provenir de las cesiones legales al Ayuntamiento para equipamiento, como consecuencia de la gestión y desarrollo de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable contenidos en las presentes Normas Urbanísticas.

2.-Condiciones de uso: El uso predominante es el Dotacional de Equipamiento. Son usos compatibles todos los pormenorizados del uso Terciario y el Residencial Clase 1 Vivienda unifamiliar con una superficie construida máxima computable de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m²), con una altura máxima de dos (2) plantas y seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m) como máximo, prohibiéndose la entrecubierta, sótanos y semisótanos, para la atención y cuidado las instalaciones resultantes de los usos admisibles. Son usos prohibidos todos los demás.

Para la implantación de los usos compatibles se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.1 “TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS”.

Las actividades molestas de otros usos con relación al predominante deberán cumplir con lo previsto en la legislación aplicable.

3.-Tipología de las edificaciones: Se autoriza la edificación aislada y la agrupada.

4.-Parcela mínima Será la catastral existente o la de doscientos metros cuadrados (200 m²) y ocho metros (8,00 m) de frente de fachada a vía pública en nuevas parcelaciones.

5.-Número de edificios: No se limita el número de edificaciones por parcela.

6.-Posición de las edificaciones: Se admiten retranqueos libres con respecto a las alineaciones y a los linderos de las parcelas.

7.-Fondo máximo edificable: No se establece limitación alguna en cuanto al fondo edificable.

8.-Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de tres (3), incluida la baja, con una altura máxima de diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m).

Por encima de la altura máxima no se permite el realce de la entrecubierta, sino sólo buhardillas y baburriles y construcciones auxiliares de tipo técnico de la edificación, tales como chimeneas, casetones de ascensores, antenas, aparatos de ventilación, de refrigeración, de calefacción, paneles solares, etc. En edificaciones que por su propia y específica naturaleza, tales como parques de bomberos, edificios de comunicaciones, iglesias, etc., precisen de elementos de mayor altura de tipo torre, antena, campanario, etc.,

se permitirá sólo para estos elementos una altura máxima de quince metros (15 m), con una superficie en planta no superior a dieciséis metros cuadrados (16 m²).

Las edificaciones contenidas en esta Ordenanza que tengan algún tipo de protección de patrimonio, podrán conservar la altura que tienen en la actualidad, aunque superen la máxima establecida.

9.-Edificabilidad máxima: Será de tres metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta (3,00 m²/m²).

10.-Ocupación máxima: Será del cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela neta.

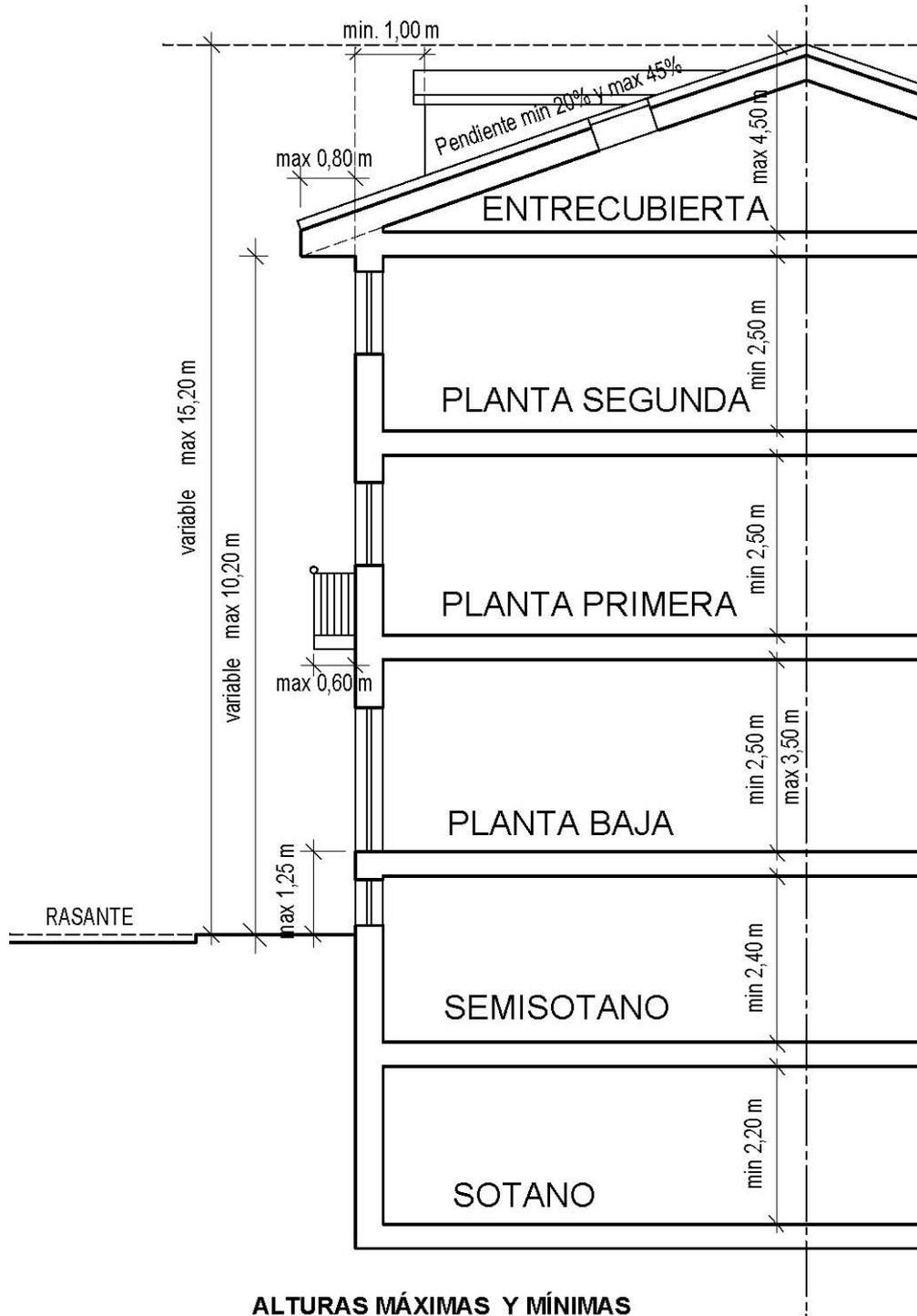
11.-Condiciones estéticas particulares: La composición de las fachadas de las edificaciones será libre.

Se permiten todos los materiales de acabado de fachada, buhardillas, baburiles, marquesinas, rótulos, carteles y letreros, autorizados en las condiciones estéticas generales del CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD, de las presentes Normas Urbanísticas, en las condiciones allí establecidas.

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados de pendiente comprendida entre la mínima del 20% y la máxima del 45% y con acabado en teja curva roja similar a la teja árabe tradicional de la zona. El alero podrá sobresalir un máximo de ochenta centímetros (0,80 m) de la fachada.

12.-Observaciones: Se permiten los sótanos y los semisótanos.

Se prohíben las azoteas y las cubiertas planas.



ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS PERMITIDAS PARA LA EDIFICACION EN LA ORDENANZA 3 "EQUIPAMIENTOS"

Artículo 5.2.4.-ORDENANZA Nº 4.- ESPACIOS LIBRES

1.-Ámbito y definición: Son zonas de dominio y uso público con carácter de dotaciones públicas, dedicadas al recreo y esparcimiento de los habitantes del núcleo urbano, dotados por lo general de jardinería y arbolado.

2.-Condiciones de uso: El uso predominante es el de parques y jardines públicos con plantaciones de vegetación y arbolado.

Son usos compatibles los de las instalaciones o construcciones para juegos infantiles, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos, los usos no constructivos como teatros descubiertos y canchas de juegos tradicionales al aire libre, pabellones de exposición desmontables temporales y usos dotacionales públicos de pequeña dimensión tales como pajareras, quioscos, casetas de bar, de venta de chucherías, templetes, pérgolas, esculturas y elementos análogos.

Son usos prohibidos todos los demás.

Estas zonas podrán coexistir con el sistema viario peatonal y ocasionalmente con el rodado debidamente regulado por el Ayuntamiento.

3.-Tipología de las edificaciones: Aislada de muy baja densidad.

4.-Parcela mínima: No se fija.

5.-Número de edificios: No se fija número máximo de edificios en la parcela.

6.-Posición de las edificaciones: Las edificaciones se retranquearán al menos tres metros (3,00 m) de los linderos de las parcelas.

7.-Fondo máximo edificable: No se fija fondo máximo edificable.

8.-Altura máxima: Será de una sola planta con una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

9.-Edificabilidad máxima: Se autorizan edificaciones cubiertas fijas con una superficie construida computable de hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie de cada zona de espacios libres públicos continua, con un máximo de veinte metros cuadrados (20 m²).

10.-Ocupación máxima: Salvo para instalaciones de casetas temporales, que no se fija, la ocupación máxima será de cuarenta metros cuadrados (40 m²) en cada zona de espacios libres públicos continua.

11.-Condiciones estéticas particulares: No se fijan. Se deberán cumplimentar las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD, de las presentes Normas Urbanísticas.

12.-Observaciones:

Se permitirá la existencia de soleamiento y al menos la mitad de la superficie de la parcela se destinará a la plantación de especies vegetales.

Se deberá poner especial cuidado en que los elementos que se coloquen en estas zonas se integren con el arbolado y la jardinería existente, respetándoles en su totalidad como elementos esenciales del uso predominante.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA.-CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 5.3.1.1.-SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las Normas Urbanísticas establecen en el término municipal tres sectores de Suelo Urbano No Consolidado, todos ellos de uso predominante residencial, que son los siguientes:

- 1.-Sector SU-NC SE1 “Camino de la Mina”**
- 2.-Sector SU-NC SE2 “La Calleja”**
- 3.-Sector SU-NC SE3 “Pontón”**

El Sector SU-NC SE1 “Camino de la Mina” está situado al sur del núcleo urbano de Villasur de Herreros y los otros dos, los sectores SU-NC SE2 “La Calleja” y SU-NC SE3 “Pontón”, se encuentran al norte del núcleo urbano de Urrez.

Artículo 5.3.1.2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL APLICABLES

Las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector son las que figuran en la ficha correspondiente de cada uno de ellos y son vinculantes. Son las siguientes:

- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos.** Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada.** Como no se indica expresamente en ninguno de los sectores, el plazo máximo en cada uno de ellos es de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- **Edificabilidad máxima en usos privados** por cada hectárea del sector, que no podrá superar los 5.000 metros cuadrados por hectárea (5.000 m²/Ha). No se tendrá en cuenta en esta edificabilidad la destinada a dotaciones urbanísticas públicas, aunque sí la de las dotaciones urbanísticas privadas y la de todos los usos lucrativos.
- **Densidad máxima y mínima de población** sólo para los sectores con uso predominante residencial, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 30 y 10 viviendas por hectárea. Exclusivamente a efectos del cálculo de la densidad máxima y mínima de población, el Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada puede contar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. El número de las “viviendas jóvenes” no puede superar el cuarenta por ciento 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.

- **Índice de integración social**, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas**, como dotaciones urbanísticas públicas adscritas al sector correspondiente o condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

La **superficie del sector** expresa la extensión de terreno que abarca la delimitación del mismo contenida en los planos correspondientes, que justificadamente puede sufrir variaciones inferiores al cinco por ciento (5%) para adaptarse a los límites concretos de la propiedad o a los condicionantes físicos del terreno.

Las demás determinaciones que puedan contener las fichas se consideran de ordenación detallada y no son vinculantes.

Artículo 5.3.1.3.-DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Para el desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado se requiere la previa aprobación de un **Estudio de Detalle** que establezca las determinaciones de Ordenación Detallada, incluyendo la cuantificación y situación de los espacios libres y de equipamiento, así como de los aparcamientos que establecen para esta clase de suelo la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Estudios de Detalle que configuren la ordenación detallada deberán, de acuerdo con lo establecido en el artículo 135, en relación con el 128, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de proceder a la calificación urbanística de los terrenos, establecer las correspondientes reservas mínimas de suelo para:

- Los servicios urbanos del sector, en las condiciones reglamentarias.
- Las vías públicas, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables, en las condiciones reglamentarias.
- Los espacios libres públicos, a razón de diez metros cuadrados (10 m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables, en las condiciones reglamentarias.
- Los equipamientos, a razón de diez metros cuadrados (10 m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables, en las condiciones reglamentarias.

La edificabilidad realmente asignada al sector será la computable a los efectos del cálculo de las dotaciones mínimas.

El aprovechamiento de los propietarios será el que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas **el aprovechamiento medio del sector**, según las determinaciones del Estudio de Detalle, materializado sobre los solares resultantes de la actuación integrada.

Si variaran las superficies mínimas y las condiciones de las reservas de suelo para dotaciones u otros parámetros obligatorios por modificarse la Ley o el Reglamento, se estará a las nuevas disposiciones al respecto, una vez sean vigentes.

Se deberá determinar, así mismo, el aprovechamiento medio del Sector, de la forma que se señala en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estableciendo para ello, en su caso, los correspondientes coeficientes de ponderación que allí se señalan.

Al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado éstos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose si no se hace que la unidad de actuación coincide con el sector. En suelo urbano no consolidado las unidades de actuación pueden ser discontinuas.

La Unidad de Actuación se gestionará por el Sistema que establezca el Proyecto de Actuación, que deberá ser preferentemente el de Compensación.

Serán de cuenta del promotor los gastos derivados de los deberes de urbanización y los de conexión de la urbanización del sector con los sistemas generales existentes, así como su ampliación o refuerzo si fuera necesario para dar servicio a las viviendas o instalaciones que se pretendan construir y permitir su correcto funcionamiento.

En las determinaciones de los Estudios de Detalle se mantendrán las condiciones generales de las presentes Normas Urbanísticas.

El Estudio de Detalle debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, que empezarán a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir con todos los deberes urbanísticos. Si no se indicara expresamente, se entiende que el plazo es de ocho años desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle. El plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total que se establezca para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, por lo que si no se indica expresamente este último plazo, el deber de urbanización se debe de realizar como máximo en seis años.

Una vez establecida la ordenación general se procederá a la aprobación de un Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones reglamentarias de Reparcelación y Urbanización para la gestión del sector como una actuación integrada.

SECCIÓN SEGUNDA.-CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 5.3.2.1.-SECTOR SU-NC SE1 “CAMINO DE LA MINA”

- **Situación:**

Al sur del núcleo urbano de Villasur de Herreros, en terrenos parcialmente edificados en los que es preciso realizar algunas obras de urbanización o de cesiones al Ayuntamiento.
- **Superficie aproximada del sector:**

Es de cinco mil dieciséis metros cuadrados (5.016 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**

El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**

No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**

Será de cinco mil metros cuadrados por hectárea (5.000 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de dos mil quinientos ocho metros cuadrados (2.508,00 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**

La densidad máxima será de treinta viviendas por hectárea (30 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de quince (15) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector, se permite la edificación de un mínimo de cinco (5) viviendas.
- **Índice de integración social:**

El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
 - Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

- Se regularizarán las alineaciones del Camino de la mina, procediéndose a urbanizar el suelo público resultante. Se dispondrán las dotaciones mínimas reglamentarias, incluyendo las plazas de aparcamiento obligatorias.
 - Se respetarán las servidumbres existentes a parcelas de suelo rústico.
 - Se conectará en el centro del sector mediante un vial el Camino de la mina con el Sector SUR SE1 "Eras de Enmedio".
- **Observaciones particulares:**
Ninguna.

Artículo 5.3.2.2.-SECTOR SU-NC SE2 “LA CALLEJA”

- **Situación:**
Al noroeste del núcleo urbano de Urrez.
- **Superficie aproximada del sector:**
Es de seis mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados (6.948 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cinco mil metros cuadrados por hectárea (5.000 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de tres mil cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados (3.474,00 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**
La densidad máxima será de treinta viviendas por hectárea (30 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de veinte (20) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector se permite la edificación de un mínimo de cinco (5) viviendas.
- **Índice de integración social:**
El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
Dada la limitación en el abastecimiento de agua existente actualmente en el núcleo urbano de Urrez, se garantizará un servicio de agua adecuado a las necesidades del sector.
Se dispondrá un vial de conexión entre el Camino de Las Cabezadas y la calle que supone el inicio del Camino de Brieba. Se procurará la conexión, como mínimo peatonal, entre este nuevo vial y la calle Real a la altura del nº 33.

La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

▪ **Observaciones particulares:**

Ninguna.

Artículo 5.3.2.3.-SECTOR SU-NC SE3 “PONTÓN”

- **Situación:**
Al noreste del núcleo urbano de Urrez.
- **Superficie del sector:**
Es de mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados (1.693 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cinco mil metros cuadrados por hectárea (5.000 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de ochocientos cuarenta y seis con cincuenta metros cuadrados (846,50 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**
La densidad máxima será de treinta viviendas por hectárea (30 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de cinco (5) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector se permite la edificación de un mínimo de una (1) vivienda.
- **Índice de integración social:**
El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
Dada la limitación en el abastecimiento de agua existente actualmente en el núcleo urbano de Urrez, se garantizará un servicio de agua adecuado a las necesidades del sector.
Se respetará la alineación prevista para aumentar la anchura de la calle Cuesta.
La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

▪ **Observaciones particulares:**

Ninguna.

ANEXO: TABLA SINTESIS DEL SUELO URBANO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	Uso Predominante	Sup. bruta (m ²)	Edificabilidad		Densidad			
			m ² /Ha	m ²	Mínima		Máxima	
					Viv./Ha	Nº viv.	Viv./Ha	Nº viv.
SU-NC SE1	Residencial Unifamiliar	5.012	5.000	2.506,00	10	5	30	15
SU-NC SE2	Residencial Unifamiliar	6.948	5.000	3.474,00	10	6	30	20
SU-NC SE3	Residencial Unifamiliar	1.693	5.000	846,50	10	1	30	5
SUMAS		13.653		6.826,50		12		40

NÚCLEO URBANO DE VILLASUR DE HERREROS:

- Nº Máximo de viviendas previsto: 15
- Nº Mínimo de viviendas previsto: 5

NÚCLEO URBANO DE URREZ:

- Nº Máximo de viviendas previsto: 25
- Nº Mínimo de viviendas previsto: 7

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.1.1.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA

a).-Derechos

Los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos, presentado al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los siguientes derechos:

- A participar en la ejecución de una actuación urbanística para completar la urbanización de la unidad de actuación en la que se encuentran sus terrenos, de manera que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, con distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
- Edificar las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones señaladas por las presentes Normas Urbanísticas Municipales. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector, perteneciendo el otro 10% al Ayuntamiento. En los sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados BIC, se aplicará íntegramente el aprovechamiento medio del sector. Los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre los solares que resulten de una actuación integrada.

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

En suelo urbanizable sin ordenación detallada, hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, se aplicará el régimen de suelo rústico común. Los usos excepcionales que puedan autorizarse lo serán únicamente con carácter provisional, según lo previsto en el artículo 313 del RUCyL.

b).-Deberes

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen los siguientes deberes:

- Asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas indicadas en el artículo 48 del RUCyL para completar o rehabilitar la urbanización de los terrenos.
- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de su ejecución.
- Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.
- Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas y en la licencia urbanística.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 6.2.1.-SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Las Normas Urbanísticas establecen en el término municipal los cinco sectores de suelo urbanizable que se indican a continuación, los tres primeros y el quinto de uso predominante residencial y el cuarto de uso predominantemente industrial:

- 1.-Sector SUR SE1 “Eras de Enmedio”**
- 2.-Sector SUR SE2 “Eras Altas”**
- 3.-Sector SUR SE3 “Villalagar”**
- 4.-Sector SUR SE4 “La Dehesa”**
- 5.-Sector SUR SE5 “Las Cabezas”**

Los sectores de uso predominante residencial denominados SUR SE1 “Eras de Enmedio”, SUR SE2 “Eras Altas” y SUR SE3 “Villalagar” son colindantes entre sí y están situados al sur del casco urbano de Villasur de Herreros y el sector de SUR SE4 “La Dehesa”, de uso predominante industrial, se emplaza a la entrada del núcleo urbano de Villasur de Herreros desde Burgos, próximo al cementerio municipal. El Sector SUR SE5 “Las Cabezas”, de uso predominante residencial, se sitúa al oeste del casco urbano de Urrez.

Artículo 6.2.2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Las determinaciones de ordenación general aplicables a cada sector son las que figuran en la ficha correspondiente de cada uno de ellos y son vinculantes. Son las siguientes:

- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos.** Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada.** Como no se indica expresamente en ninguno de los sectores, el plazo máximo en cada uno de ellos es de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- **Edificabilidad máxima en usos privados** por cada hectárea del sector, que no podrá superar los 5.000 metros cuadrados por hectárea (5.000 m²/Ha). No se tendrá en cuenta en esta edificabilidad la destinada a dotaciones urbanísticas públicas, aunque sí la de las dotaciones urbanísticas privadas y la de todos los usos lucrativos.
- **Densidad máxima y mínima de población** sólo para los sectores con uso predominante residencial, o número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 30 y 10 viviendas por hectárea. Exclusivamente a efectos del cálculo de la densidad máxima y mínima de población, el Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada puede contar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. El número de las “viviendas jóvenes” no puede superar el cuarenta por ciento 40% del total de las viviendas resultantes en el sector.
- **Índice de integración social**, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas**, como dotaciones urbanísticas públicas adscritas al sector correspondiente o condiciones concretas de ordenación, urbanización, edificación o uso.

La **superficie del sector** expresa la extensión de terreno que abarca la delimitación del mismo contenida en los planos correspondientes, que justificadamente puede sufrir variaciones inferiores al cinco por ciento (5%) para adaptarse a los límites concretos de la propiedad o a los condicionantes físicos del terreno.

Las demás determinaciones que puedan contener las fichas se consideran de ordenación detallada y no son vinculantes.

Artículo 6.2.3.-DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Para el desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable se requiere la previa aprobación de un Plan Parcial que, teniendo en cuenta las determinaciones de ordenación general, establezca las determinaciones de ordenación detallada, incluyendo la cuantificación y situación de los espacios libres y de equipamiento, así como de los aparcamientos que establecen para esta clase de suelo la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Planes Parciales que configuren la ordenación detallada deberán, de acuerdo con lo establecido en el artículo 140, en relación con el 128, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, además de proceder a la calificación urbanística de los terrenos, establecer las correspondientes reservas de suelo para:

- Los servicios urbanos del sector.

- Las vías públicas, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables, en las condiciones reglamentarias.
- Los espacios libres públicos, a razón de quince metros cuadrados (15 m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables, con un mínimo del cinco por ciento (5%) de la superficie del sector, en las condiciones reglamentarias.
- Los equipamientos, a razón de quince metros cuadrados (15 m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100 m²) edificables, con un mínimo del cinco por ciento (5%) de la superficie del sector en las condiciones reglamentarias.

La edificabilidad realmente asignada al sector será la computable a los efectos del cálculo de las dotaciones mínimas.

El aprovechamiento de los propietarios será el que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas **el 90% del aprovechamiento medio del sector**, según las determinaciones del Plan Parcial, materializado sobre los solares resultantes de la actuación integrada.

Si variaran las superficies mínimas y las condiciones de las reservas de suelo para dotaciones u otros parámetros obligatorios por modificarse la Ley o el Reglamento, se estará a las nuevas disposiciones al respecto, una vez sean vigentes.

Se deberá determinar, así mismo, el aprovechamiento medio del Sector, de la forma que se señala en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, estableciendo para ello, en su caso, los correspondientes coeficientes de ponderación que allí se señalan.

Al establecerse la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable, éstos pueden dividirse en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose si no se hace que la unidad de actuación coincide con el sector. En suelo urbanizable las unidades de actuación sólo pueden ser discontinuas a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

La Unidad de Actuación se gestionará por el Sistema que establezca el Proyecto de Actuación, que deberá ser preferentemente el de Compensación.

Serán de cuenta del promotor los gastos derivados de los deberes de urbanización y los de conexión de la urbanización del sector con los sistemas generales existentes, así como su ampliación o refuerzo para dar servicio a las viviendas o instalaciones que se pretendan construir con un correcto funcionamiento.

En las determinaciones de los Planes Parciales se mantendrán las condiciones generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

El Plan Parcial debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, que empezarán a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir con todos los deberes urbanísticos. Si no se indicara expresamente, se

entiende que el plazo es de ocho años desde la entrada en vigor del Estudio de Detalle. El plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total que se establezca para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, por lo que si no se indica expresamente este último plazo, el deber de urbanización se debe de realizar como máximo en seis años.

Una vez establecida la ordenación general se procederá a la aprobación de un Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones reglamentarias de Reparcelación y Urbanización para la gestión del sector como una actuación integrada.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 6.3.1.-SECTOR SUR SE1 “ERAS DE ENMEDIO”

- **Situación:**
Al sur del núcleo urbano de Villasur de Herreros.
- **Superficie aproximada del sector:**
Es de siete mil ciento cuarenta y un metros cuadrados (7.141 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cuatro mil doscientos metros cuadrados por hectárea (4.200 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cuarenta y dos metros cuadrados por metro cuadrado (0,42 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de dos mil novecientos noventa y nueve con veintidós metros cuadrados (2.999,22 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**
La densidad máxima será de veinticinco viviendas por hectárea (25 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de diecisiete (17) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector se permite la edificación de un mínimo de siete (7) viviendas.
- **Índice de integración social:**
El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
Se dispondrá un vial al interior del sector de conexión con el Camino de la Mina como prolongación del nuevo vial previsto en el Sector SU-NC SE1 “Camino de la Mina”.
La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá el trazado del Camino a Urrez o de Las Solanas, con una anchura mínima de calzada de siete metros (7,00 m). Este vial se encuentra entre los sectores SUR SE1 y SUR SE2. El sector que se desarrolle primeramente, además de urbanizar completamente el semivial que le corresponde con la anchura indicada, extenderá la pavimentación de la calzada a la totalidad del camino.

▪ **Observaciones particulares:**

Ninguna.

Artículo 6.3.2.-SECTOR SUR SE2 “ERAS ALTAS”

- **Situación:**
Al sur del núcleo urbano de Villasur de Herreros.
- **Superficie aproximada del sector:**
Es de doce mil novecientos ochenta y nueve metros cuadrados (12.989 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cuatro mil doscientos metros cuadrados por hectárea (4.200 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cuarenta y dos metros cuadrados por metro cuadrado (0,42 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de cinco mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (5.455,38 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**
La densidad máxima será de veinticinco viviendas por hectárea (25 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de treinta y dos (32) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector se permite la edificación de un mínimo de doce (12) viviendas.
- **Índice de integración social:**
El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
Al menos un vial en la dirección este-oeste deberá tener continuidad con los sectores adyacentes.
Se dispondrá un vial al interior del sector como continuación de la calle Barranquillo, salvando el pozo existente, con conexión al Camino de Urrez. El resto de caminos públicos deberán mantener su trazado actual, con una anchura mínima de calzada de siete metros (7,00 m).

La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

Se mantendrá el trazado del Camino a Urrez o de Las Solanas, con una anchura mínima de calzada de siete metros (7,00 m). Este vial se encuentra entre los sectores SUR SE1 y SUR SE2. El sector que se desarrolle primeramente, además de urbanizar completamente el semivial que le corresponde con la anchura indicada, extenderá la pavimentación de la calzada a la totalidad del camino.

Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

▪ **Observaciones particulares:**

Se deberá tener en cuenta a los efectos del diseño de los nuevos viales y espacios libres públicos, la existencia de las conducciones pertenecientes a la red supramunicipal de abastecimiento de agua proveniente del embalse de Úzquiza.

Artículo 6.3.3.-SECTOR SUR SE3 “VILLALAGAR”

- **Situación:**
Al sur del núcleo urbano de Villasur de Herreros.
- **Superficie aproximada del sector:**
Es de diecinueve mil sesenta y tres metros cuadrados (19.063 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cuatro mil doscientos metros cuadrados por hectárea (4.200 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cuarenta y dos metros cuadrados por metro cuadrado (0,42 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de ocho mil seis con cuarenta y seis metros cuadrados (8.006,46 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**
La densidad máxima será de veinticinco viviendas por hectárea (25 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de cuarenta y siete (47) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector se permite la edificación de un mínimo de diecinueve (19) viviendas.
- **Índice de integración social:**
El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
La ordenación detallada establecerá un acceso desde la travesía de la carretera BU-820 al inicio del casco urbano al interior del sector.
Al menos un vial en la dirección este-oeste deberá tener continuidad con los sectores adyacentes.
La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

▪ **Observaciones particulares:**

Se deberá tener en cuenta a los efectos del diseño de los nuevos viales y espacios libres públicos, la existencia de las conducciones pertenecientes a la red supramunicipal de abastecimiento de agua proveniente del embalse de Úzquiza.

Artículo 6.3.4.-SECTOR SUR SE4 “LA DEHESA”

- **Situación:**
Al oeste del núcleo urbano de Villasur de Herreros, junto al cementerio municipal.
- **Superficie aproximada del sector:**
Es de veintiún mil quinientos trece metros cuadrados (21.513 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el industrial, Clase 1 Industria en general en Categoría 1ª Industria Tolerable por el uso residencial.
Son usos compatibles el Industrial Clases 2 Almacenes y 3 Agropecuario en la Categoría 1ª Industria Tolerable por el uso residencial, Clase 4 Talleres Domésticos, el Terciario, los Dotacionales y el Residencial Clase 1 Vivienda unifamiliar sólo en una vivienda unifamiliar por instalación industrial con una superficie construida computable inferior a 175 m² y con una altura máxima de dos plantas y siete metros.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cinco mil metros cuadrados por hectárea (5.000 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de diez mil setecientos cincuenta y seis con cincuenta metros cuadrados (10.756,50 m²).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
Los accesos al sector se solucionarán conforme a la legislación sectorial de Carreteras de la Junta de Castilla y León, garantizándose el acceso al cementerio municipal y el servicio del camino situado en el límite sur del sector.
En el desarrollo del sector se garantizará el suministro de todos los servicios urbanos, sin que tengan incidencia negativa sobre el casco urbano y los nuevos sectores de uso residencial. El servicio urbano de saneamiento deberá ser del tipo separativo, con solución de vertidos independiente del resto del núcleo urbano.
- **Observaciones particulares:**
Se deberá tener en cuenta a los efectos del diseño de los nuevos viales y espacios libres públicos, la existencia de las conducciones pertenecientes a la red supramunicipal de abastecimiento de agua proveniente del embalse de Úzquiza.
Se estudiará la posibilidad de compartir servicios urbanos y viales con el Suelo Rústico de Asentamiento Irregular aledaño.

Artículo 6.3.5.-SECTOR SUR SE5 “LAS CABEZADAS”

- **Situación:**
Al suroeste del núcleo urbano de Urrez.
- **Superficie aproximada del sector:**
Es de diez mil novecientos sesenta y dos metros cuadrados (10.962 m²).
- **Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos:**
El uso predominante es el residencial Clase 1 de Vivienda unifamiliar.
Son usos compatibles dentro del uso Terciario los de Hospedaje, Salas de reunión para el ocio, Oficinas, Comercio en categoría 1ª y Servicios, dentro del uso Industrial la clase 4 de los talleres domésticos, así como todos los usos dotacionales.
Son usos prohibidos todos los demás.
- **Plazo para establecer la ordenación detallada:**
No se fija plazo para establecer la ordenación detallada, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el plazo máximo es de ocho (8) años.
- **Edificabilidad máxima en usos privados:**
Será de cuatro mil doscientos metros cuadrados por hectárea (4.200 m²/Ha) de superficie del sector, equivalente a cero con cuarenta y dos metros cuadrados por metro cuadrado (0,42 m²/m²) de superficie del sector, por lo que, dada la superficie del sector, la edificabilidad máxima en usos privados del sector será de cuatro mil seiscientos cuatro con cuatro metros cuadrados (4.604,04 m²).
- **Densidad máxima y mínima de población:**
La densidad máxima será de veinticinco viviendas por hectárea (25 viv/Ha), por lo que según la superficie del sector se permite la edificación de un máximo de veintisiete (27) viviendas.
La densidad mínima será de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha), por lo que dada la superficie del sector se permite la edificación de un mínimo de diez (10) viviendas.
- **Índice de integración social:**
El porcentaje de la edificabilidad residencial del sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública será como mínimo del treinta por ciento (30%) y como máximo del ochenta por ciento (80%).
- **Otras determinaciones de ordenación general potestativas:**
La red viaria se integrará convenientemente con el entramado del casco urbano.
Dada la limitación en el abastecimiento de agua existente actualmente en el núcleo urbano de Urrez, se garantizará un servicio de agua adecuado a las necesidades del sector.

La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 “Ampliación de Casco” de las presentes Normas Urbanísticas.

▪ **Observaciones particulares:**

La ordenación detallada tendrá en cuenta las redes de abastecimiento de agua que atraviesan el sector, de manera que se dispongan en suelo público.

ANEXO: TABLA SINTESIS DEL SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE								
SECTOR	Uso Predominante	Sup. bruta (m ²)	Edificabilidad		Densidad			
			m ² /Ha	m ²	Mínima		Máxima	
					Viv./Ha	Nº viv.	Viv./Ha	Nº viv.
SUR SE1	Residencial Unifamiliar	7.141	4.200	2.999,22	10	7	25	17
SUR SE2	Residencial Unifamiliar	12.989	4.200	5.455,38	10	12	25	32
SUR SE3	Residencial Unifamiliar	19.063	4.200	8.006,46	10	19	25	47
SUR SE4	Industrial General	21.513	5.000	10.756,50	—	—	—	—
SUR SE5	Residencial Unifamiliar	10.962	4.200	4.604,04	10	10	25	27
SUMAS		71.668		31.821,60		48		123

NÚCLEO URBANO DE VILLASUR DE HERREROS:

- Nº Máximo de viviendas previsto: 96
- Nº Mínimo de viviendas previsto: 38

NÚCLEO URBANO DE URREZ:

- Nº Máximo de viviendas previsto: 27
- Nº Mínimo de viviendas previsto: 10

TITULO VII.-NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RUSTICO

CAPÍTULO 1.- REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Artículo 7.1.1.-DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Según lo establecido en los artículos 51 al 65, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los derechos y los deberes en Suelo Rústico son los siguientes:

a).-Derechos

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 cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o a actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico. Se denominan usos ordinarios del suelo rústico.

Además de estos derechos ordinarios en suelo rústico, pueden autorizarse los **usos excepcionales** previstos en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que se indican a continuación, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

-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, entendiéndose como tales:

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.

-Construcciones e instalaciones propias de los **asentamientos tradicionales**, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

-Construcciones destinadas a **vivienda unifamiliar aislada** que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

-Obras de **rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

-**Otros usos**, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier tipo, que puedan considerarse **de interés público**:

1º.-Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2º.-Porque se aprecie la necesidad de su ubicación 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.

b).-Deberes

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico, además de respetar los deberes urbanísticos generales establecidos en los artículos 14 al 19, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y los deberes señalados para todo el suelo rústico y para cada categoría de suelo rústico en particular, señalados en los artículos 59 al 65, ambos inclusive, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

1.- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos y **obras de defensa del suelo y la vegetación** necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

2.- En Suelo Rústico **no se pueden realizar parcelaciones urbanísticas**, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente. Se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan divisiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Por ello no se pueden efectuar divisiones, segregaciones o fraccionamiento de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial. La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión **inferior a la unidad mínima de cultivo**, establecida para el municipio, según el Decreto 76/1984, de 16 de Agosto de la Junta de Castilla y León (BOCyL 27-08-1984) en **cuatro hectáreas (4 Ha) en terrenos de secano y una hectárea (1 Ha) en terrenos de regadío**.

En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, sin que pueda dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

3.- Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en las Normas Urbanísticas Municipales, en Suelo Rústico y como **protección de las vías públicas**, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

4.- En Suelo Rústico están **prohibidas las obras de urbanización**, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico. Las Administraciones Públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización, que vulneren esta prohibición.

CAPÍTULO 2.-CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 7.2.1.-TIPOS DE USOS SEGÚN LA CATEGORÍA DEL SUELO RÚSTICO

Los **usos ordinarios** en suelo rústico, entendidos como los no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, sólo precisan de las autorizaciones que indique la legislación sectorial aplicable, en su caso.

Los **usos excepcionales**, dependiendo de la categoría de suelo rústico en la que se pretendan instalar, pertenecerán a alguno de los siguientes tipos de usos.

- **-Usos permitidos:** Son los compatibles con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico que se les haya otorgado, que no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística, de acuerdo a los parámetros indicados en la presentes normas Urbanísticas y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
- **-Usos sujetos a autorización:** Son los que deben de obtener una autorización de uso excepcional de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Castilla y León, en el que se evalúen las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de

dicho uso en suelo rústico en los términos reglamentarios, imponiendo las cautelas que procedan.

- **-Usos prohibidos:** Son los incompatibles con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico que tengan, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional ni obtener licencia urbanística, por lo que no pueden implantarse.

La denegación del uso excepcional es vinculante para el Ayuntamiento en lo negativo, por lo que no podrá otorgar la licencia urbanística correspondiente a dicho uso. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

Artículo 7.2.2.-NORMAS COMUNES DE PROTECCIÓN

Se deberá **mantener y respetar** en todo caso el carácter y la naturaleza rústica de los terrenos.

Se prohíben las actuaciones sobre el terreno que produzcan una **alteración significativa del paisaje** o afecten de manera sustancial a masas arbóreas ya configuradas o a otros elementos naturales. Se deberá justificar que la actuación se lleva a cabo en la zona de la parcela con menor incidencia sobre estos elementos.

No se autorizarán actuaciones en el suelo o en la vegetación que **puedan producir riesgos** de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente, desequilibrios ecológicos o daños a las personas.

Se mantendrán los caminos rurales y las vías pecuarias con sus límites naturales, respetando los muros de contención y muretes de piedra tradicionales que consolidan los márgenes de los caminos y los taludes de las fincas elevadas, así como **las divisiones entre parcelas** de piedra o de setos vegetales.

También se conservarán las **zonas húmedas**, charcas, regatos, acequias, canales y **cauces naturales** existentes, así como el **arbolado y la vegetación de las riberas**.

Se deberá dar cumplimiento a la normativa sectorial de aplicación, entre la que se encuentra la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, que se indica en el artículo 1.4.13. para **los establecimientos ganaderos**. En particular, en estas instalaciones **se evitarán los vertidos a caminos y cauces públicos**, debiendo garantizarse la **eliminación de los purines y del estiércol**, preferentemente como fertilizante o abono agrícola, por dispersión en el terreno y posterior absorción del mismo. Se deberá presentar un estudio específico que justifique las condiciones y características de la instalación y que no va a producir contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 7.2.3.-NÚCLEO DE POBLACIÓN

En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en suelo rústico, se impone la condición de que no se forme un nuevo “núcleo de población”.

Se entiende por “**núcleo de población**” la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Se considera que hay posibilidad de que se forme núcleo de población al construir una vivienda en Suelo Rústico cuando, incluyendo la vivienda que se pretende edificar, **existen dos o más viviendas en un círculo de 250 m de radio trazado con centro en donde se pretende ubicar la nueva vivienda**, sin que se contabilicen para este cómputo las viviendas que estén en suelo urbano, consolidado y no consolidado. Se contabilizarán a estos efectos las viviendas que estén realmente edificadas, tengan o no licencia, así como las viviendas no edificadas pero con licencia municipal de obra ya concedida.

CAPÍTULO 3.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO

Artículo 7.3.1.- NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones tendrán el carácter aislado propio de la naturaleza del suelo rústico en el que se sitúan y se adaptarán en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características al entorno inmediato y al paisaje circundante, respetando la vegetación y los perfiles naturales del terreno, así como su compatibilidad con los valores que proteja la legislación sectorial aplicable. Se prohíben las construcciones características de las zonas urbanas.

Por lo general y salvo lo indicado en el artículo siguiente para algunas de las construcciones propias de los usos excepcionales, las edificaciones que se realicen cumplimentarán las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.- ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD de las presentes Normas Urbanísticas.

Se impedirá en lo posible que edificios de gran volumen tales como naves, invernaderos, depósitos, etc., tengan una incidencia visual negativa en la contemplación del paisaje, para lo que se cuidará especialmente su emplazamiento y sus materiales de acabado, colocando, en su caso, elementos vegetales en sus proximidades que eviten el impacto visual sobre el paisaje y se consiga su armonización con el entorno. Los proyectos deberán justificar que las edificaciones se sitúan en la zona con menor incidencia sobre estos elementos de la parcela y que se adecúan al paisaje del entorno.

Las construcciones se separarán al menos tres metros (3,00 m) de desmontes y terraplenes con diferencia de cota entre suelo y coronación en alguna de sus partes superior a dos metros (2,00 m).

Las construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes se situarán como mínimo a cuatro metros (4,00 m) del eje de los caminos, cañadas y demás vías públicas y, al menos, a tres metros (3,00 m) del límite exterior de las citadas vías. También se respetará la distancia de cinco metros (5,00 m) de servidumbre de uso público a ríos, embalses y demás cauces públicos.

Las edificaciones que se construyan en suelo rústico deberán tener resueltos los servicios urbanos que precisen según el uso al que se destinen, que pueden engancharse a las redes municipales de manera individualizada y con secciones exclusivamente para dar la prestación requerida a cada una de ellas, siempre que no se perjudique la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes y no se creen nuevas mallas de servicios. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben de disponer de los servicios necesarios mediante pozos de captación de agua, depósitos, depuradoras, fosas sépticas, etc., debidamente autorizados por la Confederación Hidrográfica del Duero, que permitan un uso adecuado de las mismas. El coste de la implantación de estos servicios será sufragado en su totalidad por los propietarios de las instalaciones y de las edificaciones.

Los merenderos, si no se construyen como edificaciones auxiliares o complementarias de una vivienda unifamiliar, deberán cumplimentar las determinaciones establecidas para vivienda unifamiliar aislada.

Se podrá autorizar en suelo rústico, sin exigir parcela mínima, una caseta de aperos por parcela, sólo de planta baja y con una superficie máxima construida de quince metros cuadrados (15,00 m²), sin que se exijan retranqueos obligatorios a los linderos.

Artículo 7.3.2.-CONSTRUCCIONES PROPIAS DE LOS USOS EXCEPCIONALES

Las construcciones más comunes de los diferentes usos excepcionales y sus principales condicionantes son los siguientes:

- **Naves y edificios para actividades agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.**

Se permiten edificios de una sólo planta, con los condicionantes de parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación máximas, distancia entre construcciones y retranqueos mínimos, que se contienen en las condiciones específicas de cada categoría de suelo rústico en la que se autorizan.

Se cumplimentarán las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD de las presentes Normas

Urbanísticas. En particular, las cubiertas serán inclinadas a varias aguas, preferentemente a dos, con pendiente mínima del 10% y máxima del 35% y tendrán acabado de color rojizo similar a la teja tradicional, aún cuando no será obligatorio el uso de la teja curva roja. Se prohíbe la cubierta a un agua, salvo que se realice contra un muro de mayor altura que su cumbrera.

No se permite el uso residencial en edificaciones para estas actividades, excepto el de, una vivienda por explotación como máximo, anexa a la misma para su guarda y mantenimiento, que haya sido autorizada en aplicación de la legislación sectorial.

▪ **Naves y edificios para instalaciones extractivas.**

Incluye las edificaciones propias de la extracción de tierras, piedras y minerales, bien sea a cielo abierto o bajo tierra.

Se deberá limitar en lo posible su incidencia sobre el paisaje y el medio ambiente y controlarse convenientemente los vertidos, desechos y el ruido producidos, de manera que no ocasione daños o molestias a las zonas habitadas. Si fuera preceptivo en aplicación de la legislación sectorial se realizará un estudio de impacto ambiental, debiéndose cumplimentar todas las medidas correctoras que se impongan. Será obligatoria la restauración de los terrenos al fin de la actividad.

Se permiten edificios con los condicionantes de parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación máximas, distancia entre construcciones y retranqueos mínimos, que se contienen en las condiciones específicas de cada categoría de suelo rústico en la que se autorizan.

▪ **Edificios y construcciones para obras públicas e infraestructuras.**

Pueden pertenecer a todos estos tipos de infraestructuras:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Se permiten edificios con los condicionantes de parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación máximas, distancia entre construcciones y retranqueos mínimos, que se contienen en las condiciones específicas de cada categoría de suelo rústico en la que se autorizan.

En explotaciones en las que se justifique la necesidad de construcciones o instalaciones de mayor altura de la prevista en estas Normas Urbanísticas, tales como depósitos, torres, antenas, etc., la Comisión Territorial de Urbanismo en el caso de uso sujeto a autorización o el Ayuntamiento en uso permitido, evaluará sobre la conveniencia de la altura a autorizar, aunque sobrepase la establecida en la normativa urbanística.

Se cumplimentarán las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD de las presentes Normas Urbanísticas. En particular, las cubiertas serán inclinadas a varias aguas, preferentemente a dos, con pendiente mínima del 10% y máxima del 35% y tendrán acabado de color rojizo similar a la teja tradicional, aún cuando no será obligatorio el uso de la teja curva roja. Se prohíbe la cubierta a un agua, salvo que se realice contra un muro de mayor altura que su cumbrera.

▪ **Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.**

Las nuevas edificaciones que se realicen y la reforma y ampliación de las existentes tendrán las características morfológicas y constructivas de las del asentamiento tradicional en el que se incluyen.

▪ **Vivienda unifamiliar aislada.**

Se autoriza como uso sujeto a autorización, sólo en las categorías de suelo rústico común y suelo rústico de asentamiento irregular, la construcción de una sólo vivienda unifamiliar aislada por parcela, en las condiciones establecidas en cada categoría de suelo rústico.

Las edificaciones auxiliares, si no se adosan a la edificación principal deberán distanciarse de ésta al menos cinco metros (5,00 m), respetando un retranqueo mínimo a los linderos de cinco metros (5,00 m).

Se cumplimentarán las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD de las presentes Normas Urbanísticas.

No podrá formar núcleo de población.

Las viviendas existentes en suelo rústico construidas al margen de la legalidad con antelación a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, sólo podrán legalizarse si cumplimentan todas las condiciones específicas señaladas para la vivienda unifamiliar en la categoría de suelo rústico en la que se sitúan.

▪ **Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes.**

Estas obras precisan, en todo caso, autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, sin que en su realización se sobrepasen los parámetros urbanísticos establecidos

para cada construcción del uso del que se trate en la categoría de suelo rústico en la que se emplace.

Se cumplimentarán las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD de las presentes Normas Urbanísticas.

▪ **Edificaciones para usos de interés público.**

Dentro de la amplia variedad de edificios para estos usos, podemos diferenciar por un lado los industriales y de almacenamiento y por otro los dotacionales, comerciales y de otro tipo.

Se permiten edificios con los condicionantes de parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación máximas, distancia entre construcciones y retranqueos mínimos, que se contienen en las condiciones específicas de cada categoría de suelo rústico en la que se autorizan.

La Comisión Territorial de Urbanismo podrá, en aras del interés general, autorizar construcciones que superen las determinaciones especificadas en las categorías del suelo rústico.

Excepto en edificios industriales, de almacenamiento y dotacionales públicos, en los que la composición morfológica y los materiales de acabado serán libres, permitiéndose incluso la cubierta plana, de manera que se puedan edificar naves y pabellones con la tipología característica de estos usos, el resto de las edificaciones cumplimentarán las condiciones estéticas generales establecidas en el CAPÍTULO 5.-ESTÉTICA de la SECCION TERCERA.-CONDICIONES DE CALIDAD de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 4.-CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO

Las categorías de suelo rústico incluidas en las presentes Normas Urbanísticas son las siguientes:

- 1) SUELO RÚSTICO COMUN (SR-C)
- 2) SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SR-AI)
- 3) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)
- 4) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)
- 5) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)
- 6) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE)

Se indican a continuación los grados de protección que se asignan a los terrenos de las diferentes categorías de suelo rústico incluidas en las presentes Normas Urbanísticas, así como los usos compatibles e incompatibles en cada una de las categorías.

Artículo 7.4.1.-SUELO RÚSTICO COMUN (SR-C)

Situación: Se corresponde con las zonas del término municipal que, por sus características, deben de ser preservadas de la urbanización, pero que no cuentan con valores suficientes para que sean dotadas de una protección específica.

Régimen de usos: En el suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos permitidos:

-Las 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 cuando **estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico**.

Usos sujetos a autorización: Estarán sujetos a autorización según el procedimiento del artículo 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León los siguientes usos:

-**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 cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

-Construcciones e instalaciones propias de los **asentamientos tradicionales**, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

-Construcciones destinadas a **vivienda unifamiliar aislada** que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

-Obras de **rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

-**Otros usos**, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier tipo, que puedan considerarse **de interés público**:

1º.-Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2º.-Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie,

accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos: Los no ordinarios y los no citados como permitidos o sujetos a autorización y en particular los siguientes:

Condiciones edificatorias: Dependiendo del uso se fijan los siguientes parámetros edificatorios para las construcciones correspondientes:

Construcciones para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

Parcela mínima: 1.500 m²
Altura máxima: 8,00 m y una planta
Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m², con un límite máximo de 1.000 m²
Retranqueos mínimos a linderos: 5,00 m
Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Construcciones para obras públicas y de infraestructuras en general.

Parcela mínima: No se fija.
Altura máxima: 8,00 m y dos plantas
Edificabilidad máxima: No se fija.
Retranqueos mínimos a linderos: 5,00 m
Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Vivienda unifamiliar aislada.

Parcela mínima: 2.500 m²
Altura máxima: Dos plantas y entrecubierta y 7,00 m.
Ocupación máxima: El 5% de la superficie de la parcela.
Edificabilidad máxima: 400 m² de techo, incluida la superficie de las construcciones auxiliares, incluidas los merenderos.
Retranqueos mínimos a los linderos: 5,00 m
Adaptación al entorno: Las edificaciones cumplirán con la normativa estética de las presentes Normas Urbanísticas y se adaptarán a las características constructivas de su entorno.
Separación mínima con otras edificaciones: Será tal que no pueda formarse núcleo de población.

Construcciones para usos de interés público.

Parcela mínima: 2.500 m²
Altura máxima: Dos plantas y entrecubierta y 8,00 m.
Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m²
Retranqueos mínimos: 5,00 m
Separación mínima con otras edificaciones: 50 m.

Artículo 7.4.2.-SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SR-AI)

Situación: Es la zona con edificaciones existentes en la margen izquierda de la carretera a la entrada al núcleo urbano de Villasur de Herreros desde Burgos, que carece de servicios urbanos municipales y de cobertura urbanística. Lo forman tres parcelas y parte de otra, en donde se sitúan siete naves y dos viviendas.

Régimen de usos: En el Suelo Rústico de asentamiento irregular se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos permitidos: Son los que existen actualmente, con las condiciones edificatorias que tienen en este momento.

Usos sujetos a autorización: Sólo se admiten las obras de reforma de las construcciones e instalaciones actualmente existentes.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Se redactará por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito clasificado como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular un **Plan Especial** con el contenido suficiente para establecer la ordenación especial de desarrollo, esto es, concretar lo establecido en las Normas Urbanísticas para poder regularizar las edificaciones existentes, estableciendo reglas que ajusten a las mismas las construcciones surgidas al margen de la legalidad y que permitan resolver de manera conjunta los servicios necesarios para el correcto funcionamiento de dichas construcciones.

El Plan Especial realizará un análisis previo de la situación actualmente existente, tanto del ámbito como de su entorno, analizando el cumplimiento de la normativa sectorial y resolviendo la dotación de los servicios necesarios para las construcciones existentes, sin que se perjudique la capacidad y la funcionalidad de los servicios e infraestructuras municipales existentes.

Los gastos originados por la redacción del Plan Especial y los proyectos técnicos, por la implantación de los servicios, por su mantenimiento y por cualquiera otra causa relacionada que pudiera surgir, **serán sufragados** en su **totalidad por los propietarios** de los terrenos de manera proporcional a la superficie construida en sus fincas, sin que tengan ninguna repercusión para las arcas públicas.

El plazo para proceder a la presentación en el Ayuntamiento del Plan Especial es de cuatro años (4) a contar desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

El Plan Especial deberá contener al menos los siguientes documentos:

- a) Documentos de información y análisis
- b) Memoria vinculante, con justificación de objetivos y propuestas.

- c) Normas que regulen las características de los usos autorizables, como desarrollo de lo indicado en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- d) Documentación gráfica reguladora a escala suficiente.
- e) Documentación técnica necesaria para definir y establecer el trazado de los servicios e infraestructuras necesarios, así como programar y ejecutar las demás dotaciones públicas previstas.

La tramitación del Plan Especial seguirá el procedimiento establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, correspondiendo la aprobación definitiva, conforme a lo dispuesto en su artículo 163, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Artículo 7.4.3.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)

Situación: Integrado por los terrenos de las carreteras existentes y dos franjas de protección a ambos lados de las mismas y por la Vía Verde correspondiente al trazado del antiguo ferrocarril minero.

Régimen de usos: En Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras 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.

En el resto del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos permitidos: Obras Públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, **cuando estén previstos** en la planificación sectorial o en instrumentos reordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Usos sujetos a autorización: Estarán sujetos a autorización, según el procedimiento del artículo 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los siguientes usos:

-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 **cuando no estén previstos** en la planificación sectorial o en instrumentos reordenación del territorio o planeamiento urbanístico

-Obras de **rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

-**Otros usos**, sean dotacionales, de ocio o de cualquier tipo, excepto comerciales, industriales o de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras, que puedan considerarse **de interés público**:

1º.-Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2º.-Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos: Los no ordinarios y no citados como permitidos o sujetos a autorización y en particular los siguientes:

- Construcciones e instalaciones propias de los **asentimientos tradicionales**.
- Construcciones destinadas a vivienda **unifamiliar aislada**.
- Los usos **industriales, comerciales y de almacenamiento**, no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Condiciones edificatorias:

Construcciones para obras públicas y de infraestructuras en general.

- Parcela mínima: No se fija.
- Altura máxima: 8,00 m y dos plantas
- Edificabilidad máxima: No se fija.
- Retranqueos mínimos a linderos: 5,00 m
- Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Construcciones para usos de interés público.

- Parcela mínima: 2.500 m²
- Altura máxima: Dos plantas y entrecubierta y 8,00 m.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m²
- Retranqueos mínimos: 5,00 m
- Separación mínima con otras edificaciones: 50 m.

Artículo 7.4.4.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)

Situación: Se incluyen en esta categoría los terrenos correspondientes a yacimientos arqueológicos que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no estaban clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Régimen de usos: En el Suelo Rústico con Protección Cultural se aplicará el siguiente régimen de protección:

Usos permitidos: No existen usos permitidos directamente.

Usos sujetos a autorización: Estarán sujetos a autorización según el procedimiento del artículo 307 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León los siguientes usos, salvo que se aprecie que manifiestamente puedan producir daño a los yacimientos arqueológicos o un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

-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.

-Construcciones e instalaciones propias de los **asentamientos tradicionales**, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

-Obras de **rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

-**Otros usos**, sean dotacionales, vinculados al ocio, o de cualquier tipo salvo los comerciales, industriales y de almacenamiento, que puedan considerarse **de interés público**:

1º.-Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2º.-Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos: Los no ordinarios y los no citados como permitidos o sujetos a autorización y en particular los siguientes:

-**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.

-Construcciones destinadas a vivienda **unifamiliar aislada** que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

-Los usos **industriales, comerciales y de almacenamiento**, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Condiciones edificatorias: Serán las siguientes, dependiendo del uso de las edificaciones:

Construcciones para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

Parcela mínima: 2.500 m²

Altura máxima: 8,00 m y una planta

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m², con un límite máximo de 1.000 m²

Retranqueos mínimos a linderos: 5,00 m

Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Construcciones para obras públicas y de infraestructuras en general.

Parcela mínima: No se fija.

Altura máxima: 8,00 m y dos plantas

Edificabilidad máxima: No se fija.

Retranqueos mínimos a linderos: 5,00 m

Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Construcciones para usos de interés público.

Parcela mínima: 2.500 m²

Altura máxima: Dos plantas y entrecubierta y 8,00 m.

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m²

Retranqueos mínimos: 5,00 m

Separación mínima con otras edificaciones: 50 m.

Artículo 7.4.5.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)

Situación: Están incluidos en esta categoría de Suelo Rústico los terrenos de la masa forestal existente, incluyendo los montes de Utilidad Pública, los cauces y riberas de embalses, ríos y arroyos públicos y las vías pecuarias.

Régimen de usos: 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, y 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 el resto del Suelo Rústico con Protección Natural se aplica el siguiente régimen de protección:

Usos permitidos: No existen usos permitidos directamente.

Usos sujetos a autorización: Estarán sujetos a autorización según el procedimiento del artículo 307 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León los siguientes usos, salvo que se aprecie que manifiestamente puedan producir daño a los yacimientos arqueológicos o un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

-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.

-Construcciones e instalaciones propias de los **asentamientos tradicionales**, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

-Obras de **rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

-**Otros usos**, sean dotacionales, vinculados al ocio, o de cualquier tipo **salvo los comerciales, industriales y de almacenamiento**, que puedan considerarse **de interés público**:

1º.-Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2º.-Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Usos prohibidos: Los no ordinarios y no citados como permitidos o sujetos a autorización, en particular los siguientes:

-**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.

-Construcciones destinadas a vivienda **unifamiliar aislada** que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

-Los usos **industriales, comerciales y de almacenamiento**, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Condiciones edificatorias: Serán las siguientes, dependiendo del uso de las edificaciones:

Construcciones para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

Parcela mínima: 5.000 m²

Altura máxima: 8,00 m y una planta

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m², con un límite máximo de 1.000 m²

Retranqueos mínimos a linderos: 10,00 m

Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Construcciones para obras públicas y de infraestructuras en general.

Parcela mínima: No se fija.

Altura máxima: 8,00 m y dos plantas

Edificabilidad máxima: No se fija.

Retranqueos mínimos a linderos: 5,00 m

Separación mínima con otras edificaciones: No se fija.

Construcciones para usos de interés público.

Parcela mínima: 5.000 m²

Altura máxima: Dos plantas y entrecubierta y 8,00 m.

Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m²

Retranqueos mínimos: 10,00 m

Separación mínima con otras edificaciones: 50 m.

Observaciones: Los cerramientos realizados en Suelo Rústico con Protección Natural deberán contar con, al menos, un paso cinegético cada 100 metros para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, con una superficie mínima de 0,71 m² y que no contenga hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.

En Suelo Rústico con Protección Natural se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitadas al efecto y no cerradas al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en el ejercicio de sus funciones oficiales, según Decreto 4/1995, de 12 de enero de la Junta de Castilla y León, por el que se regula la circulación y práctica de

deportes con vehículos a motor, en los montes y vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Artículo 7.4.6.-SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE)

Situación: Se incluyen en esta categoría los terrenos de una zona inundable del río Arlanzón situada al norte del núcleo urbano de Villasur de Herreros.

Régimen de usos: Por estar sometido al régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial de Aguas, el régimen de usos será el que establezca la Autoridad de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Duero.

ANEXO: TABLA SÍNTESIS DE SUELO RUSTICO

SUELO RÚSTICO						
m² CLASIFICADOS						
PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN INFRAESTR.	PROTECCIÓN ESPECIAL	ASENTAM. IRREGULAR	COMÚN	TOTAL
78.912.411	11.059	464.585	449.769	2.932	7.742.741	87.583.497

TITULO VIII.-DESARROLLO, GESTION Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.-INSTRUMENTOS

SECCION PRIMERA. GENERALIDADES

Artículo 8.1.1.1.-DEFINICIÓN Y TIPOS

El desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas Urbanísticas Municipales se llevará a cabo mediante la tramitación y aprobación de los instrumentos previstos para ello en los artículos 131 a 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como son los Estudios de Detalle, los Planes Parciales y los Planes Especiales.

SECCION SEGUNDA. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 8.1.1.2.-ESTUDIOS DE DETALLE

A.-Objeto

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en Suelo Urbano.

Se podrán tramitar y aprobar Estudios de Detalle en Suelo Urbano, que pueden tener por objeto:

- a) En Suelo Urbano Consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

B.-Determinaciones

Las determinaciones de ordenación detallada a establecer por los Estudios de Detalle son las siguientes:

- a) Calificación urbanística
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector

- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo, al menos, 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables en el sector, con las condiciones reglamentarias.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, a razón de 10 m² por cada 100 m² edificables en el sector, con las condiciones reglamentarias.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos del sector, a razón de 10 m² por cada 100 m² edificables en el sector, con las condiciones reglamentarias.
- f) Determinaciones del aprovechamiento medio
- g) División de los sectores en Unidades de Actuación
- h) En su caso, señalización de usos que se declaren fuera de ordenación y plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

No podrán suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales. Deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de planeamiento, indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se deberán justificar adecuadamente.

Se registrarán por lo dispuesto en los artículos 131 al 135, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

C.-Documentación

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como son los siguientes:

- 1) Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, con un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de la alteración, con información sobre los ámbitos donde tenga lugar la suspensión de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Se hará referencia, al menos, a los siguientes aspectos:
 - a) Justificación de que sus objetivos y propuestas de ordenación respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales y las condiciones que le señalen otros instrumentos de carácter vinculante.
 - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o sustituciones que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida.
 - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada ya establecida.

- 2) Además de esta Memoria vinculante, en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada, se incluirían los siguientes documentos:
- a) Documentos de información, escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1/1.000.
 - b) Normativa, recogiendo las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas, organizadas en Ordenanzas de uso del suelo.
 - c) Planos de ordenación, a escala mínima 1/1.000.
 - d) Estudio económico, con las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica con el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras o los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

D.-Tramitación

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, debiendo abrir inmediatamente después un periodo de información pública de un mes como mínimo y un máximo de tres meses. A tal efecto el Ayuntamiento deberá publicar la aprobación inicial, al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en su página Web o, en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de 3 meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada

Además de lo prescrito en la legislación del Estado, una vez dispuesto el Estudio de Detalle para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se emitirá por la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Diputación Provincial. En defecto de regulación sectorial, el plazo para la emisión de los informes será de tres meses. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar con el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, sin que sea precisa la remisión de ejemplares ni

la emisión de informes, bastando, en su caso, la simple notificación a los afectados por los cambios.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle le corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.

Los Estudios de Detalle podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses de la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

SECCION TERCERA.-PLANES PARCIALES

Artículo 8.1.3.1.-PLANES PARCIALES

A.-Objeto

Los Planes Parciales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en Suelo Urbanizable.

Tienen por objeto establecer las determinaciones de ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada.

Los Planes Parciales no podrán suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Subsidiarias. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se deberán justificar adecuadamente.

Se regirán por lo dispuesto en los artículos 137 al 141, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

B.-Determinaciones

En los sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, los Planes Parciales deben establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, esto es:

- a) Calificación urbanística
- b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector

- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo, al menos, 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables en el sector, con las demás condiciones reglamentarias.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, a razón de 15 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector y las demás condiciones reglamentarias.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos del sector, a razón de 15 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector y las demás condiciones reglamentarias.
- f) Determinación del aprovechamiento medio
- g) División de los sectores en Unidades de Actuación
- h) En su caso, relación de los usos que se declaren fuera de ordenación y plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

C.-Documentación

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según se establece en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Deberán contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación.

Los Planes Parciales en sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada establecida por las Normas Urbanísticas Municipales deben incluir los siguientes documentos:

- a) Documentos de información, escritos y gráficos, estos últimos a escala mínima 1/1.000.
- b) Normativa, recogiendo las determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas, organizadas en Ordenanzas de uso del suelo.
- c) Planos de ordenación, a escala mínima 1/1.000.
- d) Estudio económico, con la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, sobre todo en lo referente a la ejecución de las dotaciones urbanística pública previstas.

D.-Tramitación

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, debiendo abrir inmediatamente después un periodo de información pública de un mes como mínimo y un máximo de tres meses. A tal efecto el Ayuntamiento deberá publicar la aprobación inicial, al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en su página Web o, en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de 3 meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada

Además de lo prescrito en la legislación del Estado, una vez dispuesto el Estudio de Detalle para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se emitirá por la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Diputación Provincial. En defecto de regulación sectorial, el plazo para la emisión de los informes será de tres meses. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar con el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, sin que sea precisa la remisión de ejemplares ni la emisión de informes, bastando, en su caso, la simple notificación a los afectados por los cambios.

El Ayuntamiento elevará el Plan Parcial a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados como su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de 3 meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Los Planes Parciales podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses de la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

SECCION CUARTA.-PLANES ESPECIALES

Artículo 8.1.4.1.-PLANES ESPECIALES

A.-Objeto

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular, en cualquier clase de suelo, situaciones de especial complejidad urbanística y aspectos sectoriales de la ordenación urbanística.

Los tipos de Planes especiales más comunes son los de Infraestructuras, los de Protección y los de Reforma Interior, aunque puede haberles de otras características, según la situación urbanística a abordar con su redacción.

B.-Determinaciones

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, con el fin de:

- a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- d) Planificar y programar la ejecución de accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico.
- e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Los Planes Especiales no podrán suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales.

Se regirán por lo dispuesto en los artículos 143 al 147, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Existen fundamentalmente dos tipos de Planes Especiales, los Planes Especiales de Protección y los Planes Especiales de Reforma Interior, aunque pueden elaborarse otros en respuesta a otras necesidades del planeamiento.

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto 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.

Los Planes Especiales de Reforma Interior son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para la transformación de los núcleos urbanos y la reconversión del espacio a efectos de sustituir o rehabilitar las construcciones e instalaciones inadecuadas, insalubres o antiestéticas y crear o ampliar las dotaciones urbanísticas públicas necesarias conservando al mismo tiempo los elementos de interés arquitectónico o urbanístico.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación de los edificios, la obtención de suelo destinada a la ubicación de dotaciones urbanísticas, la recuperación de espacios públicos degradados, la resolución de los problemas de circulación o cuales quiera otros fines

análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado.

C.-Documentación

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y la documentación más adecuadas su finalidad específica y además:

- a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y,
- b) Si no ha sido aún establecida la ordenación detallada, las determinaciones y documentación de los Estudios de Detalle.

D.-Tramitación

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, debiendo abrir inmediatamente después un periodo de información pública de un mes como mínimo y un máximo de tres meses. A tal efecto el Ayuntamiento deberá publicar la aprobación inicial, al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en su página Web o, en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de 3 meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada

Además de lo prescrito en la legislación del Estado, una vez dispuesto el Estudio de Detalle para su aprobación inicial, previamente al acuerdo, el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se emitirá por la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo e informe de la Diputación Provincial. En defecto de regulación sectorial, el plazo para la emisión de los informes será de tres meses. Transcurrido el plazo sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar con el procedimiento. Los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo período de información pública de un mes de duración, sin que sea precisa la remisión de ejemplares ni la emisión de informes, bastando, en su caso, la simple notificación a los afectados por los cambios.

El Ayuntamiento elevará el Plan Especial a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados como su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de 3 meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Los Planes Especiales podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses de la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

CAPÍTULO 2.-GESTION URBANISTICA.-INSTRUMENTOS

SECCIÓN PRIMERA.-GENERALIDADES

Artículo 8.2.1.1.-GESTIÓN DEL SUELO

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su Reglamento para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

No obstante lo anterior, las Administraciones Públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos:

- a) Por cesión gratuita mediante alguno de los procedimientos regulados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y según las normas generales indicadas en el mismo.
- b) Por expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado y de forma complementaria a lo establecido en el Reglamento de Castilla y León.
- c) Por ocupación directa, conforme a lo previsto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SECCIÓN SEGUNDA.-ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 8.2.2.1.-GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre el que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

- a) En Suelo Urbano Consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- 1.- Actuaciones aisladas de urbanización.
- 2.- Actuaciones aisladas de normalización.
- 3.- Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

b) En cualquier clase de suelo, pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- 1.- Actuaciones aisladas de expropiación.
- 2.- Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- 3.- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

Artículo 8.2.2.2.-ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado a fin de que alcancen la condición de solar o edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

Puede desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso, el Ayuntamiento u otra entidad competente asume la condición de urbanizador y promueve y ejecuta la actuación y la financia completamente o bien impone un canon al propietario o pasa contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

También pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso, el propietario asume la condición de urbanizador y promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, solicitando licencia urbanística al Ayuntamiento y ejecuta la actuación por sus propios medios, previa obtención de licencia y financia la actuación por sus propios medios o bien con cargo al canon de urbanización que el Ayuntamiento imponga a los propietarios beneficiados por la actuación.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse antes de la ejecución de las construcciones e instalaciones o simultáneamente a su ejecución.

El propietario que pretenda ejecutar una actuación aislada de urbanización sobre su parcela debe solicitar el otorgamiento de licencia urbanística, acompañando un proyecto de obras ordinarias que programe técnica y económicamente la actuación, con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar.

El Ayuntamiento, al otorgar la licencia urbanística, debe imponer al propietario solicitante las condiciones que resulten necesarias, de entre las siguientes, para que la parcela alcance o recupere la condición de solar:

- a) Costear las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar- los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes, conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.

- b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidas como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por estas Normas Urbanísticas para delimitar la propiedad privada del dominio público.
- c) Garantizar la ejecución de la urbanización, constituyendo en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, una garantía de urbanización, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento.

Cuando se pretenda ejecutar construcciones o instalaciones autorizadas por estas Normas Urbanísticas de manera simultánea a la ejecución de la urbanización y de las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico se aplican las reglas señaladas anteriormente, y además las siguientes:

- a) El proyecto técnico 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.
- b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se comprometa a:
 - 1.- Ejecutar las construcciones e instalaciones permitidas por las Normas Urbanísticas simultáneamente la urbanización.
 - 2.- No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.
 - 3.- Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

Artículo 8.2.2.3.-ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión el Proyecto de Normalización.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso, el Ayuntamiento u otra entidad competente, asume la condición de urbanizador y promueve la actuación, elaborando y aprobando el proyecto de normalización, ejecutándola conforme al mismo y financiando la actuación completamente o bien imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso, los propietarios incluidos en una unidad de normalización asumen la condición de urbanizador y promueven la actuación, elaborando el proyecto de normalización y presentándolo en el Ayuntamiento, ejecutan la actuación conforme al

proyecto aprobado por el Ayuntamiento y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Los proyectos de normalización no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad, ni establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico o modificar las que estén vigentes.

Artículo 8.2.2.4.-ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto, tanto adaptar las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas como completar o rehabilitar su urbanización, a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar. Además de lo establecido para las actuaciones anteriores, el proyecto de normalización debe de contener documentos sobre las obras y gastos de urbanización precisos y su distribución entre los afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda. En el plazo de un mes desde su aprobación el urbanizador deberá constituir una garantía por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento.

Artículo 8.2.2.5.-PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN

Son instrumentos de gestión urbanística para programar las actuaciones aisladas de normalización. Su ámbito abarca una o más unidades de normalización completas.

No pueden aprobarse sin que la unidad tenga establecida la ordenación detallada ni pueden establecer o modificar determinaciones propias del planeamiento urbanístico, salvo la propia delimitación de la unidad de actuación.

La documentación de los proyectos de normalización será la establecida en el artículo 219.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y su aprobación o modificación seguirá el procedimiento establecido en el artículo 220 del mismo.

Los proyectos de normalización se elaborarán conforme a las siguientes reglas:

- 1.- Deben de cederse gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes.
- 2.- Cuando el aprovechamiento que permita el planeamiento sobre las fincas normalizadas no coincida con el permitido sobre las fincas de origen, las variaciones deben de ser compensadas en efectivo, o bien, con consentimiento del afectado, mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente.
- 3.- Si no hay acuerdo entre los propietarios de la unidad se aplicarán las reglas sobre reparcelación.

Artículo 8.2.2.6.-ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACION

Las Administraciones Públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Ampliar los patrimonios públicos de suelo
- c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en el legislación sobre expropiación forzosa, o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 8.2.2.7.-ACTUACIONES AISLADAS DE OCUPACIÓN DIRECTA

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, procedimiento y efectos son los establecidos en el artículo 229 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 8.2.2.8.-ACTUACIONES AISLADAS MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

El Ayuntamiento puede acometer en cualquier momento actuaciones aisladas ejecutando obras públicas ordinarias sujetas a la legislación sobre régimen local.

SECCIÓN TERCERA.-ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 8.2.3.1.-GESTION DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la

condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en la normativa urbanística.

Las actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, denominadas Unidades de Actuación y utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación.

Para la gestión de las actuaciones integradas se aplican las disposiciones comunes y las normas específicas para cada uno de los sistemas de actuación previstos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En las actuaciones integradas el urbanizador debe:

- a) Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en particular, en el Proyecto de Actuación.
- b) Elaborar los Proyecto de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.
- c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso, de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso, en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.
- e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

Artículo 8.2.3.2.-UNIDADES DE ACTUACIÓN

Según lo establecido en el artículo 236 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las unidades de actuación son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, o coincidentes con ellos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. También pueden modificarse en el Proyecto de Actuación. Si no existiera delimitación expresa se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.

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, respetando además las siguientes reglas:

- a) Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para

desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

- b) En Suelo Urbano No Consolidado las unidades podrán ser discontinuas. En Suelo Urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 8.2.3.3.-PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben de establecer los siguientes grupos de determinaciones:

- a) Determinaciones generales.
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, ni suprimir o modificar las que estén vigentes salvo, justificándolo adecuadamente, la delimitación de las unidades de actuación y las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5%.

Los Proyectos de Actuación deben de incluir las determinaciones generales establecidas en el artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) Sistema de actuación propuesto.
- b) Urbanizador propuesto.
- c) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.
- d) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad.
- e) Documentos de información.
- f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.
- g) Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden superar los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.
- h) Compromisos complementarios que asuma, en su caso, el urbanizador.

Los Proyectos de Actuación podrán contener las determinaciones sobre urbanización y sobre reparcelación establecidas en los artículos 242 al 249, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación con las características descritas en el artículo 8.2.3.4. Del mismo modo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización con las características descritas en el artículo 8.3.2. Todo ello según lo establecido en los artículos 253 y 254 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración Pública, o por los particulares.

No pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la Unidad de Actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

La elaboración, aprobación y efectos son los establecidos en los artículos 250 al 252, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 8.2.3.4.-PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Los proyectos de reparcelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, contendrán, al menos, los siguientes documentos.

1.- Memoria

- a) Relación de los afectados por la reparcelación.
- b) Descripción de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación, así como de las unidades de aprovechamiento que deban hacerse efectivas en la unidad, especificando su titularidad, así como las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y demás datos registrales.
- c) Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes en la Unidad de Actuación.
- d) Descripción de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen, indicado en su caso su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico y las indemnizaciones que les correspondan.
- e) Descripción de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria.
- f) Determinación de la cuota y del importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes.

- 2.- Planos, a escala mínima 1/500
 - a) Plano de valoración de las parcelas resultantes.
 - b) Plano de adjudicación de las parcelas resultantes.
 - c) Plano superpuesto de información y adjudicación.

- 3.- Cuenta de liquidación provisional.
 - a) Coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
 - b) Coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
 - c) Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y demás gastos complementarios.
 - d) Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan.
 - e) Compensaciones que correspondan a diferencias de adjudicación.

- 4.- Cuentas de liquidación individual de cada afectado.

Artículo 8.2.3.5.-PROYECTOS DE SEGREGACIÓN Y PARCELACIÓN

Son documentos en los que se contiene la división de una parcela en dos más parcelas a efectos urbanísticos.

Estos proyectos deberán contener los siguientes documentos:

- a) Memoria, con indicación, al menos, de
 - las dimensiones y características de la finca a parcelar, con expresión, en su caso, de las construcciones existentes sobre ella, sus particularidades y superficies
 - parcelación propuesta con descripción de las parcelas resultantes y sus dimensiones, incluso de la parcela resto de la finca matriz
 - clasificación y calificación urbanística de la parcela
 - justificación urbanística de la parcelación propuesta

- b) Planos
 - de situación y emplazamiento, referidos a la normativa urbanística aplicable, con expresión de las alineaciones establecidas en ésta.
 - de planta de la finca matriz, con indicación de su superficie y con las cotas de las dimensiones de todos sus linderos, incluyendo, en su caso, las edificaciones existentes y las distancias a los linderos.
 - de planta de cada una de las parcelas resultantes, incluida la parcela resto de la finca matriz, con indicación de sus superficies y con las cotas de las dimensiones de todos sus linderos, incluyendo, en su caso, las edificaciones existentes y las distancias a los linderos.

Artículo 8.2.3.6.-SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Los Sistemas de Actuación para la gestión de las Unidades de Actuación serán los establecidos y regulados por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que son los siguientes:

- a) Sistema de concierto, regulado en los artículos 255 a 258.
- b) Sistema de compensación, regulado en los artículos 259 a 263.
- c) Sistema de cooperación, regulado en los artículos 264 a 268.
- d) Sistema de concurrencia, regulado en los artículos 269 a 276.
- e) Sistema de expropiación, regulado en los artículos 277 a 83.

Preferentemente el Sistema de Actuación a utilizar será el de Compensación, salvo que 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 garanticen solidariamente la actuación, en cuyo caso se utilizará el Sistema de Concierto.

En el Sistema de Concierto el papel de urbanizador lo asumirá el propietario único o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

En el Sistema de Compensación el urbanizador es el propietario o los propietarios a los que corresponda, al menos, el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, constituidos en Junta de Compensación.

En el Sistema de Cooperación actúa como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la Unidad de Actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

En el Sistema de Concurrencia actúa como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la Unidad de Actuación.

En el Sistema de Expropiación actúa como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración Pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la Unidad de Actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, por los motivos y con el procedimiento establecido en los artículos 284 al 286, ambos inclusive, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, puede acordar el cambio del Sistema de Actuación o la derogación del Proyecto de Actuación aprobado para desarrollar una actuación integrada.

CAPÍTULO 3.-EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.-INSTRUMENTOS

La ejecución del planeamiento y de las obras en él autorizadas se llevará a cabo mediante los proyectos totales o parciales de edificación, de urbanización, de instalaciones y de otras actuaciones de menor consideración.

Artículo 8.3.1.-PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Son los correspondientes a obras de nueva planta o bien de sustitución, de reconstrucción, de ampliación, de reforma, de rehabilitación, de consolidación, de conservación, de mantenimiento, de restauración y de demolición de edificios ya existentes.

Los proyectos contendrán los documentos exigibles legalmente y deberán estar suscritos por Arquitecto o Técnico competente, de acuerdo a lo establecido en la Ley de la Edificación y demás legislación aplicable.

Se puede distinguir entre el Proyecto Básico y el Proyecto de ejecución.

A.-Proyecto Básico

Es el documento en el que se definen las características generales de la obra, con la adopción y justificación de soluciones concretas y es suficiente para la solicitud de licencia municipal de las obras consideradas como mayores.

Contendrá la documentación precisa para la total comprensión de la obra a realizar y contendrá, al menos, los siguientes documentos que se detallan en el Código Técnico de la Edificación:

I.-MEMORIA

1.- Memoria Descriptiva

1.1.-Agentes (al menos promotor y proyectista).

1.2.-Información previa

- antecedentes y condicionantes de partida.
- emplazamiento y entorno físico.
- datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación.

1.3.-Descripción del proyecto

- descripción general del edificio y relación con el entorno, uso característico y otros usos previstos, programa de necesidades.
- descripción de la geometría del edificio: superficies útiles por usos y total; superficies construidas por usos, por plantas y total; altura del edificio; accesos y evacuación.
- declaración específica sobre el cumplimiento del CTE y otras normas que sean de aplicación
- declaración sobre circunstancias urbanísticas de aplicación.
- descripción de las características constructivas generales que definen sistemas (estructural, de compartimentación, envolvente, acabados, acondicionamiento ambiental y de servicios), así como los parámetros que determinan cada uno de ellos.

1.4.-Prestaciones del edificio

- capacidad de respuesta del edificio respecto a las exigencias básicas del CTE.

- limitaciones de uso del edificio.

2.- Memoria Constructiva

2.1.-Sustentación del edificio

- características del suelo.
- parámetros a considerar para el cálculo de la cimentación.

3.- Cumplimiento del CTE

3.2.-Seguridad en caso de incendio

4.- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones (los que procedan)

4.1.-Normas para la Accesibilidad (D. 293/2009)

4.2.-Gestión de residuos de construcción y demolición (RD. 105/2008)

4.3.-Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales (RD. 786/2001)

II.-PLANOS

Todos con la cartela correspondiente que contendrá, como mínimo, la identificación de: los agentes (proyectista, promotor, etc.), proyecto de que se trata, emplazamiento de la obra, contenido del plano y escala).

01.- Situación (Con base en documentación gráfica del planeamiento vigente e indicando el norte geográfico).

02.- Emplazamiento (Solar acotado y emplazamiento de la edificación en él).

03.- Urbanización (Red viaria próxima o inmediata al solar y ubicación de acometidas).

04.- Plantas generales (De mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios y acotadas en cualquier caso).

05.- Cubiertas (Con señalización de pendientes y puntos de recogida de aguas).

06.- Alzados y secciones (Las secciones indicarán las cotas de altura parciales por plantas y total).

III.-PRESUPUESTO

a) Presupuesto aproximado, incluyendo:

- presupuesto de ejecución material por capítulos, incluyendo el presupuesto del control de calidad y el presupuesto de las medidas de seguridad y salud.

B.-Proyecto de ejecución

Es el documento que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de los elementos constructivos, materiales, instalaciones, equipos, etc., su disposición y los sistemas constructivos, que es preciso determinar para proceder a la realización de las

obras, siendo necesaria su presentación en el Ayuntamiento para proceder al comienzo de las mismas.

Además de los que integran el Proyecto básico, contendrá los siguientes documentos:

I.-MEMORIA

2.- Memoria Constructiva

2.2.-Sistema estructural

- descripción de la cimentación, estructura portante y estructura horizontal, con características de los materiales que intervienen.
- datos e hipótesis de partida, bases y procedimientos de cálculo.

2.3.-Sistema envolvente

- definición constructiva de los subsistemas de la envolvente del edificio (cerramientos, cubierta, etc.).
- descripción de su comportamiento frente a las acciones (peso propio, viento, sismo, etc.) y frente al fuego.
- seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad.

- aislamiento acústico y térmico de los subsistemas.

2.4.-Sistema de compartimentación

- descripción de los elementos de compartimentación.
- comportamiento frente al fuego y capacidad de aislamiento acústico.

2.5.-Sistemas de acabados

- descripción de los acabados.

- requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

2.6.-Sistemas de acondicionamiento e instalaciones

- definición de las instalaciones de: protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, etc. Datos de partida, objetivos a cumplir, prestaciones y bases de cálculo
- instalaciones térmicas del edificio y rendimiento energético; ahorro de energía e incorporación de energía solar y otras energías renovables.

2.7.-Equipamiento

- descripción de los baños, cocinas, lavaderos, etc.

3.- Cumplimiento del CTE

3.1.-Seguridad estructural

3.3.-Seguridad de utilización

3.4.-Salubridad

3.5.-Protección contra el ruido

3.6.-Ahorro de energía

4.- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones (los que procedan)

5.- Anejos a la memoria

- 5.1 Información geotécnica
- 5.2 Cálculo de la estructura
- 5.3 Protección contra el incendio
- 5.4 Instalaciones del edificio
- 5.5 Eficiencia energética
- 5.6 Estudio de impacto ambiental
- 5.7 Plan de control de calidad
- 5.8 Estudio de seguridad y salud

II.-PLANOS

Todos con la cartela correspondiente que contendrá, como mínimo, la identificación de: los agentes (proyectista, promotor, etc.), proyecto de que se trata, emplazamiento de la obra, contenido del plano y escalas.

07.- Estructura (Cimentación, estructura portante y estructura horizontal, con inclusión de los cuadros indicativos de la EHE).

08.- Instalaciones (Ubicación, trazado y dimensionado de redes y elementos de todas las instalaciones).

09.- Definición constructiva (Detalles constructivos necesarios).

10.- Memorias gráficas (Carpintería, cerrajería y otras soluciones concretas o elementos singulares).

III.-PLIEGO DE CONDICIONES

01.- Pliego de cláusulas administrativas

- disposiciones generales
- disposiciones facultativas
- disposiciones económicas

02.- Pliego de condiciones técnicas particulares

- prescripciones sobre materiales
- prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra
- prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado

IV.-MEDICIONES

Desarrollo por partidas, agrupadas en capítulos, conteniendo todas las descripciones técnicas necesarias para su especificación y valoración.

V.-PRESUPUESTO

b) Presupuesto detallado, incluyendo:

- aplicación de precios por partidas
- resumen de presupuesto de ejecución material por capítulos, incluyendo el presupuesto del control de calidad y el presupuesto de las medidas de seguridad y salud
- presupuesto de contrata

VII.-INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado (artículo 6.1 del CTE).

Artículo 8.3.2.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, en particular del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como de otras obras ordinarias.

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.

Deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

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.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán, entre otras, las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de telecomunicaciones
- f) Red de gas (si estuviera prevista)
- g) Red de alumbrado público.

- h) Jardinería y acondicionamiento del sistema de espacios libres.
- i) Recogida de residuos sólidos (si estuviera prevista)
- j) Mobiliario urbano
- k) Señalización y semaforización

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los documentos precisos a la escala adecuada para la determinación completa de las obras previstas y en particular los siguientes:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras, con referencia a la normativa urbanística que les sea aplicable en cuanto a la clasificación y calificación del suelo y a las normas específicas de urbanización allí contenidas, con definición de los plazos de ejecución.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano, con expresión de las redes de servicios existentes y demás elementos significativos que se vean afectados.
- c) Planos de proyecto y de detalle con las secciones transversales y longitudinales precisas para una total comprensión de las obras propuestas, con expresión gráfica independiente para cada red de servicios u obra prevista.
- a) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- b) Mediciones
- c) Cuadros de precios
- d) Presupuesto
- e) Estudio básico o Estudio de Seguridad y Salud

Cuando sea precisa su redacción para detallar las obras de urbanización que afectan o complementan a obras de edificación, se podrán presentar, junto con los proyectos de edificación, Proyectos de Urbanización parciales que detallen las obras anejas a realizar.

Artículo 8.3.3.-PROYECTOS DE ACTIVIDAD EN INSTALACIONES

Son los proyectos en los que se detallan las características de la edificación, las instalaciones y las medidas correctoras a tomar en actividades sometidas a la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Estos proyectos, según su naturaleza, además de contener la documentación exigida en las presentes Normas Urbanísticas, deberán contener las exigidas en la citada Ley de Prevención ambiental, según sea el régimen de la misma que le sea aplicable.

Artículo 8.3.4.-PROYECTOS DE OBRAS DIVERSAS

Se corresponden con obras de diversa índole, que pueden suponer la ocupación de la vía pública, tales como vallado de parcelas y obras, colocación de andamios y refuerzos, sondeos, catas y calas, colocación de ornamentos y monumentos, carpas y casetas de feria, etc.

Contendrán los documentos precisos para su total comprensión, con expresión de los motivos por los que se pretende la realización de la obra proyectada y su justificación urbanística de acuerdo a las presentes Normas Urbanísticas.

Burgos, Febrero de 2.013

EL REDACTOR

COLABORADOR

Fdo. Óscar Espinosa Camarero
Arquitecto

Fdo. Miguel Ángel Ordóñez Gutiérrez
Ingeniero de Caminos, C. y P.

ANEJOS

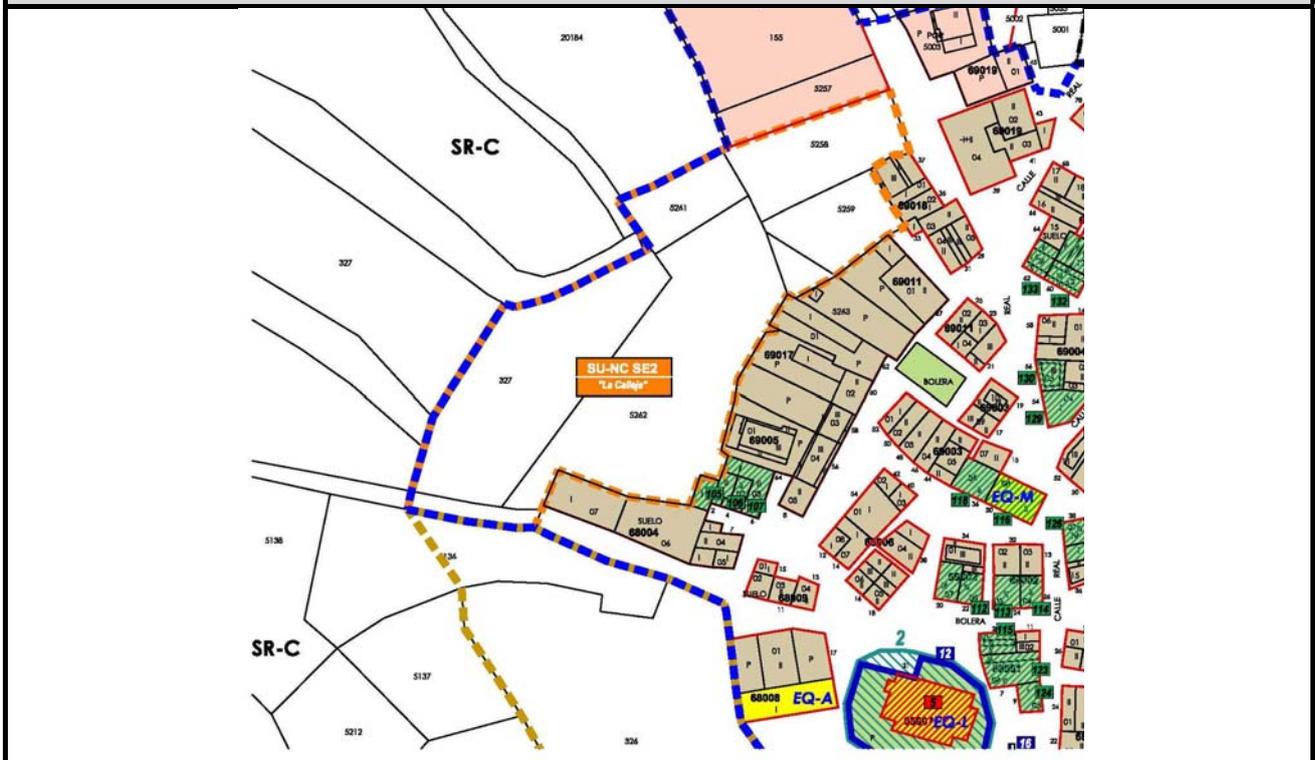
**FICHAS DE LOS SECTORES DE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN	SU-NC SE2 "La Calleja"	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	6.948
NÚCLEO	Urrez	SUPERFICIE DOTACIONES URB. (m ²)	-
CLASIFICACIÓN	Suelo urbano no consolidado	SUPERFICIE TOTA L (m ²)	6.948
DISCONTÍNUO	No	PLANEAMIENTO ASUMIDO	No

PLANO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO PREDOMINANTE	Residencial clase 1 vivienda unifamiliar	INDICE DE VARIEDAD DE USO	-
USOS COMPATIBLES	Terciarios (el comercio sólo en cat. 1), Industria (sólo en clase 4 de talleres domésticos) y Dotacionales	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Min 30% max 80%
		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
		OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.	Ver condic. part.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /Ha)	5.000
PLAZO PARA ESTABLECER LA O. D.	No se fija	MÁXIMO M ² EDIFICABLES	3.474
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)	30	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	20
DENSIDAD MINIMA (viv/Ha)	10	Nº MINIMO DE VIVIENDAS	6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	
APROVECHAMIENTO PONDERADO		USOS FUERA DE ORDENACIÓN	
APROVECHAMIENTO MEDIO		AREAS DE TANTEO Y RETRACTO	
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PÚBLICAS		VÍAS PÚBLICAS	
SERVICIOS URBANOS		SERVICIOS URBANOS	
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
		VIVIENDAS	PLAZOS
		LIBRES:	CESIÓN:
		PROTEGIDAS:	URBANIZ.:
		TOTALES:	EDIFIC.:

CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.:

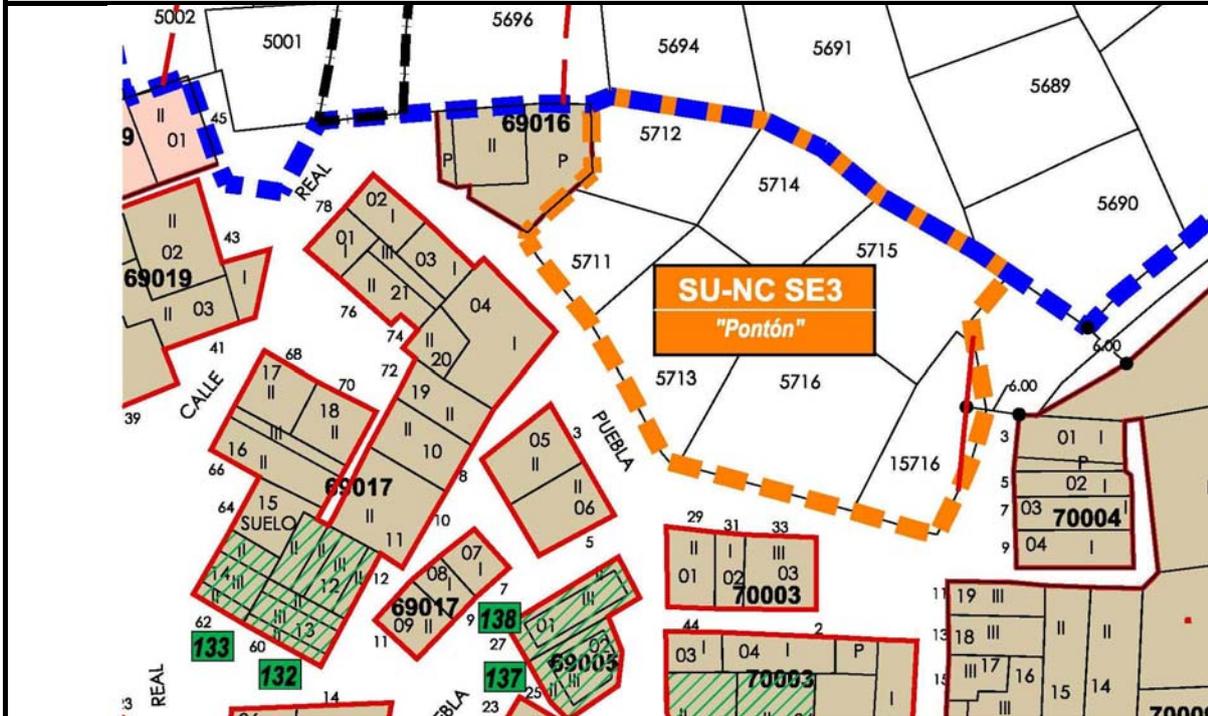
Dada la limitación en el abastecimiento de agua existente actualmente en el núcleo urbano de Urrez, se garantizará un servicio de agua adecuado a las necesidades del sector. Se dispondrá un vial de conexión entre el Camino de Las Cabezadas y la calle que supone el inicio del Camino de Brieba. Se procurará la conexión, como mínimo peatonal, entre este nuevo vial y la calle Real a la altura del nº 33. La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas. Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 "Ampliación de Casco" de las presentes Normas Urbanísticas.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN	SU-NC SE3 "Pontón"	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	1.693
NÚCLEO	Urrez	SUPERFICIE DOTACIONES URB. (m ²)	-
CLASIFICACIÓN	Suelo urbano no consolidado	SUPERFICIE TOTA L (m ²)	1.693
DISCONTÍNUO	No	PLANEAMIENTO ASUMIDO	No

PLANO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO PREDOMINANTE	Residencial clase 1 vivienda unifamiliar	INDICE DE VARIEDAD DE USO	-
USOS COMPATIBLES	Terciarios (el comercio sólo en cat. 1), Industria (sólo en clase 4 talleres domésticos) y dotacionales	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Min 30% max 80%
		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
		OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.	Ver condic. part.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /Ha)	5.000
PLAZO PARA ESTABLECER LA O. D.	No se fija	M ² EDIFICABLES	846,50
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)	30	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	5
DENSIDAD MINIMA (viv/Ha)	10	Nº MINIMO DE VIVIENDAS	1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN		
APROVECHAMIENTO PONDERADO	USOS FUERA DE ORDENACIÓN		
APROVECHAMIENTO MEDIO	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO		
SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	VIVIENDAS	PLAZOS
VIAS PÚBLICAS	VIAS PÚBLICAS	LIBRES:	CESIÓN:
SERVICIOS URBANOS	SERVICIOS URBANOS	PROTEGIDAS:	URBANIZ.:
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	TOTALES:	EDIFIC.:
EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS		

CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.:

Dada la limitación en el abastecimiento de agua existente actualmente en el núcleo urbano de Urrez, se garantizará un servicio de agua adecuado a las necesidades del sector. Se respetará la alineación prevista para aumentar la anchura de la calle Cuesta. La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas. Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 "Ampliación de Casco" de las presentes Normas Urbanísticas.

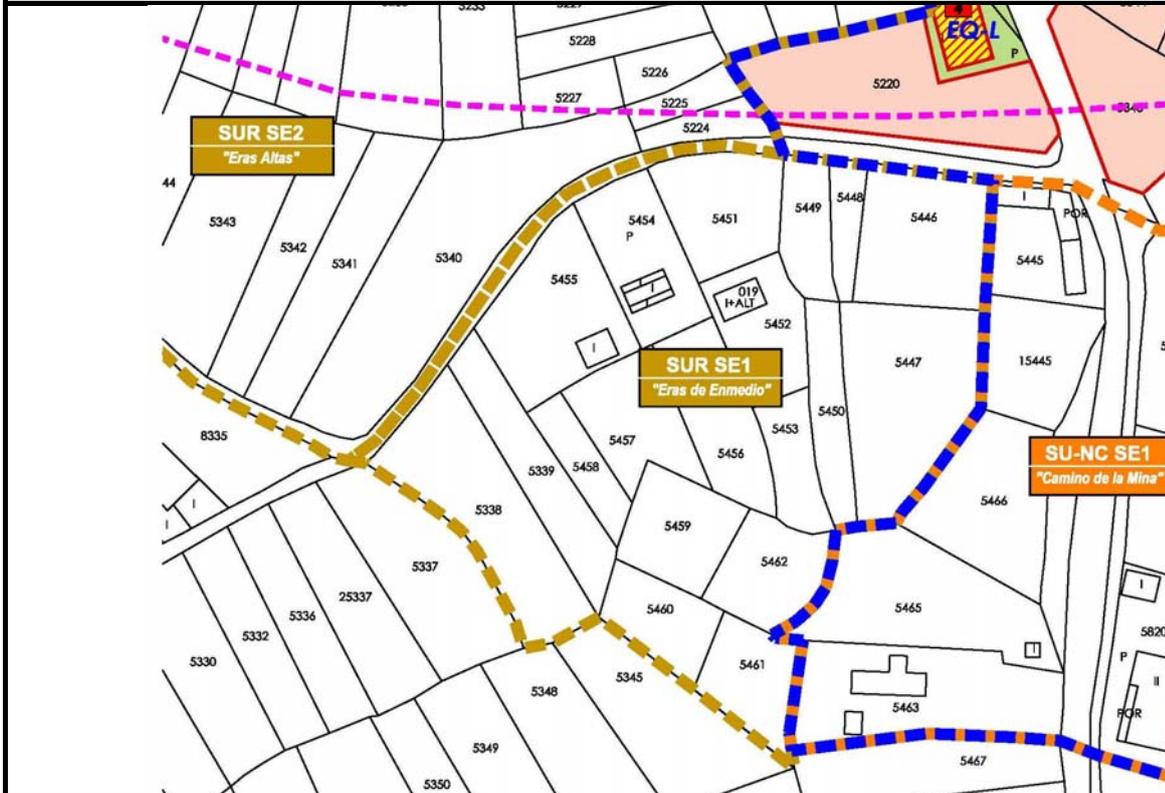
**FICHAS DE LOS SECTORES DE
SUELO URBANIZABLE**

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN	SUR SE1 "Eras de Enmedio"	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	7.141
NÚCLEO	Villasur de Herreros	SUPERFICIE DOTACIONES URB. (m ²)	-
CLASIFICACIÓN	Suelo urbanizable	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	7.141
DISCONTÍNUO	No	PLANEAMIENTO ASUMIDO	No

PLANO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO PREDOMINANTE	Residencial clase 1 vivienda unifamiliar	INDICE DE VARIEDAD DE USO	-
USOS COMPATIBLES	Terciarios (el comercio sólo en cat. 1), Industria (sólo en clase 4 talleres domésticos) y dotacionales	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Min 30% max 80%
		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
		OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.	Ver condic. part.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /Ha)	4.200
PLAZO PARA ESTABLECER LA O. D.	No se fija	M ² EDIFICABLES	2.999,22
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)	25	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	17
DENSIDAD MINIMA (viv/Ha)	10	Nº MINIMO DE VIVIENDAS	7

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	
APROVECHAMIENTO PONDERADO		USOS FUERA DE ORDENACIÓN	
APROVECHAMIENTO MEDIO		AREAS DE TANTEO Y RETRACTO	
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS		VÍAS PÚBLICAS	
SERVICIOS URBANOS		SERVICIOS URBANOS	
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
		VIVIENDAS	PLAZOS
		LIBRES:	CESIÓN:
		PROTEGIDAS:	URBANIZ.:
		TOTALES:	EDIFIC.:

CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.:

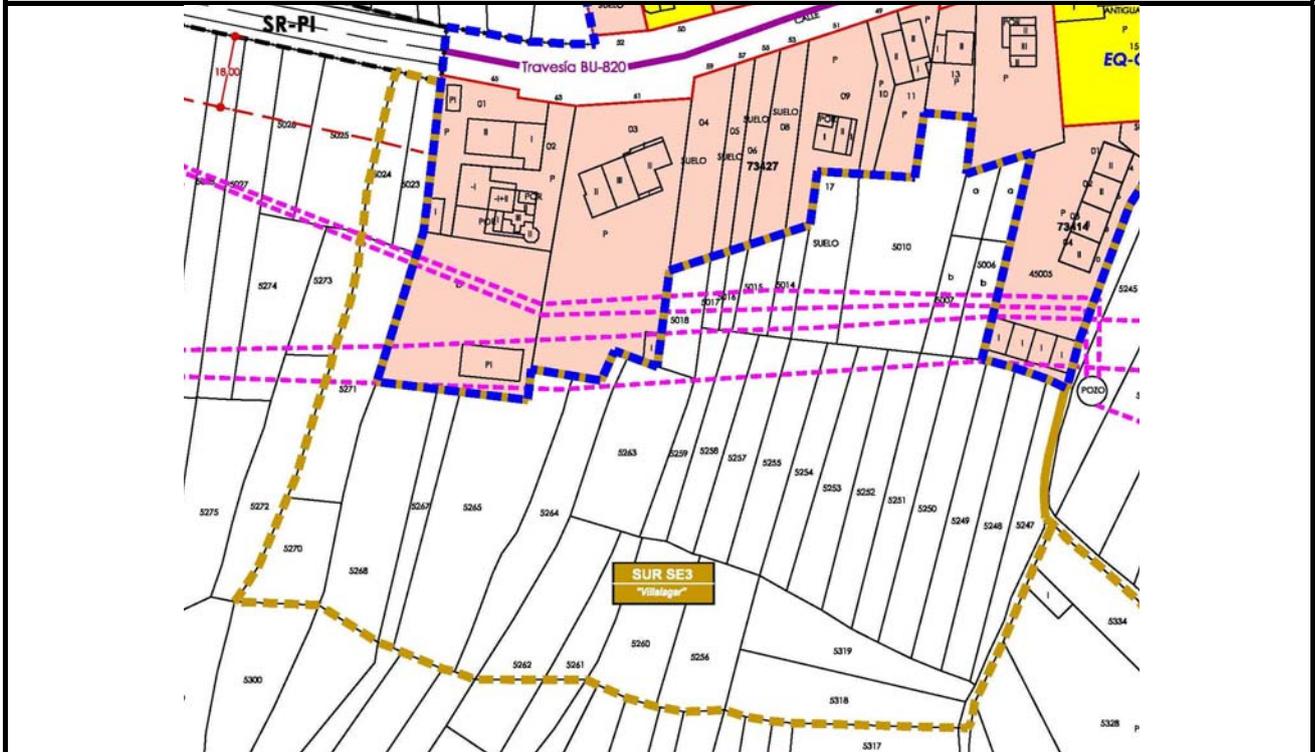
Se dispondrá un vial al interior del sector de conexión con el Camino de la Mina como prolongación del nuevo vial previsto en el Sector SU-NC SE1 "Camino de la Mina". La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas. Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 "Ampliación de Casco" de las presentes Normas Urbanísticas. Se mantendrá el trazado del Camino a Urrez o de Las Solanas, con una anchura mínima de calzada de siete metros (7,00 m). Este vial se encuentra entre los sectores SUR SE1 y SUR SE2. El sector que se desarrolle primeramente, además de urbanizar completamente el semivial que le corresponde con la anchura indicada, extenderá la pavimentación de la calzada a la totalidad del camino.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN	SUR SE3 "Villalagar"	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	19.063
NÚCLEO	Villasur de Herreros	SUPERFICIE DOTACIONES URB. (m ²)	-
CLASIFICACIÓN	Suelo urbanizable	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	19.063
DISCONTÍNUO	No	PLANEAMIENTO ASUMIDO	No

PLANO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO PREDOMINANTE	Residencial clase 1 vivienda unifamiliar	INDICE DE VARIEDAD DE USO	-
USOS COMPATIBLES	Terciarios (el comercio sólo en cat. 1), Industria (sólo en clase 4 talleres domésticos) y dotacionales	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Min 30% max 80%
		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
		OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.	Ver condic. part.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /Ha)	4.200
PLAZO PARA ESTABLECER LA O. D.	No se fija	M ² EDIFICABLES	8.006,46
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)	25	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	47
DENSIDAD MINIMA (viv/Ha)	10	Nº MINIMO DE VIVIENDAS	19

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	
APROVECHAMIENTO PONDERADO		USOS FUERA DE ORDENACIÓN	
APROVECHAMIENTO MEDIO		AREAS DE TANTEO Y RETRACTO	
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS		VÍAS PÚBLICAS	
SERVICIOS URBANOS		SERVICIOS URBANOS	
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
		VIVIENDAS	PLAZOS
		LIBRES:	CESIÓN:
		PROTEGIDAS:	URBANIZ.:
		TOTALES:	EDIFIC.:

CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.:

La ordenación detallada establecerá un acceso desde la travesía de la carretera BU-820 al inicio del casco urbano al interior del sector. Al menos un vial en la dirección este-oeste deberá tener continuidad con los sectores adyacentes. La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas. Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 "Ampliación de Casco" de las presentes Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES PARTICULARES:

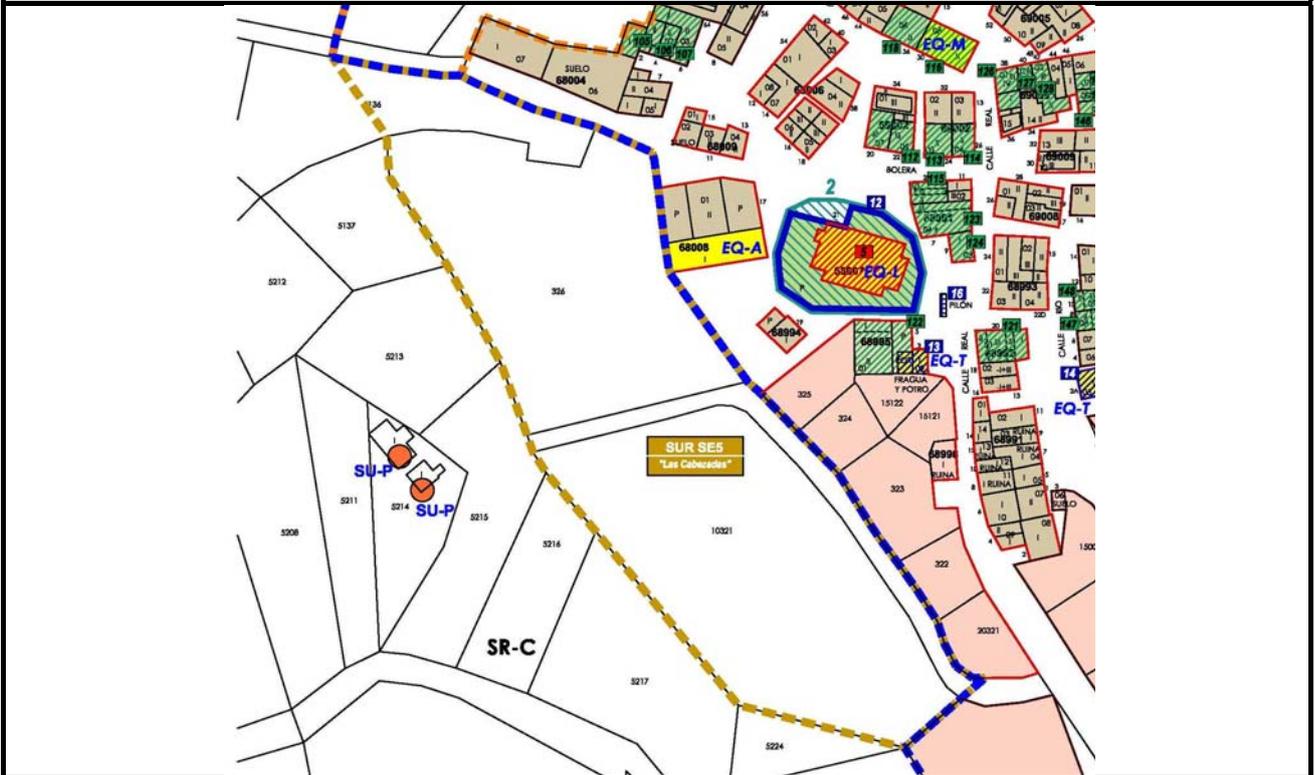
Se deberá tener en cuenta a los efectos del diseño de los nuevos viales y espacios libres públicos, la existencia de las conducciones pertenecientes a la red supramunicipal de abastecimiento de agua proveniente del embalse de Úzquiza.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

DENOMINACIÓN	SUR SE5 "Las Cabezadas"	SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	10.962
NÚCLEO	Urrez	SUPERFICIE DOTACIONES URB. (m ²)	-
CLASIFICACIÓN	Suelo urbanizable	SUPERFICIE TOTA L (m ²)	10.962
DISCONTÍNUO	No	PLANEAMIENTO ASUMIDO	No

PLANO



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO PREDOMINANTE	Residencial clase 1 vivienda unifamiliar	INDICE DE VARIEDAD DE USO	-
USOS COMPATIBLES	Terciarios (el comercio sólo en cat. 1), Industria (sólo en clase 4 talleres domésticos) y dotacionales	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	Min 30% max 80%
		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	-
		OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.	Ver condic. part.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /Ha)	4.200
PLAZO PARA ESTABLECER LA O. D.	No se fija	M ² EDIFICABLES	4.604,04
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)	25	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	27
DENSIDAD MINIMA (viv/Ha)	10	Nº MINIMO DE VIVIENDAS	10

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Nº DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	
APROVECHAMIENTO PONDERADO		USOS FUERA DE ORDENACIÓN	
APROVECHAMIENTO MEDIO		AREAS DE TANTEO Y RETRACTO	
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS		VÍAS PÚBLICAS	
SERVICIOS URBANOS		SERVICIOS URBANOS	
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
		VIVIENDAS	PLAZOS
		LIBRES:	CESIÓN:
		PROTEGIDAS:	URBANIZ.:
		TOTALES:	EDIFIC.:

CONDICIONES PARTICULARES

OTRAS DETERMINACIONES DE O.G.:

La red viaria se integrará convenientemente con el entramado del casco urbano. Dada la limitación en el abastecimiento de agua existente actualmente en el núcleo urbano de Urrez, se garantizará un servicio de agua adecuado a las necesidades del sector. La red de saneamiento se diseñará de forma separativa entre aguas pluviales y fecales, cumpliendo lo especificado en el CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS del TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas. Las condiciones de edificación aplicables para el uso predominante residencial, con excepción de la edificabilidad, serán las de la Ordenanza nº 2 "Ampliación de Casco" de las presentes Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES PARTICULARES:

La ordenación detallada tendrá en cuenta las redes de abastecimiento de agua que atraviesan el sector, de manera que se dispongan en suelo público.

