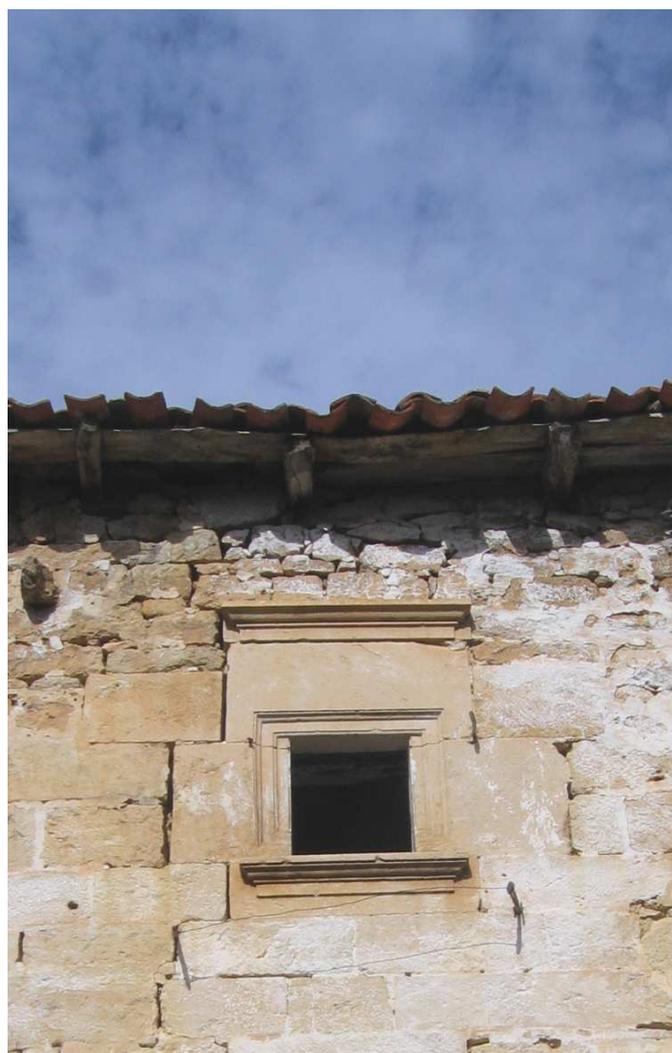


# NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLE DE MANZANEDO



**FASE II: APROBACIÓN INICIAL**

**Normativa Urbanística**

Septiembre 2012



## ÍNDICE

<b>T. I. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>8</b>
<b>CAP. 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA</b> .....	<b>8</b>
Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas Municipales.....	8
Artículo 2. Objeto y finalidad .....	8
Artículo 3. Ámbito de aplicación .....	8
Artículo 4. Vigencia.....	8
Artículo 5. Ejecutividad.....	8
Artículo 6. Vinculación.....	8
<b>CAP. 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA</b> .....	<b>8</b>
Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales ..	8
Artículo 8. Carácter e interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales .....	9
<b>CAP. 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO</b> .....	<b>10</b>
Artículo 9. Clasificación del suelo.....	10
Artículo 10. Régimen del suelo.....	11
<b>CAP. 4. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b> .....	<b>11</b>
Artículo 11. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia.....	11
Artículo 12. Régimen del Catálogo de elementos protegidos .....	13
<b>T. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b> .....	<b>14</b>
Artículo 13. Relación de usos.....	14
<b>SECCIÓN 1. USO RESIDENCIAL</b> .....	<b>14</b>
Artículo 14. Definición .....	14
Artículo 15. Clases de vivienda (Tipologías).....	15
Artículo 16. Consideración de las viviendas no permanentes .....	15
<b>SECCIÓN 2. USO EQUIPAMIENTO</b> .....	<b>15</b>
Artículo 17. Definición y clasificación .....	15
<b>SECCIÓN 3. USO ALMACENAMIENTO</b> .....	<b>15</b>
Artículo 18. Definición .....	15
<b>SECCIÓN 4. USO TERCIARIO</b> .....	<b>15</b>
Artículo 19. Definición y clasificación .....	15
<b>SECCIÓN 5. USO AGRÍCOLA</b> .....	<b>16</b>
Artículo 20. Definición.....	16

SECCIÓN 6.	USO GANADERO.....	16
Artículo 21.	Definición.....	16
SECCIÓN 7.	USO VIARIO PÚBLICO .....	16
Artículo 22.	Definición.....	16
SECCIÓN 8.	USO ESPACIO LIBRE.....	16
Artículo 23.	Definición.....	16
SECCIÓN 9.	USO GARAJE Y APARCAMIENTO .....	16
Artículo 24.	Definición y clasificación .....	16
<b>T. III.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>17</b>
Artículo 25.	Condiciones generales de la edificación.....	17
Artículo 26.	Tipologías edificatorias .....	17
<b>CAP. 1.</b>	<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO .....</b>	<b>17</b>
Artículo 27.	Medición de la superficie máxima permitida.....	17
Artículo 28.	Medición de la altura máxima autorizada .....	17
Artículo 29.	Espacios de entrecubierta.....	18
Artículo 30.	Terrazas planas en cubierta.....	18
Artículo 31.	Entreplantas.....	18
Artículo 32.	Retranqueos.....	18
Artículo 33.	Altura libre mínima .....	19
Artículo 34.	Voladizos, rótulos y salientes.....	19
Artículo 35.	Patios .....	19
Artículo 36.	Garajes y aparcamientos .....	20
Artículo 37.	Cerramientos.....	20
Artículo 38.	Instalaciones.....	20
Artículo 39.	Servidumbres de vistas y luces .....	20
Artículo 40.	Normativa técnica de la edificación .....	21
<b>CAP. 2.</b>	<b>CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....</b>	<b>21</b>
Artículo 41.	Condiciones de las viviendas.....	21
Artículo 42.	Condiciones interiores de las viviendas.....	21
<b>CAP. 3.</b>	<b>ESTÉTICA .....</b>	<b>22</b>
Artículo 43.	Adaptación al entorno .....	22
Artículo 44.	Huecos en fachada.....	22
Artículo 45.	Materiales y acabados de fachada .....	22
Artículo 46.	Cubiertas.....	23

Artículo 47.	Instalaciones y señalización.....	23
<b>T. IV.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>24</b>
<b>CAP. 1.</b>	<b>VÍAS PÚBLICAS .....</b>	<b>24</b>
Artículo 48.	Clasificación de las vías públicas .....	24
Artículo 49.	Condiciones de las vías.....	24
<b>CAP. 2.</b>	<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....</b>	<b>24</b>
Artículo 50.	Condiciones de los espacios libres públicos.....	24
<b>CAP. 3.</b>	<b>SERVICIOS URBANOS .....</b>	<b>25</b>
Artículo 51.	Abastecimiento de agua .....	25
Artículo 52.	Saneamiento.....	25
Artículo 53.	Energía eléctrica .....	25
Artículo 54.	Alumbrado público .....	26
Artículo 55.	Depuración y vertido.....	26
<b>T. V.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....</b>	<b>27</b>
<b>CAP. 1.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>27</b>
Artículo 56.	Suelo Urbano Consolidado.....	27
Artículo 57.	Suelo Urbano No Consolidado.....	28
<b>CAP. 2.</b>	<b>ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>29</b>
Artículo 58.	Ordenanzas en Suelo Urbano .....	29
<b>SECCIÓN 1.</b>	<b>CASCO URBANO RESIDENCIAL (R1).....</b>	<b>29</b>
Artículo 59.	Definición .....	29
Artículo 60.	Régimen de usos .....	29
Artículo 61.	Tipología de la edificación .....	29
Artículo 62.	Condiciones de posición de la edificación.....	29
Artículo 63.	Condiciones sobre volumen y forma de la edificación .....	30
Artículo 64.	Condiciones sobre la parcela .....	30
Artículo 65.	Edificabilidad .....	31
Artículo 66.	Condiciones estéticas particulares .....	31
<b>SECCIÓN 2.</b>	<b>ENSANCHE RESIDENCIAL (R2).....</b>	<b>31</b>
Artículo 67.	Definición .....	31
Artículo 68.	Régimen de usos .....	31
Artículo 69.	Tipología de la edificación .....	31

Artículo 70.	Condiciones de posición de la edificación.....	31
Artículo 71.	Condiciones sobre volumen y forma de la edificación .....	32
Artículo 72.	Condiciones sobre la parcela.....	32
Artículo 73.	Edificabilidad .....	32
SECCIÓN 3.	EQUIPAMIENTO (EQ5).....	32
Artículo 74.	Definición .....	32
Artículo 75.	Régimen de usos .....	32
Artículo 76.	Tipología de la edificación .....	33
Artículo 77.	Condiciones de posición de la edificación.....	33
Artículo 78.	Condiciones sobre volumen y forma de la edificación .....	33
Artículo 79.	Condiciones sobre la parcela.....	33
Artículo 80.	Edificabilidad .....	33
Artículo 81.	Condiciones estéticas particulares .....	33
SECCIÓN 4.	ESPACIOS LIBRES (EL6) .....	33
Artículo 82.	Definición .....	33
Artículo 83.	Régimen de usos .....	33
Artículo 84.	Tipología de la edificación .....	34
Artículo 85.	Condiciones de posición de la edificación.....	34
Artículo 86.	Condiciones sobre volumen y forma de la edificación .....	34
Artículo 87.	Edificabilidad .....	34
Artículo 88.	Condiciones estéticas particulares .....	34
SECCIÓN 5.	VIARIO PÚBLICO (VI).....	34
Artículo 89.	Definición .....	34
Artículo 90.	Régimen de usos .....	34
Artículo 91.	Tipología de la edificación .....	34
Artículo 92.	Edificabilidad .....	35
Artículo 93.	Otras condiciones de la edificación.....	35
SECCIÓN 6.	CAUCES Y RIBERAS (CA) .....	35
Artículo 94.	Definición .....	35
Artículo 95.	Régimen de usos .....	35
Artículo 96.	Tipología de la edificación .....	35
Artículo 97.	Edificabilidad .....	35
<b>CAP. 3.</b>	<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....</b>	<b>36</b>
Artículo 98.	Condiciones generales .....	36
Artículo 99.	Delimitación de los Sectores .....	36

Artículo 100.	Síntesis de superficies, densidades y usos.....	36
<b>T. VI.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>38</b>
<b>CAP. 1.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>38</b>
Artículo 101.	Suelo Urbanizable.....	38
<b>CAP. 2.</b>	<b>CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....</b>	<b>38</b>
Artículo 102.	Condiciones del planeamiento de desarrollo .....	38
<b>CAP. 3.</b>	<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>39</b>
Artículo 103.	Condiciones generales .....	39
Artículo 104.	Delimitación de los Sectores .....	39
Artículo 105.	Condiciones de uso del Sector SUR-D-1 Manzanedo .....	39
Artículo 106.	Síntesis de superficies, densidades y usos.....	40
<b>T. VII.</b>	<b>NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>41</b>
<b>CAP. 1.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>41</b>
Artículo 107.	Suelo Rústico .....	41
Artículo 108.	Categorías de Suelo Rústico .....	41
Artículo 109.	Subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural .....	41
Artículo 110.	Condiciones generales del Suelo Rústico .....	42
<b>CAP. 2.</b>	<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>42</b>
<b>SECCIÓN 1.</b>	<b>SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).....</b>	<b>42</b>
Artículo 111.	Definición .....	42
Artículo 112.	Régimen de uso.....	43
Artículo 113.	Parcela mínima y edificabilidad.....	43
Artículo 114.	Condiciones edificatorias .....	43
Artículo 115.	Condiciones estéticas particulares .....	44
<b>SECCIÓN 2.</b>	<b>SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SR-AT) .....</b>	<b>44</b>
Artículo 116.	Definición .....	44
Artículo 117.	Régimen de usos .....	44
Artículo 118.	Parcela mínima y edificabilidad.....	44
Artículo 119.	Condiciones edificatorias .....	45
Artículo 120.	Condiciones estéticas particulares .....	45
<b>SECCIÓN 3.</b>	<b>SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO (SR-EU) .....</b>	<b>45</b>
Artículo 121.	Definición .....	45

Artículo 122.	Régimen de usos .....	45
Artículo 123.	Parcela mínima y edificabilidad.....	46
Artículo 124.	Condiciones edificatorias .....	46
Artículo 125.	Condiciones estéticas particulares .....	46
SECCIÓN 4.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA) .....	46
Artículo 126.	Definición .....	46
Artículo 127.	Régimen de uso.....	46
Artículo 128.	Parcela mínima y edificabilidad.....	47
Artículo 129.	Condiciones edificatorias .....	47
Artículo 130.	Condiciones estéticas particulares .....	48
SECCIÓN 5.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI) .....	48
Artículo 131.	Definición .....	48
Artículo 132.	Régimen de usos .....	48
Artículo 133.	Parcela mínima y edificabilidad.....	49
Artículo 134.	Condiciones edificatorias .....	49
Artículo 135.	Condiciones estéticas particulares .....	49
SECCIÓN 6.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC) .....	49
Artículo 136.	Definición .....	49
Artículo 137.	Régimen de usos .....	49
Artículo 138.	Parcela mínima y edificabilidad.....	50
Artículo 139.	Condiciones edificatorias .....	50
Artículo 140.	Condiciones estéticas particulares .....	50
SECCIÓN 7.	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN) .....	50
Artículo 141.	Definición .....	50
Artículo 142.	Régimen de usos .....	51
Artículo 143.	Parcela mínima y edificabilidad.....	52
Artículo 144.	Condiciones edificatorias .....	52
Artículo 145.	Condiciones estéticas particulares .....	52
Artículo 146.	Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico	53
<b>T. VIII.</b>	<b>DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>54</b>
<b>CAP. 1.</b>	<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....</b>	<b>54</b>
Artículo 147.	Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística .....	54
Artículo 148.	Estudios de Detalle .....	54
Artículo 149.	Planes Parciales .....	54



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLE DE MANZANEDO



Artículo 150.	Proyectos de Urbanización.....	55
<b>CAP. 2.</b>	<b>GESTIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>55</b>
Artículo 151.	Presupuestos para la gestión urbanística.....	55
<b>ANEJO 1.</b>	<b>DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>56</b>
<b>ANEJO 2.</b>	<b>FICHAS DE SECTORES DE SU-NC .....</b>	<b>58</b>
<b>ANEJO 3.</b>	<b>FICHA DE SECTOR DE SUR .....</b>	<b>68</b>
<b>ANEJO 4.</b>	<b>LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS.....</b>	<b>69</b>



## T. I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAP. 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

#### Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas Municipales

Las NUM del Valle de Manzanedo se adaptan a la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 2. Objeto y finalidad

Las NUM del Valle de Manzanedo tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado.

#### Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las presentes NUM son de aplicación en la totalidad del término municipal del Valle de Manzanedo (Burgos – Castilla y León).

#### Artículo 4. Vigencia

La vigencia de estas NUM será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

#### Artículo 5. Ejecutividad

Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entraran plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCYL.

#### Artículo 6. Vinculación

Las NUM son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de planificación sectorial.

### CAP. 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA

#### Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se componen de los siguientes documentos gráficos y escritos:

1. Memoria Informativa
2. Memoria Vinculante
3. Normativa urbanística
4. Catálogo
5. Informe de sostenibilidad económica

6. Informe de sostenibilidad ambiental
7. Planos de Información
8. Planos de Ordenación

### Artículo 8. Carácter e interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales

1. El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL con las siguientes observaciones:

- a) La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- b) La normativa se organiza en un cuerpo articulado de carácter general de aplicación a todas las clases de suelo, y en un cuerpo de carácter detallado con ordenanzas de uso y edificación específicas para cada tipo de suelo. En suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable cuando se establece su ordenación detallada; en el resto de los sectores la normativa establece sus condiciones de forma general y se completa con los anejos adjuntos. En el suelo rústico se establecen asimismo determinaciones genéricas y normas de protección concretas para cada una de las categorías definidas.
- c) El catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos que integran el Patrimonio Cultural del término municipal sobre los que se establece una protección específica. En caso de contradicción con la normativa o planos, prevalece lo dispuesto en las fichas del catálogo en lo que a la protección patrimonial se refiere. De estas fichas, hay que afirmar que su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no recogido expresamente en la normativa sobre protección del patrimonio.
- d) Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de sectores, áreas, planes especiales, alineaciones, retranqueos, condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de los planos, determina las cotas de ordenación aún sin estar expresamente indicadas, y en caso de contradicción prevalecen aquellas de menor escala.

2. Interpretación y Ajuste de las normas:

- a) Si hubiese imprecisión en las determinaciones contenidas en estas normas o contradicción entre ellas, prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos más favorables al equilibrio edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejor de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

- b) En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto, cuál es el documento erróneo, prevalecerán:
- i. las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales
  - ii. los textos escritos sobre los documentos gráficos
  - iii. los planos de menor escala sobre los de otra mayor
  - iv. las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de documentos
- c) Constituyen ajuste de las determinaciones de estas normas, aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.
- d) Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las normas asignan valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares serán susceptibles de ajuste, a través de la figura de planeamiento precisa y adecuada que a iniciativa municipal decida y desarrolle.

## CAP. 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO

### Artículo 9. Clasificación del suelo

1. Las Normas Urbanísticas Municipales dividen el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo II, del Título I, de la LUCyL. Las clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico) se dibujan en el plano de Clasificación de Suelo.

2. Las clases de suelo son:

- Suelo urbano SU
  - o Suelo urbano consolidado SU-C
  - o Suelo urbano no consolidado SU-NC
- Suelo urbanizable SUR
- Suelo rústico SR
  - o Suelo rústico común SR-C
  - o Suelo rústico de Entorno Urbano SR-EU
  - o Suelo rústico de Asentamiento Tradicional SR-AT
  - o Suelo rústico de Protección
    - De infraestructuras SR-PI
    - Cultural SR-PC
    - Natural SR-PN
    - Agropecuaria SR-PA

3. La categoría de Suelo Rústico de Protección Natural se divide en las siguientes subcategorías:

- Zona de Reserva PORN SR-PN zr
- Zona de Uso Limitado PORN SR-PN Im
- Zona de Uso Limitado de Interés Especial PORN SR-PN li
- Protección de Montes Públicos SR-PN mp
- Protección de Cauces y Riberas SR-PN cr

4. Todos ellos se dibujan en el plano de Clasificación de Suelo.

#### Artículo 10. Régimen del suelo

El Régimen de suelo aplicable a cada clase de suelo y sus categorías se regulan en los apartados correspondientes de la presente Normativa

### CAP. 4. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 11. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia

1. Simultáneamente a la observancia de estas NUM son de aplicación, por lo menos y sin que la relación que se indica a continuación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la legislación sectorial concurrente. Todo ello sin perjuicio de las nuevas disposiciones, modificaciones o desarrollos que se produzcan en las distintas materias sectoriales.

2. Sobre URBANISMO:

- Ley 10/98 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de CyL.
- Ley 5/99 de Urbanismo de CyL.
- Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de CyL.

3. Sobre PATRIMONIO CULTURAL:

- Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de CyL.
- Reglamento 37/2007 para la Protección del Patrimonio Cultural de CyL.

4. Sobre COMUNICACIONES y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

- Ley 25/1988 de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994 de Reglamento General de Carreteras y sus modificaciones posteriores del Real Decreto 1911/1997 y 597/1999.
- Ley 10/2008 de Carreteras de CyL.
- Orden del Ministerio de Fomento de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado.
- Ley 16/875 de Ordenación de Transportes Terrestres.
- Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de Reglamento del Sector Ferroviario.

- Decreto 267/2001 relativo a Instalación de Infraestructuras de Radio Comunicación de CyL.
- Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 424/2005 de Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- Ley 34/1998 del Sector de Hidrocarburos.
- Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorizaciones de instalaciones de energía eléctrica..
- Decreto 3151/1968 de Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Decreto 189/1997 por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de energía eólica.
- Ley 21/2003 de Seguridad Aérea.
- Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y 1541/2003.
- Real Decreto 2591/1998 de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de servicio.
- Real Decreto 1838/2009 por el que se actualizan las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.
- Orden FOM/926/2005 por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Burgos.

#### 5. Sobre MEDIO AMBIENTE:

- Real Decreto-Ley 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986 de Reglamento de Dominio Público Hidráulico y su modificación por Real Decreto 606/2003.
- Ley 6/1992 de protección de Ecosistemas Acuáticos y de regulación de Pesca en CyL.
- Ley 43/2003 de Montes.
- Decreto 485/162 de Reglamento de Montes.
- Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.
- Decreto 168/1996 de Regulación de los Campamentos de Turismo y su modificación por Decreto 148/2001.
- Decreto Legislativo 1/2000 Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de CyL.
- Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de CyL y su modificación por Ley 1/2009.
- Directiva 79/409/CEE relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

- Decreto 83/2006 por el que se aprueba el Plan de Conservación del Águila Perdicera en Castilla y León.
- Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Real Decreto 1432/2008 por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Real Decreto 1997/1995 por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 5/2009 del Ruido de CyL.

#### 6. Sobre ACCESIBILIDAD y EDIFICACIÓN:

- Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Decreto 217/2001 de Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de Código Técnico de la Edificación.

### **Artículo 12. Régimen del Catálogo de elementos protegidos**

1. La relación de elementos y las disposiciones sobre la conservación, protección y recuperación de los elementos naturales o culturales, que las presentes Normas Urbanísticas Municipales han considerado incluir en el Catálogo, se encuentran explicitadas tanto en el citado documento de Catálogo como en el plano PO-02 Plano de Ordenación y Gestión.

2. Por tanto, las determinaciones sobre los elementos catalogados serán las que se dictaminen en el documento de Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales, aplicándose, en lo no regulado por el Catálogo, el contenido del presente articulado.

## T. II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### Artículo 13. Relación de usos

1. A efectos de aplicación de la presente Normativa Urbanística se consideran los siguientes usos:

- Residencial
- Equipamiento
- Almacenamiento
- Terciario
- Agrícola
- Ganadero
- Viario Público
- Garaje y aparcamiento

Se prohíben los demás usos no especificados en este apartado.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable se establece para cada ámbito la ordenanza correspondiente, que conlleva la determinación del uso predominante, así como los usos compatibles y, por exclusión, los prohibidos. En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de la categoría de esta clase de suelo.

3. Sin perjuicio de lo determinado en los Capítulos que regulan los usos, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos con las condiciones establecidas en sus definiciones y siempre que sean compatibles entre sí. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

4. Cuando se dé integración de usos en un mismo local las exigencias derivadas de esta Normativa Urbanística se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

5. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por la Normativa Urbanística se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

### SECCIÓN 1. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 14. Definición

1. Es el uso de vivienda, pudiéndose distinguir la vivienda familiar o unifamiliar, aislada o agrupada.

2. Se entiende ligado a este uso el de garaje para turismos, así como otros propios del uso residencial (jardines, pequeños huertos, piscinas, canchas deportivas...)

### **Artículo 15. Clases de vivienda (Tipologías)**

1. La vivienda familiar es la habitada por miembros de una misma familia, aun cuando pueda haber a su vez más de un cabeza de familia.
2. La vivienda unifamiliar es la habitada por una única familia, con un sólo cabeza de familia. Estas viviendas unifamiliares pueden ser:
  - Aisladas, si son exentas y realizadas por lo general en parcela propia e independiente
  - Adosadas, esto es, unidas de dos en dos, o agrupadas, formando una edificación en hilera.

### **Artículo 16. Consideración de las viviendas no permanentes**

Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping según la definición contenida en la Legislación vigente sobre camping.

## **SECCIÓN 2. USO EQUIPAMIENTO**

### **Artículo 17. Definición y clasificación**

1. Se trata de los usos públicos y privados tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales.
2. Dentro el equipamiento comunitario se encuentran los usos educativos, hospitalarios, culturales, religiosos, deportivos, asistenciales, religiosos, administrativos y de servicios que requiera como dotación el municipio.
3. Por alojamiento colectivo se entenderán las residencias comunitarias, tales como las de ancianos, de personal con minusvalías, de estudiantes, etc., así como los cuarteles, los conventos y los demás usos que supongan la convivencia en comunidad de un número determinado de personas en un sólo edificio o conjunto de ellos.

## **SECCIÓN 3. USO ALMACENAMIENTO**

### **Artículo 18. Definición**

Se corresponde con el depósito de productos y materiales de cualquier tipo.

## **SECCIÓN 4. USO TERCIARIO**

### **Artículo 19. Definición y clasificación**

1. Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.
2. Por usos del sector terciario se entienden los de comercio, oficinas, hostelería y salas de fiesta y recreo.

## SECCIÓN 5. USO AGRÍCOLA

### Artículo 20. Definición

Son los usos relacionados con las labores del campo, tales como el almacenamiento de abonos y semillas, y la guarda de maquinaria y aperos de labranza.

## SECCIÓN 6. USO GANADERO

### Artículo 21. Definición

Se trata de la cría y cuidado de animales en explotaciones industriales o bien en explotaciones familiares no industriales.

## SECCIÓN 7. USO VIARIO PÚBLICO

### Artículo 22. Definición

Son los espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

## SECCIÓN 8. USO ESPACIO LIBRE

### Artículo 23. Definición

1. Los espacios libres públicos son los terrenos destinados a parques, jardines y áreas reservadas para juego infantil, entre otras áreas de uso y dominio público para el ocio, la expansión y el recreo de la población, con arbolado y plantas de adorno.
2. Podrán delimitarse espacios libres privados cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin, excluyendo cualquier otro uso, incluyendo los espacios privados que deja libre la edificación posible, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

## SECCIÓN 9. USO GARAJE Y APARCAMIENTO

### Artículo 24. Definición y clasificación

1. El uso garaje y aparcamiento comprende los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los espacios de acceso.
2. Se clasifica en:
  - a) Garaje anejo a otro uso
  - b) Aparcamiento público.

## T. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 25. Condiciones generales de la edificación

Las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, cualquiera que sea la tipología señalada en las ordenanzas será la expuesta a continuación.

### Artículo 26. Tipologías edificatorias

Se distinguen fundamentalmente tres tipologías edificatorias:

- 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, en el borde exterior de la manzana, con un fondo variable, coincidiendo sus fachadas o no con las alineaciones oficiales y dejando al interior un patio central.
- 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 unión por adición de varias edificaciones aisladas, que lo pueden ser de dos en dos, con muros medianeros, en cuyo caso las denominamos adosadas, o en fila una al lado de la otra, a las que llamaremos en hilera, sin que posean las características propias de la conformación de manzana cerrada. También pudiera darse la agrupación de más de dos edificaciones, hasta cuatro, sin que lo sean en hilera.

## CAP. 1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

### Artículo 27. Medición de la superficie máxima permitida

1. A los efectos de la medición de la superficie máxima autorizada, se contabilizará la superficie construida sobre la rasante o sobre la línea superior del terreno en contacto con la edificación.
2. No se computarán las superficies de los sótanos ni de los semisótanos.
3. En este cómputo se deberán incluir al 50% los balcones y terrazas, así como las superficies cubiertas no cerradas.
4. En la planta de entrecubierta con un uso posible, cuando su techo sea inclinado, se contabilizará sólo la superficie delimitada por la proyección de la cubierta sobre el pavimento a una altura de 1,50 m.

### Artículo 28. Medición de la altura máxima autorizada

1. La medición se realizará en el centro de la fachada y no podrá superar la altura máxima autorizada.

2. En calles con pendiente acusada y en los casos en los que la fachada sea muy larga, resultando diferencias de altura superiores a 1,20 m, la medición se realizará por tramos de 8 m de ancho, debiéndose escalonar la edificación para que cada tramo cumpla las condiciones de altura.
3. En edificios que den fachada a dos calles, se deberá respetar la altura máxima en cada calle. En edificios en esquina, se permitirá continuar con la mayor de las alturas correspondiente a una de las calles, en tramos rectos que no superen los 8 m.
4. Se considerarán como una planta más, los semisótanos que tengan una altura superior a 1 m por encima de la rasante o de la línea superior del terreno en contacto con la edificación.
5. Contabilizarán también como planta los espacios de entrecubierta que superen las condiciones de edificación que se señalan para éstos en el apartado siguiente.

#### **Artículo 29. Espacios de entrecubierta**

1. Se admitirá, cuando la ordenanza particular autorice la creación de espacios de entrecubierta habitables, que no computarán como planta cumpliendo las demás condiciones de habitabilidad.
2. El realce de las fachadas hasta su encuentro con el faldón de la cubierta, al interior, no superará los 90 cm por encima de la cara superior del último forjado.
3. En estos casos, se autorizan las buhardillas o baburriles, con una anchura máxima de 1,20 m y una distancia entre sí mayor de 3,00 m.

#### **Artículo 30. Terrazas planas en cubierta**

Excepcionalmente se autorizarán terrazas planas en cubierta, no superando el 10 % de la superficie de la misma y separándose de las líneas de fachadas al menos 1,00 m.

#### **Artículo 31. Entreplantas**

No se autorizan entreplantas.

#### **Artículo 32. Retranqueos**

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:
  - a) retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
  - b) retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.
2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo se destine a ensanchamiento de la calle, con las siguientes condiciones:
  - a) Este suelo será de cesión gratuita al Ayuntamiento, para destinarlo a ensanchamiento del vial, y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente.
  - b) La licencia de edificación se otorgará condicionada a la cesión gratuita y a la obligación de soportar los costos de la urbanización, incluso los del Proyecto de Urbanización si existiesen.

- c) La cesión se formalizará en documento administrativo, que facultará a la Administración para la ocupación del terreno. Para asegurar la obligación de satisfacer los costos de la urbanización, el Ayuntamiento podrá condicionar la efectividad de la licencia a la constitución de garantía real o personal suficiente.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas se admiten siempre, salvo que en la documentación gráfica o en las condiciones particulares exista alguna disposición en contra. Los retranqueos regulados en este apartado:

- a) no dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo;
- b) modifican la profundidad edificable. Ésta se medirá desde la alineación de la edificación;

6. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

- a) los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costes del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez.

#### **Artículo 33. Altura libre mínima**

La altura libre mínima de pisos y locales será de 2,50 m. En semisótanos será de 2,40 m y en sótanos de 2,20 m.

#### **Artículo 34. Voladizos, rótulos y salientes**

1. Se podrán realizar voladizos sobre las alineaciones de la calle cuando la ordenanza correspondiente lo permita, con las siguientes condiciones:

- a. No se podrá superar la décima parte del ancho de la calle ni las dos terceras partes del ancho de la acera o los 80 cm. como máximo.
- b. Tampoco se podrán realizar voladizos en más del 50% de la línea de fachada de cada planta.
- c. En calles de anchura igual o inferior a 6 m. no se permitirán.
- d. La altura libre mínima desde la rasante de la calle a la parte inferior del cuerpo volado será 3,70 m.

2. Los rótulos y salientes se podrán colocar a una altura superior a los 3,00 m y únicamente podrán sobresalir 30 cm de la línea de fachada.

3. Se permite la creación de portadas, molduras de escaparates, bocales de escaleras y resaltes afines, que podrán sobresalir un máximo de 12 cm de la línea de fachada.

#### **Artículo 35. Patios**

Se autoriza la creación de patios descubiertos de luces y de manzana, cuyas dimensiones serán tales que permitirán inscribir en ellos un círculo de 3 m de diámetro. Estos se podrán cubrir con cubierta plana o inclinada en techo planta baja.

### Artículo 36. Garajes y aparcamientos

1. Cuando se realicen garajes en sótano o semisótano, por permitirlo la ordenanza correspondiente, deberá disponerse una meseta horizontal previa a la rampa de bajada, de al menos 2,50 m de ancho y 4,50 m de fondo, sin contabilizar la acera.
2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.
3. Los aparcamientos tendrán unas dimensiones mínimas de 2,30 x 5,00 m.

### Artículo 37. Cerramientos

Las condiciones generales de los cerramientos y vallados, salvo disposición contraria derivada de la normativa sectorial o de las determinaciones particulares de las ordenanzas contenidas en esta Normativa, serán las siguientes:

- a. Las parcelas podrán cerrarse con vallados formados con elementos ciegos de un metro (1,00 m.) de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.).
- b. Se exceptúan aquellos edificios e instalaciones que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio o instalación.
- c. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- d. Los cerramientos y vallados de fincas en suelo rústico serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, respetándose los cerramientos tradicionales de muros de piedra de una altura máxima de un metro (1,00 m.) que podrán ser completados en su caso. Si el vallado es de nueva creación éste será de malla de alambre de un metro (1,00 m.) de altura máxima. El Ayuntamiento por motivos debidamente justificados (seguridad, funcionalidad, estética...) podrá autorizar superar la altura máxima establecida ya sea mediante el mismo material o mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar (pantallas vegetales, mallas o soluciones similares).

### Artículo 38. Instalaciones

1. Todas las redes de instalaciones discurrirán al interior de los edificios. Si alguna fuere preciso que discurriera por fachada, se enfundará y disimulará lo más posible.
2. Los canalones de pluviales deberán desembocar en arquetas enterradas, de forma que no se viertan las aguas directamente a la calle.

### Artículo 39. Servidumbres de vistas y luces

1. No se permite la apertura de ventanas con vistas rectas u oblicuas sobre una finca contigua de propiedad particular distinta, a una distancia menor a dos metros de ésta, si no se encuentra constituida una servidumbre de luces y vistas. Esto no es de aplicación para la apertura de huecos a espacios públicos, como caminos, calles y plazas.

2. Si el colindante hubiera adquirido el derecho a tener luces y vistas, la nueva edificación no se podrá situar a menos de tres metros de éstas.

#### **Artículo 40. Normativa técnica de la edificación**

1. Todas las edificaciones que se realicen deberán cumplimentar la normativa vigente en la fecha de concesión de licencia en materia de condiciones básicas señaladas por el Código Técnico de la Edificación o la normativa vigente que las sustituya.

2. En los proyectos que se presenten para la realización de las obras, se deberá justificar el cumplimiento de las citadas exigencias básicas de la edificación, en función del uso que se pretenda dar a los edificios:

- Seguridad Estructural (SE)
- Seguridad en caso de incendio (SI)
- Seguridad de utilización (SU)
- Salubridad (HS)
- Protección frente al ruido (HR)
- Ahorro de energía (HE)

## **CAP. 2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

#### **Artículo 41. Condiciones de las viviendas**

1. Toda vivienda será exterior y deberá tener al menos una habitación a un espacio de uso público, o a terreno propio en contacto directo con él.

2. Toda vivienda contará al menos con cocina, estar-comedor, un dormitorio doble y un aseo con lavabo, inodoro y ducha.

#### **Artículo 42. Condiciones interiores de las viviendas**

1. Nunca la cocina servirá de paso para el aseo.

2. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta. Se admiten dependencias unidas por medio de embocaduras, o alcobas, siempre que el fondo contado desde el hueco exterior sea inferior a 8 m y la superficie de embocadura sea superior a 6 m<sup>2</sup>.

3. Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>
- Cuarto de estar: 12 m<sup>2</sup>
- Cocina: 6 m<sup>2</sup>
- Aseo: 4 m<sup>2</sup>
- Cuarto de estar y cocina juntos: 14 m<sup>2</sup>

4. Los espacios habitables entrecubiertas estarán vinculados a la planta inferior, donde tendrán el acceso y, al menos, una pieza habitable.
5. Los pasillos y las escaleras interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 90 cm.

## CAP. 3. ESTÉTICA

### Artículo 43. Adaptación al entorno

Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado.

### Artículo 44. Huecos en fachada

1. La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquellos.
2. Los huecos tendrán proporciones con predominio de la vertical sobre la horizontal, autorizándose también los cuadrados y excepcionalmente, en pequeña cantidad, para semisótanos o entrecubiertas, los apaisados.
3. La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada. Podrán ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica, con acabado de pintura en tonos oscuros. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color, autorizándose el lacado en tonos no estridentes; también se prohíbe la carpintería en PVC, autorizándose únicamente en colores que imiten los tonos de la madera.

### Artículo 45. Materiales y acabados de fachada

1. Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes.
2. Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.
3. En las nuevas construcciones y rehabilitaciones, el acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente en revocos de tonos rojizos, ocres, salmón o tostados, admitiéndose también los blanqueos y la piedra vista.
4. No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseos y con su auténtico sentido constructivo.
5. Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra natural, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida, así como el ladrillo cara vista de dos tonos, brillante o con irisaciones y el de color blanco. Se autoriza el ladrillo cara vista de color uniforme, en tonos rojizos, tostados u ocres en los siguientes casos:
  - En las rehabilitaciones se autoriza, únicamente para paños parciales.
  - En las nuevas construcciones, se podrá usar este tipo de ladrillo cara vista sin limitaciones.

6. Queda prohibido el acabado de fachadas o de medianerías en ladrillo hueco sencillo o hueco doble sin enfoscar.
7. Se permiten los acabados de hormigón visto en elementos estructurales, cornisas e impostas.
8. Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o de los aparejos de ladrillo.

#### **Artículo 46. Cubiertas**

1. Las cubiertas de los edificios situados en las zonas urbanas se realizarán con faldones inclinados de pendiente acorde a la autorizada por cada ordenanza y en tonalidades rojizas, prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color. Para el caso de construcciones situadas fuera de los casos urbanos se emplearán materiales de cubierta de aspecto similar a la teja cerámica y en tonos rojizos.
2. Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.
3. La pendiente de la cubierta será menor del 45% y mayor del 30%.
4. La cumbrera se situará, como máximo, a 3,70 m de la cara superior del último forjado.

#### **Artículo 47. Instalaciones y señalización**

1. En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas al interior de la mismas o bien revestidas o enfundadas de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.
2. Se deberá cuidar de que la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información ciudadana, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

## T. IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAP. 1. VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 48. Clasificación de las vías públicas

Para su diseño y construcción, las vías rodadas se clasifican en vías de acceso y vías de distribución:

- a) Vías de acceso son las principales de los núcleos urbanos, que permiten la entrada del tráfico rodado a los mismos desde el exterior.
- b) Vías de distribución son las que sirven de acceso a las edificaciones y a las parcelas, en conexión con las vías de acceso.

#### Artículo 49. Condiciones de las vías

1. Las vías de acceso nuevas tendrán una dimensión mínima entre alineaciones, incluidas las aceras que serán obligatorias a ambos lados, de 10,00 m. y las de distribución de 8,00 m. Si se diseñaran aparcamientos en línea en estas vías, la dimensión mínima será de 12,20 m. en vías de acceso y 10,20 m en vías de distribución.
2. Las vías de acceso tendrán una sección de firme flexible y las de distribución, rígido.
3. El radio mínimo de giro en las vías de acceso será de 12 m a ejes y en las de distribución de 8 m.
4. Las aceras deberán tener un mínimo de 2,00 m de ancho.
5. Se evitarán las vías de distribución en “fondo de saco”, siendo en su caso la terminación con zona de cambio de sentido de giro mínimo de diámetro 16 m.
6. Las vías de acceso tendrán entrada y salida conectadas con el viario existente.

### CAP. 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

#### Artículo 50. Condiciones de los espacios libres públicos

1. Las especies vegetales dominantes serán las autóctonas.
2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 metros de diámetro, se deberá respetar un índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no inferior al 50 por ciento de la superficie total del Espacio Libre correspondiente.
3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.
4. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparezcan señaladas, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito

exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 metros de dominio público en las carreteras).

## CAP. 3. SERVICIOS URBANOS

### Artículo 51. Abastecimiento de agua

1. El trazado de la red será subterráneo y discurrirá por lo general debajo del viario público, a ser posible bajo las aceras, quedando prohibido el uso para tal fin, de tuberías de fibrocemento.
2. La dotación mínima de agua potable, incluido el riego doméstico y de jardines públicos, no será nunca inferior a 200 litros/habitante y día.
3. En el punto más desfavorable de la red, la presión mínima de abastecimiento será de 1 atmósfera.
4. La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total en un día punta del verano.
5. Todas las viviendas deberán tener enganche a la red municipal, prohibiéndose el abastecimiento por pozos o fuentes.

### Artículo 52. Saneamiento

1. El trazado de la red discurrirá por debajo de suelo o viario público y a ser posible por debajo de las aceras, pudiendo colocarse en los casos en los que fuera necesario, por el centro de la calzada. Tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir su correcto desagüe.
2. Se usará el sistema separativo en zonas próximas al río en el que se puedan evacuar únicamente las aguas pluviales directamente al mismo.
3. Para el cálculo del caudal se podrá tomar el del abastecimiento, incrementándole en la estimación de aguas pluviales recogidas por el viario.
4. Deberán cumplirse las siguientes condiciones mínimas:
  - La velocidad del agua a sección llena se estimará entre 0,5 y 3 m/seg
  - Se dispondrán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para d=30 cm y de 1 m<sup>3</sup> para el resto.
5. Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante de la red, así como en distancias que no superen los 50 m.
6. Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro

### Artículo 53. Energía eléctrica

1. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante.
2. El trazado de las redes eléctricas en baja tensión será siempre subterráneo, bajo terreno de dominio público y conservando las debidas distancias con otras redes.

3. En redes de alta tensión aéreas, se guardarán las distancias establecidas en la normativa sectorial de aplicación y se repetirá, en todo caso, la prohibición de construir a menos de 5 m del conductor.

#### **Artículo 54. Alumbrado público**

1. El alumbrado público se realizará mediante la colocación de báculos y farolas en terrenos de dominio público o adosado a edificios de propiedad particular, cuando lo autoricen los propietarios, debiendo de llevar los conductores subterráneos.
2. El nivel mínimo de iluminación será, para las vías de acceso de al menos 15 lux, para las de distribución de al menos 10 lux y para el resto de los espacios de 5 lux.
3. Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias y en las disposiciones de la Compañía Suministradora.

#### **Artículo 55. Depuración y vertido**

1. No se admitirá el vertido de aguas sucias directamente a los cauces públicos.
2. Todas las viviendas que se realicen en suelo urbano deberán tener enganche a la red de saneamiento municipal, admitiéndose la utilización de fosa séptica únicamente en suelo rústico, y cuando la red de saneamiento se encuentre a una distancia superior a los 100 m. En distancias iguales o inferiores, se deberá acometer a la red municipal, siendo las obras del tendido con cargo al particular interesado.
3. Quedan prohibidos los pozos negros.
4. Cuando se usen pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno. Los afluentes de las fosas sépticas serán de tales características que permita su dilución en el terreno a través de zanjas, pozos filtrantes o filtros de arena, sin peligro para la salubridad pública.
5. Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento.
6. Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

## T. V.CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAP. 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Artículo 56. Suelo Urbano Consolidado

##### 1. Tendrán la condición de suelo urbano:

- a. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Los terrenos que estas Normas incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c. Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

##### 2. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.
- b. Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela de frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes del planeamiento, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

##### 3. Derecho y deber de edificar.

- a. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.
- b. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.
- c. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio

ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

- d. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.
4. En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:
- a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
  - b. Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 % de la superficie de la finca.
  - c. Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

#### **Artículo 57. Suelo Urbano No Consolidado**

1. La consideración de suelo urbano no consolidado la tendrán los terrenos de suelo urbano que estas normas definan expresamente como tales por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación, conforme a lo establecido en la normativa estatal.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:
- a. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - b. Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos. Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficos que genere.
  - c. Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
  - d. Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

## CAP. 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 58. Ordenanzas en Suelo Urbano

1. Dentro del suelo urbano de los diferentes núcleos se distinguen zonas, en función de sus características homogéneas de tipologías y usos, coincidentes con las diferentes ordenanzas de aplicación a cada una de ellas, que son las siguientes:

- Casco Urbano Residencial (R1)
- Asentamientos periféricos residenciales (R2)
- Ensanche Residencial (R3)
- Equipamiento (EQ)
- Espacios Libres (EL)
- Viario Público (VI)
- Cauces y Riberas (CA)

2. En las determinaciones que no se especifiquen o que no resulten contradictorias, serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el título III de estas normas.

### SECCIÓN 1. CASCO URBANO RESIDENCIAL (R1)

#### Artículo 59. Definición

Engloba la mayoría de los núcleos urbanos del término municipal, coincidiendo con las áreas de edificación residencial de carácter tradicional.

#### Artículo 60. Régimen de usos

1. El uso principal es el residencial en vivienda unifamiliar, autorizándose también los usos dotacionales, tales como el terciario, de equipamiento comunitario y de alojamiento público.
2. Se permite el uso agrícola únicamente para guarda y reparación de maquinaria afecta al mismo, industria artesanal y talleres y almacenes o garajes anexos a vivienda.
3. Se prohíben los usos industriales y ganaderos.
4. Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### Artículo 61. Tipología de la edificación

Se permite la construcción entre medianerías en manzana cerrada, edificación aislada y agrupada, con el carácter que tiene en la actualidad.

#### Artículo 62. Condiciones de posición de la edificación

1. Alineaciones y rasantes: Son las indicadas en los planos correspondientes.
2. Fondo máximo edificable: Será de 15 metros, medidos hacia el interior de la parcela desde la línea de edificación. Será posible la creación de patios de luces intermedios

dentro de este fondo máximo, si se cumplen las condiciones generales de la edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado.

3. Retranqueos: En manzana de viviendas aisladas: 3,00 m. al frente de parcela y 3,00 m. a los linderos laterales y posteriores. Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, mirador,...). No obstante la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si existe un edificio adosado al lindero con pared ciega.

### Artículo 63. Condiciones sobre volumen y forma de la edificación

1. En planta baja se permite la ocupación total de la parcela en caso de edificación cerrada en manzana. En cualquier caso, respecto a las luces y vistas se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

2. Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es el indicado en los planos; con una altura máxima de 7,00 m para los edificios de hasta 2 plantas y de 9,70 m para los edificios de hasta 3 plantas. Se admiten los realces en fachadas por encima de la altura máxima con las condiciones del artículo 29. En el caso de no indicarse altura en la documentación gráfica la altura máxima será de 2 plantas y 7,00 m, permitiéndose la habitabilidad de la entrecubierta con las condiciones generales.

3. Se prohíben los cuerpos volados de fábrica, autorizándose únicamente como salientes de la alineación, los balcones construidos en la forma tradicional, que no sobresalgan más de 0,60 m de ésta y los aleros. Se permitirán solanas y galerías corridas análogas a las tradicionales.

4. Las cubiertas cumplirán con las determinaciones indicadas en las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el título III de estas normas.

### Artículo 64. Condiciones sobre la parcela

1. En manzanas cerradas o lineales:

- Parcela mínima: será la catastral existente o de 100 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 6,00 m.
- Ocupación máxima: Se fija en un 80% de la superficie de la parcela. Para parcelas catastrales existentes menores de 100 m<sup>2</sup> o con una de sus dimensiones menores de 10 metros: 100%.

2. En manzanas de viviendas aisladas o agrupadas:

- Será la catastral existente o la de 300 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones con un frente mínimo de 10,00 m.
- Ocupación máxima: 60%. Para parcelas catastrales existentes menores de 100 m<sup>2</sup> o con una de sus dimensiones menores de 10 metros: 100%.

3. Los solares podrán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial de una altura de dos metros y medio (2,50 m.), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y perfectamente acabados con tratamiento de fachada.

#### **Artículo 65. Edificabilidad**

1. En las edificaciones de manzana cerrada será el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas, con un máximo de  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
2. En manzanas de viviendas aisladas o agrupadas:  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **Artículo 66. Condiciones estéticas particulares**

1. El acabado de las fachadas deberá ser de piedra, ladrillo cara vista tradicional o revoco de mortero pintado en tonos blancos, ocreos o pardos.
2. La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o pintada de color blanco, o bien de PVC o aluminio lacado en color marrón o blanco.

### **SECCIÓN 2. ENSANCHE RESIDENCIAL (R2)**

#### **Artículo 67. Definición**

1. Son zonas semiconsolidadas situadas alrededor del casco de los núcleos y que participan en parte de las características de ese casco.
2. Esta ordenanza se propone para la mayoría de los sectores de estas NUM, cuenten o no con ordenación pormenorizada. No obstante, las determinaciones de esta ordenanza podrán ser modificadas por el instrumento de desarrollo del sector correspondiente.

#### **Artículo 68. Régimen de usos**

1. El uso principal es el residencial, vivienda unifamiliar y los usos dotacionales, tales como el terciario, de equipamiento comunitario y de alojamiento colectivo.
2. Se permite el uso agrícola, sólo para guarda y reparación de maquinaria afecta al mismo.
3. Se prohíben los usos industriales y ganaderos.
4. Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por vivienda o cada  $100 \text{ m}^2$  construidos.

#### **Artículo 69. Tipología de la edificación**

1. Vivienda unifamiliar aislada o agrupada, está última con un máximo de dos unidades.

#### **Artículo 70. Condiciones de posición de la edificación**

1. Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en el plano correspondiente.
2. Fondo máximo edificable: No se fijan.
3. Retranqueos:  $5,00 \text{ m}$ . al frente de parcela y  $3,00 \text{ m}$ . a los linderos laterales y posteriores. Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, mirador,...).

### **Artículo 71. Condiciones sobre volumen y forma de la edificación**

1. Altura máxima: Será de dos plantas incluida la baja y de 7,00 m, autorizándose por encima de esta altura el realce de las fachadas para facilitar el uso vividero de la entrecubierta, sin que compute como planta si se realiza en las condiciones señaladas en la normativa general.
2. Se permiten sótanos y semisótanos así como entreplantas.
3. Las cubiertas cumplirán con las determinaciones indicadas en las Condiciones Generales de la Edificación reguladas en el título III de estas normas.
4. Se permiten las terrazas planas en cubierta, hasta un máximo del 30% de la superficie de la cubierta.

### **Artículo 72. Condiciones sobre la parcela**

1. Parcela mínima: Será la catastral existente o la de 400 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 10,00 m de anchura.
2. Ocupación máxima: Será la existente o el 50% de la superficie de la parcela neta.

### **Artículo 73. Edificabilidad**

1. Será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta.
2. En el caso de edificaciones existentes, su edificabilidad máxima será la construida actualmente, sin permitirse ampliaciones por encima del índice fijado en el punto anterior.

## **SECCIÓN 3. EQUIPAMIENTO (EQ5)**

### **Artículo 74. Definición**

Son los terrenos de propiedad municipal o no, que recogen equipamientos escolares, deportivos y otras zonas dotacionales polivalentes.

### **Artículo 75. Régimen de usos**

1. Son autorizados los propios del equipamiento comunitario, tales como deportivo, escolar, cultural, asistencial, sanitario, religioso, de servicios generales y de alojamiento colectivo y camping.
2. Se permite el uso residencial, con las siguientes condiciones: una vivienda unifamiliar con una superficie construida de 150 m<sup>2</sup>, dos plantas y 8,00 m de altura como máximo, que se pueda edificar para la atención y cuidado de las instalaciones.
3. En el caso de alojamientos colectivos (cuarteles, conventos, residencias, etc.) no se limita la superficie construida destinada a este uso y se permiten altura de hasta 12 m y tres plantas.
4. Se permitirá su utilización para pabellones de exposición y de feria con un uso ocasional, no permanente.
5. Quedan prohibidos los demás usos.

6. Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Artículo 76. Tipología de la edificación**

Edificación aislada o agrupada.

#### **Artículo 77. Condiciones de posición de la edificación**

1. Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en la documentación gráfica.
2. Fondo máximo edificable: No se fija.

#### **Artículo 78. Condiciones sobre volumen y forma de la edificación**

1. Altura máxima: Será de dos plantas, incluida la baja, y 8,00 m. En el caso de equipamientos destinados a alojamientos colectivos será de tres plantas, incluida la baja, y 12 m.
2. Exclusivamente para el uso de equipamientos destinados a alojamientos colectivos se admite la creación de espacios de entrecubierta habitables.
3. Los equipamientos existentes a la entrada en vigor de esta normativa podrán mantener sus actuales condiciones sobre volumen y forma.

#### **Artículo 79. Condiciones sobre la parcela**

1. Parcela mínima: será la catastral existente o 1.000 m<sup>2</sup> para nuevas parcelas.
2. Ocupación máxima: Será del 75%. Para parcelas catastrales existentes menores de 1.000 m<sup>2</sup>: 100%.

#### **Artículo 80. Edificabilidad**

1. Con carácter genérico se fija en 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. En el caso de equipamientos destinados a alojamientos colectivos podrá ampliarse hasta 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre que la parcela receptora sea mayor o igual de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 81. Condiciones estéticas particulares**

La proporción de los volúmenes que se diseñen armonizarán con los ya existentes.

### **SECCIÓN 4. ESPACIOS LIBRES (EL6)**

#### **Artículo 82. Definición**

Son zonas de dominio y uso público dedicadas a jardinería y arbolado que sirven para su protección y disfrute.

#### **Artículo 83. Régimen de usos**

De zona verde, para la jardinería y el arbolado, estando prohibida todo tipo de edificación salvo algunas de muy pequeña superficie dedicadas a equipamiento

recreativo, tales como teatros descubiertos y canchas de juegos tradicionales al aire libre, pabellones de exposición, quioscos, casetas de bar, pérgolas, etc.

#### **Artículo 84. Tipología de la edificación**

En su caso, aislada, de muy baja densidad.

#### **Artículo 85. Condiciones de posición de la edificación**

Alineaciones y rasantes: Las establecidas en la documentación gráfica.

#### **Artículo 86. Condiciones sobre volumen y forma de la edificación**

Altura máxima: Una planta y 3 m de altura, medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el alero.

#### **Artículo 87. Edificabilidad**

La suma de toda la edificabilidad posible será como máximo de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del total de la superficie del terreno con esta ordenanza.

#### **Artículo 88. Condiciones estéticas particulares**

Se procurará que los elementos que se coloquen se integren en el entorno natural existente.

### **SECCIÓN 5. VIARIO PÚBLICO (VI)**

#### **Artículo 89. Definición**

Agrupar las zonas de dominio y uso público dedicadas al tránsito de personas o al transporte de mercancías, además de otras zonas de estancia no englobadas en las ordenanzas de espacios libres o equipamiento.

#### **Artículo 90. Régimen de usos**

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Están prohibidos el resto de los usos.

#### **Artículo 91. Tipología de la edificación**

1. Únicamente se admitirán edificaciones relacionadas con la seguridad vial, la funcionalidad de la vía u otras circunstancias análogas y, siempre, previa declaración de su interés de utilidad pública.

2. En su caso, se tratará de edificación aislada, de muy baja densidad.

### **Artículo 92. Edificabilidad**

1. Conforme a las condiciones antes apuntadas, en caso de que se admita la edificación en una zona calificada como Viario Público (VI), se definirá el ámbito sobre el que se situará la edificación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial.
2. En el caso de que el ámbito a edificar se defina a través de la figura de Estudio de Detalle la edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup> edificables por cada metro cuadrado de superficie del ámbito. En el caso de que el instrumento de desarrollo sea un Plan Especial, éste podrá definir otra edificabilidad, siempre en función de las necesidades funcionales de la edificación.

### **Artículo 93. Otras condiciones de la edificación**

El resto de parámetros urbanísticos como posición de la edificación, alineaciones y rasantes, condiciones de volumen y forma, condiciones estéticas, etc. serán definidas a través de del Estudio de Detalle o Plan Especial antes mencionados.

## **SECCIÓN 6. CAUCES Y RIBERAS (CA)**

### **Artículo 94. Definición**

Se corresponde con los espacios de dominio público hidráulico incluidos dentro del suelo urbano y urbanizable. Se incluyen tanto las masas de agua como las riberas de las mismas.

### **Artículo 95. Régimen de usos**

Su regulación atenderá a la legislación sectorial aplicable. Subsidiariamente se aplicará el régimen previsto para el Suelo Rústico con protección natural (SR-PN).

### **Artículo 96. Tipología de la edificación**

1. Únicamente se admitirán edificaciones relacionadas con los cauces, siempre previa declaración de su interés de utilidad pública y con la autorización del organismo de cuenca correspondiente.
2. En su caso, se tratará de edificación aislada, de muy baja densidad.

### **Artículo 97. Edificabilidad**

1. Conforme a las condiciones antes apuntadas, en caso de que se admita la edificación en una zona calificada como Cauces y Riberas (CA), se definirá el ámbito sobre el que se situará la edificación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial.
2. En el caso de que el ámbito a edificar se defina a través de la figura de Estudio de Detalle la edificabilidad máxima será de 0,1 m<sup>2</sup> edificables por cada metro cuadrado de superficie del ámbito. En el caso de que el instrumento de desarrollo sea un Plan Especial, éste podrá definir otra edificabilidad, siempre en función de las necesidades funcionales de la edificación.

## CAP. 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 98. Condiciones generales

1. Las condiciones generales de esta categoría de suelo son las reguladas en el 57 de la presente Normativa.
2. Se han delimitado los siguientes sectores en Suelo Urbano No Consolidado:
  - Sector SU-NC-SE01 Arreba
  - Sector SU-NC-SE02 Arreba
  - Sector SU-NC-SE03 Arreba
  - Sector SU-NC-SE04 Ciudad de Ebro
  - Sector SU-NC-SE05 Ciudad de Ebro
  - Sector SU-NC-SE06 Ciudad de Ebro
  - Sector SU-NC-SE07 Manzanedo
  - Sector SU-NC-SE08 Población de Arreba
  - Sector SU-NC-SE09 Población de Arreba
  - Sector SU-NC-SE10 San Miguel de Conezuelo
3. Las Fichas correspondientes a cada sector se incluyen en el Anejo 2. Fichas de sectores de SU-NC.

### Artículo 99. Delimitación de los Sectores

Se han delimitado los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado incluyendo parcelas completas de acuerdo a la cartografía disponible. En el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá ajustar la delimitación para incluir la finca completamente, siempre que esta alteración no suponga más de un 10% de la superficie del Sector delimitado, en cuyo caso será necesaria una modificación de las Normas Urbanísticas o bien participar el propietario con la parte incluida.

### Artículo 100. Síntesis de superficies, densidades y usos

Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso predominante	Densidad de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Sector Arreba SU-NC-SE01	3.672	Residencial	0,3
Sector Arreba SU-NC-SE02	3.828	Residencial	0,3
Sector Arreba SU-NC-SE03	6.153	Residencial	0,3
Sector Ciudad de Ebro SU-NC-SE04	5.348	Residencial	0,3



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLE DE MANZANEDO



Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso predominante	Densidad de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Sector SU-NC-SE05 Ciudad de Ebro	9.213	Residencial	0,3
Sector SU-NC-SE06 Ciudad de Ebro	11.884	Residencial	0,3
Sector SU-NC-SE07 Manzanedo	6.706	Residencial	0,3
Sector SU-NC-SE08 Población de Arriba	8.879	Residencial	0,3
Sector SU-NC-SE09 Población de Arriba	6.541	Residencial	0,3
Sector SU-NC-SE10 San Miguel de Cornezuelo	5.461	Residencial	0,3

## T. VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

### CAP. 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 101. Suelo Urbanizable

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. Derecho y deber de urbanizar.

- a. El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente.
- b. El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de estas normas que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

3. En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en estas normas para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al municipio se referirá al 10 % del aprovechamiento medio del suelo o del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

4. En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por estas normas, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

### CAP. 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### Artículo 102. Condiciones del planeamiento de desarrollo

1. Los parámetros de densidad, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado se aplicarán sobre la superficie total del sector excluida la superficie de dominio público, en su caso.

2. Se podrán establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en estas Normas, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. El instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...) y la ejecución de nueva planta o

ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial o sectorial y de estas Normas.

4. Los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo que establezcan, completen o modifiquen la ordenación detallada habrán de utilizar todos o algunos de los términos y parámetros señalados en estas Normas, salvo que justificadamente se señalen otros nuevos que cumplan las siguientes condiciones:

- a. Mantener o mejorar los niveles de calidad establecidos en la ordenación detallada de estas Normas.
- b. Salvaguardar la normalización de terminología y criterios sobrevenidos.

### **CAP. 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo 103. Condiciones generales**

1. Las condiciones generales de esta categoría de suelo son las reguladas en el Artículo 101 de la presente Normativa.
2. Se ha delimitado el siguiente sector en Suelo Urbanizable:
  - Sector SUR-D-1 Manzanedo
3. El Plan Parcial que desarrolle el sector deberá incluir un Estudio hidrológico al objeto de determinar las condiciones de inundabilidad del ámbito.
4. La Ficha correspondiente al sector se incluye en el Anejo 3. Ficha de sector de SUR

#### **Artículo 104. Delimitación de los Sectores**

Se ha delimitado el Sector de Suelo Urbanizable incluyendo parcelas completas de acuerdo a la cartografía disponible. En el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá ajustar la delimitación para incluir la finca completamente, siempre que esta alteración no suponga más de un 10% de la superficie del Sector delimitado, en cuyo caso será necesaria una modificación de las Normas Urbanísticas o bien participar el propietario con la parte incluida.

#### **Artículo 105. Condiciones de uso del Sector SUR-D-1 Manzanedo**

1. Los usos que pueden alojarse en los edificios que se construyan serán:
2. Uso Predominante: Residencial.
3. Usos compatibles:
  - a) Dotacional y equipamiento comunitario.
  - b) Terciario, comercial y alojamiento colectivo.
  - c) Garajes.
4. Usos prohibidos:
  - a) Industrial.

b) Ganadero.

**Artículo 106. Síntesis de superficies, densidades y usos**

Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso predominante	Densidad de edificación (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
SUR-D-1 Manzanedo	48.364	Residencial	0,3

## T. VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### CAP. 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### Artículo 107. Suelo Rústico

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) 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.
- b) 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 aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendios, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas
- d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en estas normas y los que se determinen legal y reglamentariamente.

#### Artículo 108. Categorías de Suelo Rústico

Se establecen las siguientes categorías de Suelo Rústico:

- Suelo Rústico Común (SR-C)
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)
- Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

#### Artículo 109. Subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural

Se establecen las siguientes subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural:

- Suelo Rústico con Protección Natural Zona de Reserva PORN (SR-PN zr)

- Suelo Rústico con Protección Natural Zona de Uso Limitado PORN (SR-PN Im)
- Suelo Rústico con Protección Natural Zona de Uso Limitado Interés Especial PORN (SR-PN li)
- Suelo Rústico con Protección Natural de Montes Públicos (SR-PN mp)
- Suelo Rústico con Protección Natural Protección de Cauces y Riberas (SR-PN cr)

### Artículo 110. Condiciones generales del Suelo Rústico

1. Se definen con carácter genérico y para todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico en el término municipal las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. El Suelo Rústico con Protección deberá, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

2. El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico será el definido por la LUCyL., y desarrollado en el RUCyL, con las particularidades definidas a continuación.

3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Las actividades autorizables en ningún caso conducirán a la formación de núcleo de población.

4. Se autoriza la ampliación de las instalaciones existentes en suelo rústico a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando no resulten por su uso fuera de ordenación, permitiéndose un aumento máximo del 25% de la superficie construida que tienen en la actualidad, siempre dentro de su propia parcela y aun cuando la superficie de ésta no llegue a la mínima exigida para nuevas instalaciones. Las ampliaciones cumplirán el resto de parámetros urbanísticos de la categoría de aplicación.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, será de aplicación en las zonas afectas al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Hoces del Alto Ebro y Rudrón (Burgos) – PORN, lo que establezca su normativa. Así mismo, prevalece la definición legal de su ámbito incluida en la normativa del PORN sobre la grafía de los planos, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

## CAP. 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

### SECCIÓN 1. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)

#### Artículo 111. Definición

Se corresponde con el suelo del término municipal que no se adscribe a ninguna otra categoría de suelo rústico.

### Artículo 112. Régimen de uso

1. En cuanto al uso, podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. En el caso de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, el peticionario de licencia deberá justificar ante el Ayuntamiento su condición de agricultor, en cualquiera de las formas establecidas en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, encontrarse en proceso de incorporación a la actividad agraria, o tratarse de sociedad que desarrolle su actividad agraria en cualquier forma civil o mercantil, así como la superficie de la finca, tipo y dimensiones de la explotación que permitan relacionar la actividad ejercida con la construcción pretendida.
3. Podrán también realizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar de agricultores o ganaderos vinculados a la explotación, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
4. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

### Artículo 113. Parcela mínima y edificabilidad

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Explotaciones agrícolas y ganaderas	2.500 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Servicio obras públicas	No se fija	No se fija
Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación	1.500 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

### Artículo 114. Condiciones edificatorias

1. Se fija como altura máxima para todas las edificaciones la de 7,00 m y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, que se fija en 10 m y tres plantas.
2. Los almacenes especiales de productos agrícolas que demanden mayor altura por sus características de comercialización tendrán la altura que justifique su proceso de almacenaje.
3. En cuanto a instalaciones ganaderas y distancias mínimas a núcleos de población se estará a lo dispuesto en la normativa exigible por la Comisión de Actividades Clasificadas.
4. Las edificaciones se separarán 5,00 m. de los linderos y aristas exteriores de los caminos. La separación a carreteras o cursos de agua será la establecida por la legislación sectorial.

### Artículo 115. Condiciones estéticas particulares

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocres.
4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

## SECCIÓN 2. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SR-AT)

### Artículo 116. Definición

Se constituye por aquellos núcleos de reducida superficie que conforman formas tradicionales de ocupación humana dispersa en el territorio municipal.

### Artículo 117. Régimen de usos

1. Se podrán realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas. También estarán permitidas las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluyendo las viviendas unifamiliares.
2. Estarán sujetos a autorización otros usos, sean dotacionales o comerciales que puedan considerarse de interés público:
  - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.
2. Estarán prohibidos:
  - Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
  - Los usos industriales y usos vinculados a él como comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
3. También estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

### Artículo 118. Parcela mínima y edificabilidad

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Explotaciones agrícolas y ganaderas	2.500 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Servicio obras públicas	No se fija	No se fija
Vivienda unifamiliar	1.500 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

#### Artículo 119. Condiciones edificatorias

Se fija como altura máxima para todas las edificaciones la de 7,00 m y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, que se fija en 10 m y tres plantas.

#### Artículo 120. Condiciones estéticas particulares

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocres.
4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

### SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO (SR-EU)

#### Artículo 121. Definición

Es el suelo rústico contiguo a los núcleos de población que se estima proteger para no comprometer su futuro desarrollo o para proteger el paisaje y las perspectivas tradicionales.

#### Artículo 122. Régimen de usos

1. Estarán permitidas las obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
2. Estarán prohibidos:
  - Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

#### Artículo 123. Parcela mínima y edificabilidad

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Equipamiento	No se fija	No se fija
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

#### Artículo 124. Condiciones edificatorias

Se fija como altura máxima para todas las edificaciones la de 7,00 m y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, que se fija en 10 m y tres plantas.

#### Artículo 125. Condiciones estéticas particulares

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocres.
4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

### SECCIÓN 4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA)

#### Artículo 126. Definición

Se corresponde con el suelo del término municipal constituido por los terrenos que el planeamiento estima necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

#### Artículo 127. Régimen de uso

1. En cuanto al uso, podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización

de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. En el caso de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, el peticionario de licencia deberá justificar ante el Ayuntamiento su condición de agricultor, en cualquiera de las formas establecidas en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, encontrarse en proceso de incorporación a la actividad agraria, o tratarse de sociedad que desarrolle su actividad agraria en cualquier forma civil o mercantil, así como la superficie de la finca, tipo y dimensiones de la explotación que permitan relacionar la actividad ejercida con la construcción pretendida.

3. Podrán también realizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar de agricultores o ganaderos vinculados a la explotación, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

4. Estarán prohibidos:

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

5. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

#### Artículo 128. Parcela mínima y edificabilidad

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Explotaciones agrícolas y ganaderas	2.500 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Servicio obras públicas	No se fija	No se fija
Vivienda unifamiliar vinculada a la explotación	1.500 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

#### Artículo 129. Condiciones edificatorias

1. Se fija como altura máxima para todas las edificaciones la de 7,00 m y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, que se fija en 10 m y tres plantas.

2. Los almacenes especiales de productos agrícolas que demanden mayor altura por sus características de comercialización tendrán la altura que justifique su proceso de almacenaje.

3. En cuanto a instalaciones ganaderas y distancias mínimas a núcleos de población se estará a lo dispuesto en la normativa exigible por la Comisión de Actividades Clasificadas.

4. Las edificaciones se separarán 5,00 m. de los linderos y aristas exteriores de los caminos. La separación a carreteras o cursos de agua será la establecida por la legislación sectorial.

#### **Artículo 130. Condiciones estéticas particulares**

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.

2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocres.

4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

### **SECCIÓN 5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)**

#### **Artículo 131. Definición**

Es el suelo rústico constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico

#### **Artículo 132. Régimen de usos**

1. Estarán permitidas las obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

2. Estarán prohibidos:

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

### Artículo 133. Parcela mínima y edificabilidad

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Equipamiento	No se fija	No se fija
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

### Artículo 134. Condiciones edificatorias

La altura máxima será de 7,00 m

### Artículo 135. Condiciones estéticas particulares

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocre.
4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

## SECCIÓN 6. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)

### Artículo 136. Definición

Constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales. Se incluyen las zonas arqueológicas.

### Artículo 137. Régimen de usos

1. Estarán permitidas las obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
2. Estarán prohibidos:
  - Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
  - Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
3. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

#### Artículo 138. Parcela mínima y edificabilidad

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades, según el uso de la construcción pretendida:

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Equipamiento	No se fija	No se fija
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

#### Artículo 139. Condiciones edificatorias

La altura máxima será de 7,00 m

#### Artículo 140. Condiciones estéticas particulares

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocres.
4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

### SECCIÓN 7. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)

#### Artículo 141. Definición

1. Es el suelo rústico que por su excepcional valor forestal y paisajístico, es objeto de una especial protección en este planeamiento.
2. Se incluyen los montes de utilidad pública y consorciados, así como las el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales.
3. También está incluido el ámbito afecto al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Hoces del Alto Ebro y Rudrón (Burgos).

## Artículo 142. Régimen de usos

### 1. Suelo Rústico con Protección Natural Zona de Reserva PORN.

Sólo podrán autorizarse, previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural, con o sin condiciones, los siguientes usos:

- Pequeñas actuaciones relacionadas con el uso público, como casetas, miradores, mesas interpretativas y similares. El Plan Rector de Uso y Gestión determinará la superficie máxima que podrá ocupar cada una de esas instalaciones, adoptándose transitoriamente 25 m<sup>2</sup> como valor máximo.
- Rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público.

### 2. Suelo Rústico con Protección Natural Zona de Uso Limitado PORN.

Sólo podrán autorizarse, previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural, con o sin condiciones, además de los supuestos previstos en el apartado anterior los siguientes usos:

- Construcciones indispensables para el desarrollo de la ganadería extensiva, como apriscos o tenadas, o para la gestión forestal. El planeamiento urbanístico o el Plan Rector de Uso y Gestión determinarán la superficie máxima bajo cubierta de tales instalaciones, así como las condiciones constructivas de las mismas, adoptándose transitoriamente 1.500 m<sup>2</sup> como valor máximo para cada edificación exenta.
- Instalaciones de interés público relacionadas exclusivamente con la recepción de señales de telefonía, radio o televisión o con el abastecimiento y depuración de aguas, así como áreas de aparcamiento o áreas de servicio colindantes con las carreteras, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental. Los proyectos de ejecución de estas instalaciones deberán acompañarse de una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación.
- Campamentos de turismo y áreas recreativas, pero únicamente en aquellas Zonas de Uso Limitado que no sean de Interés Especial. En el caso de los núcleos urbanos completamente rodeados por Zonas de Uso Limitado las normas urbanísticas podrán determinar ciertas áreas, en una banda de 250 m. alrededor del suelo urbano o urbanizable, en las que podrán autorizarse excepcionalmente los usos previstos en el párrafo b) del apartado siguiente.

### 3. Suelo Rústico con Protección Natural Zona de Uso Limitado Interés Especial PORN.

Se aplicará lo que determine las directrices y normativa del PORN.

### 4. Suelo Rústico con Protección Natural Protección de Montes Públicos.

Se aplicará lo regulado en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

### 5. Suelo Rústico con Protección Natural Protección de Cauces y Riberas.

Se subordinará a lo que establezca el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

### 6. Para el restante suelo clasificado como Suelo Rústico con Protección Natural:

Se permiten únicamente construcciones dedicadas a:

- Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o relacionadas con la explotación forestal.
- Usos ligados al desarrollo de actividades culturales, recreativas, de ocio y acampadas, sometidas al control establecido para ellas por las autoridades competentes.
- Usos sanitarios y asistenciales justificando su instalación en estas áreas.

7. Estarán prohibidos:

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, salvo autorización expresa de la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al art. 25 de la Ley 5/99.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

8. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el art. 23.2 de la LUCyL.

#### Artículo 143. Parcela mínima y edificabilidad

Uso	Parcela mínima	Edificabilidad
Autorizados	15.000 m <sup>2</sup>	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Servicio obras públicas	No se fija	No se fija

#### Artículo 144. Condiciones edificatorias

La altura máxima será de 7,00 m

#### Artículo 145. Condiciones estéticas particulares

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.
2. En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El acabado de las fachadas de los edificios será en piedra o en enfoscados o revestimientos con tonos tostados, blancos cremas u ocres.
4. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

### Artículo 146. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico

A continuación se incluye una tabla con las condiciones de la edificación para cada una de las categorías de Suelo Rústico, sin perjuicio de lo indicado en el articulado:

CATEGORÍA	USOS	Parcela mínima	Edificabilidad	Altura máxima
SR-RC	Explotaciones agrícolas y ganaderas	2.500 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 m <sup>1</sup>
	Servicios obras públicas	No se fija	No se fija	7 m
	Vivienda unifamiliar vinculada a explotación	1.500 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 m
	Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija	10 m
SR-EU	Equipamiento	No se fija	No se fija	7 m
	Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija	10 m
SR-PA	Explotaciones agrícolas y ganaderas	2.500 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
	Servicios obras públicas	No se fija	No se fija	7 m
	Vivienda unifamiliar vinculada a explotación	1.500 m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 m
	Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija	10 m
SR-PN	Autorizados <sup>3</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7 m
	Servicios obras públicas	No se fija	No se fija	7 m
SR-PI	Equipamiento	No se fija	No se fija	7 m
	Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija	7 m
SR-PC	Equipamiento	No se fija	No se fija	7 m
	Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija	7 m

<sup>1</sup> Justificadamente se podrá superar esta altura

<sup>2</sup> Justificadamente se podrá superar esta altura

<sup>3</sup> Las condiciones de edificación en suelo rústico adscrito al PORN se regulan de acuerdo a su normativa.

## T. VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### CAP. 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### Artículo 147. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

En el caso de ser necesario el desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas, se realizará a través de los instrumentos previstos por la legislación en materia urbanística.

#### Artículo 148. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle 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, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general en su caso.

2. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44, de la LUCyL. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o complementarla.

3. La tramitación de los Estudios de Detalle se realizarán conforme a lo indicado en el Capítulo V de la LUCyL.

#### Artículo 149. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

- a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.
- b) En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el Planeamiento General.

2. Los Planes Parciales no pueden modificar la ordenación general establecida en las Normas. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

3. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a la dispuesto en los artículos 42 ó 44 de la LUCyL.

4. Además de las anteriores, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias.

5. La tramitación se ajustará a lo indicado en el Capítulo V de la LUCyL.

#### **Artículo 150. Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica la ordenación establecida en el planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto que el autor del proyecto.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

## **CAP. 2. GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 151. Presupuestos para la gestión urbanística**

1. Conforme a las disposiciones establecidas en el RUCyL, previo al inicio de la gestión urbanística, será preciso que los ámbitos cuenten con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que otorgue la ordenación detallada.
2. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado será preciso la elaboración de un Estudio de Detalle que defina la Ordenación Detallada.
3. En los sectores de Suelo Urbanizable se deberá redactar el correspondiente Plan Parcial.

## Anejo 1. Datos generales de planeamiento

DATOS GENERALES			
DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO			
NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: Normas Urbanísticas de Valle de Manzanedo			
TIPO DE PLANEAMIENTO:	Normas Urbanísticas	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:	
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	Valle de Manzanedo	PROVINCIA: Burgos	CODIGO INE: 09409
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:	-		
OTROS DATOS DE INTERÉS		CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA	
POBLACIÓN (Habitantes):	174	TIPO DE CARTOGRAFÍA	FECHA DE CARTOGRAFÍA
SUPERFICIE MUNICIPAL(m <sup>2</sup> ):	70.386.334	CIT 1/10.000, Catastro 1/1.000	2010

REDACTORES
IDOM: Juan Carlos Valerio (arquitecto), Borja López Roca (arquitecto), David Correia (urbanista), Aurora Macias (arquitecta), Oliba Ruiz (economista), Itxaso Mora (Ciencias ambientales)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
CLASES DE SUELO	CATEGORÍAS DEL SUELO		
SUELO URBANO (m <sup>2</sup> ): 240.648	URBANO	URBANIZABLE	RÚSTICO
SUELO URBANIZABLE (m <sup>2</sup> ): 47.936	Consolidado (m <sup>2</sup> ): 249.818	Delimitado (m <sup>2</sup> ): 48.364	Común (m <sup>2</sup> ): 7.126.228
SUELO RÚSTICO (m <sup>2</sup> ): 70.097.742	No Consolidado (m <sup>2</sup> ): 74.377		Entorno Urbano (m <sup>2</sup> ): 239.163
			Asentamiento Tradicional (m <sup>2</sup> ): 22.786
			Protección Agropecuaria (m <sup>2</sup> ): 6.461.867
			Protección de Infraestructuras (m <sup>2</sup> ): 411.777
			Protección Cultural (m <sup>2</sup> ): 486.763
			Protección Natural (m <sup>2</sup> ): 23.737.856
			Protección Natural zr(m <sup>2</sup> ): 678.227

			Protección Natural lm(m <sup>2</sup> ): 12.986.707
			Protección Natural li(m <sup>2</sup> ): 8.855.603
			Protección Natural mp(m <sup>2</sup> ): 7.103.272
			Protección Natural cr(m <sup>2</sup> ): 1.902.500
TOTAL CLASES (m <sup>2</sup> ): 70.385.308	TOTAL (m <sup>2</sup> ): 324.195	TOTAL (m <sup>2</sup> ): 48.364	TOTAL(m <sup>2</sup> ): 70.012.749

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	
SECTORES EN SUR-D	SECTORES EN SU-NC
SUR-D 01 (m <sup>2</sup> ): 48.364	SU-NC SE01 (m <sup>2</sup> ): 3.672 SU-NC SE02 (m <sup>2</sup> ): 3.828 SU-NC SE03 (m <sup>2</sup> ): 6.153 SU-NC SE04 (m <sup>2</sup> ): 5.348 SU-NC SE05 (m <sup>2</sup> ): 9.213 SU-NC SE06 (m <sup>2</sup> ): 11.884 SU-NC SE07 (m <sup>2</sup> ): 6.706 SU-NC SE08 (m <sup>2</sup> ): 8.879 SU-NC SE09 (m <sup>2</sup> ): 6.541 SU-NC SE10 (m <sup>2</sup> ): 5.461
TOTAL SECTORES EN SUR-D (m <sup>2</sup> ): 48.364	TOTAL SECTORES EN SU-NC (m <sup>2</sup> ): 67.685

DOTACIONES URBANISTICAS			
DOTACIONES URBANISTICAS	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	TOTALES
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): 2.305	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ):	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ): 2.305
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): 568	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ):	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ): 568
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ):
INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ): 411.777	INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ):	INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ):	INFRA. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ): 411.777
TOTAL (m <sup>2</sup> ): 414.650	TOTAL (m <sup>2</sup> ):	TOTAL (m <sup>2</sup> ):	TOTAL (m <sup>2</sup> ): 414.650

## Anejo 2. Fichas de sectores de SU-NC

FICHA DEL SECTOR SU-NC SE01 ARREBA	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE01 Arreba	Nº SECTOR: SE-01
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 3.672	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 4
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

OBSERVACIONES
<p>Corresponde con el ámbito situado en la zona oeste de Arreba. Se trata de una serie de parcelas que están en colindancia con el suelo urbano consolidado y poseen acceso rodado desde una vía pública.</p> <p>El objeto de la delimitación es la creación de un nuevo ámbito residencial que remate el ámbito del casco urbano y consolide la entrada oeste del núcleo.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>



<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC SE02 ARREBA</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE02 Arreba	Nº SECTOR: SE-02
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 3.828	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Corresponde en la zona sur de Arreba, siendo colindante con el suelo urbano consolidado y presentando acceso rodado desde una vía pública.</p> <p>El objeto de la delimitación es la creación de un nuevo ámbito residencial que cierre el casco urbano en su zona sur de Arreba.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC SE03 ARREBA</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE03 Arreba	Nº SECTOR: SE-03
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 6.153	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Corresponde en la zona norte de Arreba, siendo colindante con el suelo urbano consolidado y con el Sector 01 de Arreba. Se deberá mantener el camino existente hacia el norte con un ancho mínimo de 8 metros.</p> <p>El objeto de la delimitación es la creación de un nuevo ámbito residencial que cierre el casco urbano en su zona norte de Arreba.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC-SE04 CIUDAD DE EBRO</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE04 Ciudad de Ebro	Nº SECTOR: SE-04
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 5.348	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 4
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Corresponde con el sector situado en la zona norte de Ciudad de Ebro.</p> <p>El objeto de la delimitación es rematar el crecimiento urbano de la zona norte de Ciudad de Ebro. Asimismo, la ordenación detallada establecerá la organización de nuevos viales que permita el enlace con el vial al este.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC-SE05 CIUDAD DE EBRO</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE05 Ciudad de Ebro	Nº SECTOR: SE-05
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 9.213	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 4
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Corresponde con el sector en la zona sur de Ciudad de Ebro que colinda con el suelo urbano en casi todo su perímetro y dispone de acceso rodado desde la vía pública. El objeto de la delimitación es cerrar la trama urbana existente y consolidar el núcleo. Se deberán mantener la calle existente con trazado este-oeste que atraviesa el sector.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>



<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC-SE06 CIUDAD DE EBRO</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE06 Ciudad de Ebro	Nº SECTOR: SE-06
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 11.884	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Corresponde con el sector más al sur de Ciudad de Ebro. Colinda con el suelo urbano y con el Sector 05.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>



FICHA DEL SECTOR SU-NC-SE07 MANZANEDO	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE07 Manzanedo	Nº SECTOR: SE-07
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 6.706	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 4
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

OBSERVACIONES
<p>Corresponde con el ámbito delimitado en la zona norte de Manzanedo, siendo colindante con el suelo urbano consolidado y presentando acceso rodado desde la vía pública a la mayoría de las parcelas.</p> <p>El objeto de la delimitación es crear un nuevo ámbito residencial que permita rematar el tejido urbano al norte del edificio sede del Ayuntamiento de Valle de Manzanedo. La ordenación detallada establecerá la organización de los nuevos viales que permita la relación entre las nuevas viviendas y las existentes.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC SE08 POBLACIÓN DE ARREBA</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE08 Población de Arreba	Nº SECTOR: SE-08
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 8.879	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Se trata de la zona norte de Población de Arreba, delimitada por el este y oeste por caminos de carácter rural que deberán ser urbanizados cuando se desarrolle el sector.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC SE09 POBLACIÓN DE ARREBA</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE09 Población de Arreba	Nº SECTOR: SE-09
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 6.541	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 4
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Se trata de la zona sur de Población de Arreba. Se deberá respetar la distancia de edificación con respecto al cementerio.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

<b>FICHA DEL SECTOR SU-NC SE10 SAN MIGUEL DE CORNEZUELO</b>	
NOMBRE DEL SECTOR: SU-NC SE10 San Miguel de Cornezuelo	Nº SECTOR: SE-10
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

<b>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 5.461	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbano No Consolidado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>Se trata de un área ubicada al norte de la BU-V-5741; carretera que divide el núcleo en dos. Con este sector se propone crear una nueva línea de edificación más al norte y que pueda acoger un espacio sin tráfico de paso.</p> <p>La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de actuación. Se establece una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el Sistema de Compensación.</p> <p>Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a vial público.</p>

## Anejo 3. Ficha de sector de SUR

FICHA DEL SECTOR SUR-D-1 MANZANEDO	
NOMBRE DEL SECTOR: SUR-D-1 Manzanedo	Nº SECTOR: SUR-D-1
ORDENACIÓN DETALLADA: No	DISCONTINUO: No

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL	
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ): 48.364	SUPERFICIE SG INCLUIDOS (m <sup>2</sup> ): 0
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,3	PLAZO PARA OD (años): 8
USO PREDOMINANTE: Residencial	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (%): -
CATEGORÍA SUELO: Urbanizable delimitado	ASUMIDO: No
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha.): 10 (mínimo) - 15 (máximo)	
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%): -	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%): 30

OBSERVACIONES
<p>Corresponde con el ámbito delimitado en la zona sur de Manzanedo, siendo colindante con el suelo urbano consolidado y presentando acceso rodado desde la vía pública.</p> <p>El objeto de la delimitación es la creación de un ámbito con uso predominante residencial al sur del núcleo de Manzanedo. La nueva ordenación detallada establecerá la organización de la vialidad que permita la relación entre las nuevas viviendas y las existentes.</p> <p>Las determinaciones que conformen el Plan Parcial para la ordenación del sector se ajustarán a las establecidas por las Normas Urbanísticas.</p> <p>El sector asumirá las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de las redes de infraestructuras ya existentes, que sean precisos para asegurar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.</p> <p>Se elaborará un estudio hidrológico que determine las condiciones de inundabilidad del ámbito.</p>

## Anejo 4. Listado de abreviaturas y acrónimos.

<b>DATOS GENERALES</b>	
Ley de Urbanismo de Castilla y León	LUCyL
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	RUCyL
Boletín Oficial de Castilla y León	BOCyL
Planeamiento General	PG
Planeamiento de Desarrollo	PD
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Normas Urbanísticas Municipales	NUM
Plan Parcial	PP
Estudio de Detalle	ED
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial de Protección	PEP
Plan Especial del Casco Histórico	PECH
Modificación número	M-nº-
Ordenación General	OG
Ordenación Detallada	od
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	
Suelo Urbano	SU
Suelo Urbanizable	SUR
Suelo Rustico	SR
Urbano Consolidado	SU-C
Urbano no Consolidado	SU-NC
Urbanizable Delimitado	SUR-D
Urbanizable no Delimitado	SUR-N
Rústico Común	SR-C
Rústico de Entorno Urbano	SR-EU
Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT
Rústico con Protección Agropecuaria	SR-PA
Rústico con Protección de Infraestructuras	SR-PI
Rústico con Protección Cultural	SR-PC
Rústico con Protección Natural	SR-PN
Rústico con Protección Especial	SR-PE
Vías Pecuarias	vp
Espacios Naturales	en
Cauces y Riberas	cr
Masas Forestales	mf
<b>DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>	
Sistema General	SG
Sistema Local	SL
Infraestructuras Territoriales	IT
Dotación Urbanística	DU
Espacio Libre Público	EL

Equipamiento	EQ
Vías Públicas	VP
Aparcamiento	AP
Servicios Urbanos	SU
Abastecimiento de Agua	ABA
Saneamiento	SAN
Suministro Eléctrico	ELE
Alumbrado Público	ALU
Telecomunicaciones	TEL
Residuos Sólidos Urbanos	RSU
Riego	RIE
Público	Pb
Privado	Pr
Existente	ex
A obtener	ob
<b>USOS</b>	
Uso Global Residencial	R
Uso Global Industrial	I
Uso Global Terciario	T
Uso Predominante	PR
Uso Compatible	CO
Uso Prohibido	PH
Uso Sujeto a Autorización	SA
Uso Permitido	PE
<b>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO</b>	
Unidad Urbana	UU
Sector	SE
Área de Suelo Urbanizable no Delimitado	A
Área de Planeamiento Asumido	PAS
Densidad de Vivienda (Viv. / Ha)	dv
Densidad de Edificación (M <sup>2</sup> C / Ha)	de
Índice de Variedad de Uso	iu
Índice de Variedad Tipológica	it
Índice de Integración Social	is
Índice de Edificabilidad	ie
Metros cuadrados (m <sup>2</sup> ) de suelo	m <sup>2</sup> s
M <sup>2</sup> construidos (edificables)	m <sup>2</sup> e
M <sup>2</sup> construidos en uso predominante	m <sup>2</sup> e-PR
M <sup>2</sup> construidos en uso residencial	m <sup>2</sup> e-R
M <sup>2</sup> construidos en uso industrial	m <sup>2</sup> e-I
M <sup>2</sup> construidos en uso terciario	m <sup>2</sup> e-T
Aprovechamiento Lucrativo	apL
Aprovechamiento Medio	apM
Aprovechamiento Real	apR
Coeficiente de Ponderación	cp

Superficie	Sup
Superficie neta (Sin Dotaciones Públicas)	Sup-nt
Superficie bruta	Sup-br
Ordenanza en Suelo Urbano	ORD
Fuera de Ordenación	FO
Áreas de Tanteo y Retracto	TyR
<b>CATÁLOGO</b>	
Protección Integral	PI
Protección Estructural	PE
Protección Ambiental	PA
<b>GESTIÓN</b>	
Actuaciones Aisladas	AA
Act. Aislada de Urbanización	AA-U
Act. Aislada de Normalización	AA-N
Act. Aislada de Normalización y Urbanización	AA-NU
Act. Aislada de Expropiación	AA-E
Act. Aislada de Ocupación Directa	AA-O
Unidad de Normalización	UN
Proyecto de Normalización	PN
Unidad de Actuación	UA
Proyecto de Actuación	PA
Proyecto de Urbanización	PU
Proyecto de Reparcelación	PR
Sistema de Actuación	SA
Sistema de Actuación por Concierto	SA-CNT
Sistema de Actuación por Compensación	SA-COM
Sistema de Actuación por Cooperación	SA-COP
Sistema de Actuación por Concurrencia	SA-CNR
Sistema de Actuación por Expropiación	SA-EXP
<b>DOCUMENTACIÓN</b>	
Documentación Normativa	DN
Documentación Informativa	DI
Memoria Vinculante	MV
Normativa Urbanística	NU
Catálogo	CT
Estudio Económico y Financiero	EE
Memoria Informativa	MI
Informe Ambiental	IA
Planos de Ordenación	PO
Planos de Información	PI