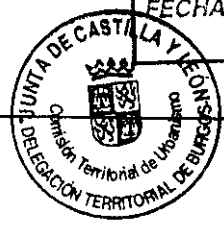


APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO DE BURGOS  
FECHA 25 ABR 2001



# AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO

## NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

Octubre 2000

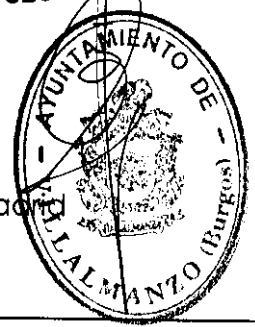
Volumen II:  
Normas Urbanísticas Específicas

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.  
EL SECRETARIO,

Arquitecto: CARMEN BARREDA GALO  
Avd. Cardenal Herrera Oria, 275 - 1ºD - 28035 Madrid  
Tel. (91) 373 48 73 - (606) 20 28 64

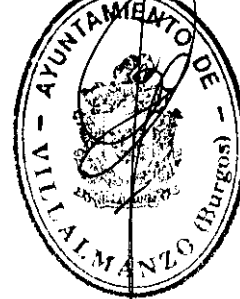


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente. ■

**INDICE DEL DOCUMENTO**

En Villalmanzo a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO,



**VOLUMEN II.**

**CONDICIONES URBANISTICAS ESPECIFICAS**

<b>TITULO 1.</b>	<b>SUELO URBANO</b>	
<b>CAPITULO 1.1</b>	<b>CONDICIONES DE EJECUCION</b>	
1.1.1	Actuaciones Aisladas (Licencia Directa)	107
1.1.2	Actuaciones Integradas en Unidades de Actuación	107
1.1.3	Conservación de la urbanización	108
<b>CAPITULO 1.2</b>	<b>CONDICIONES DE USO</b>	
1.2.1	Usos Característicos	109
1.2.2	Regulación de los usos compatibles y prohibidos	110
<b>CAPITULO 1.3</b>	<b>ORDENANZAS</b>	125
1.3.1	Ordenanza CT: Casco Tradicional	126
1.3.2	Ordenanza UN: Residencial Unifamiliar	135
1.3.3	Ordenanza IND: Industrial	141
1.3.4	Ordenanza EQ: Equipamientos	147
1.3.5	Ordenanza LUP: Suelo Libre de Uso Público	149
1.3.6	Ordenanza BG: Bodegas	151
1.3.7	Ordenanza SC: Servicios de Carretera	157
<b>CAPITULO 1.4</b>	<b>CONDICIONES GENERALES ESTETICAS</b>	161
1.4.1	Actuación singular	161
1.4.2	Condiciones estéticas y de protección generales	161
<b>CAPITULO 1.5</b>	<b>CONDICIONES DE ORDENACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE ACTUACION</b>	164



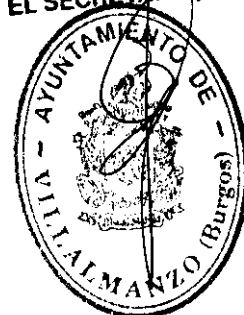
<b>TITULO 2.</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>181</b>
<b>CAPITULO 2.1</b>	<b>PRELIMINARES</b>	
2.1.1	Categorías del Suelo Urbanizable	181
2.1.2	Delimitación del Suelo Urbanizable	181
2.1.3	Equidistribución cargas y beneficios. Aprovechamiento Medio	182
<b>CAPITULO 2.2</b>	<b>REQUISITOS DE PLANEAMIENTO</b>	
2.2.1	Determinaciones de los Planes Parciales	183
2.2.2	Programación y Plazos	184
2.2.3	Afecciones	184
<b>CAPITULO 2.3</b>	<b>REQUISITOS DE LA EJECUCION</b>	
2.3.1	Proyectos de Urbanización	185
2.3.2	Determinaciones y documentación de los Proy. Urbanización	185
2.3.3	Condiciones estéticas y de conservación de la urbanización	186
<b>CAPITULO 2.4</b>	<b>CONDICIONES DE ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE. FICHAS DE SECTORES URBANIZABLES.</b>	<b>186</b>

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quórum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO,



<b>TITULO 3.</b>	<b>SUELO RÚSTICO</b>	<b>194</b>
<b>CAPITULO 3.1</b>	<b>CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO</b>	<b>194</b>
<b>CAPITULO 3.2</b>	<b>CONDICIONES DE ACTUACION</b>	<b>196</b>
3.2.1	Parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones rústicas	196
3.2.2	Planes Especiales	196
3.2.3	Estudios de Impacto Ambiental	197
3.2.4	Actuaciones aisladas de edificación e impl. de instalaciones	197
<b>CAPITULO 3.3</b>	<b>CONDICIONES DE USO</b>	<b>199</b>
3.3.1	Usos autorizables en suelo rústico	199
3.3.2	Separación de usos ganaderos intensivos	201
3.3.3	Limitaciones de usos por categorías de Suelo Rústico	201
<b>CAPITULO 3.4</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	<b>203</b>
3.4.1	Definición de núcleo de población	203
3.4.2	Condiciones de edificación por categ. de usos permitidos	203
3.4.3	Condiciones de infraestructura y vertidos	206
<b>TITULO 4.</b>	<b>AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)</b>	<b>207</b>
<b>TITULO 5.</b>	<b>LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE</b>	<b>208</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (RENFE)</b>	<b>220</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>CLASIFICACION DE VIAS PECUARIAS</b>	<b>226</b>

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.



## INDICE DE PLANOS

---

- Serie nº 1.** CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL  
Escala 1:10.000
- Serie nº 2.** ORDENACION (5 hojas)  
Escala 1:1.000
- Serie nº 3.** ORDENACION (Plano de conjunto)  
Escala 1:2.000

### AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobacion de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Regimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.  
EL SECRETARIO,



# NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS

## TITULO 1. SUELO URBANO

El Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas (NU) de Villalmanzo, delimitado en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes:

Condiciones de ejecución	(capítulo 1.1)
Condiciones de uso	(capítulo 1.2)
Condiciones de volumen	(capítulo 1.3)
Condiciones estéticas	(capítulo 1.4)

### AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

## CAPITULO 1.1 CONDICIONES DE EJECUCION

En Villalmanzo a 30 de enero de 2001.

### 1.1.1 ACTUACIONES AISLADAS (LICENCIA DIRECTA)

EL SECRETARIO

Las Actuaciones Aisladas de Edificación mediante licencia directa afectarán obligatoriamente a parcelas completas y se tramitarán como solicitudes de licencia de obra. En la documentación preceptiva del correspondiente Proyecto Técnico se señalará gráfica y explícitamente a escala mínima 1:1.000 el perímetro de la parcela completa a la que se refiere la actuación.

El Ayuntamiento señalará a los solicitantes, en su caso, el listado preciso de las obras de urbanización al servicio de la parcela que deberán ejecutar a su costa, así como la descripción precisa de la superficie de suelo de cesión que afecta a la parcela.

El Ayuntamiento no concederá licencia de edificación a ninguna Actuación Aislada que requiera una acción propia de urbanización o de cesión si, con carácter previo o simultáneo, no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según las determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística general, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).

### 1.1.2 ACTUACIONES INTEGRADAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. En los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se delimitan ocho Unidades de Actuación. Para la modificación del ámbito establecido en las NU se seguirá el procedimiento del artículo 58.3.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8



de abril de 1999 (en adelante LUCyL/99), correspondiendo al Ayuntamiento la aprobación de este tipo de modificación.



2. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios incluidos en una Unidad de Actuación, esté delimitada por las presentes NU o se delimite con posterioridad a ellas, será el resultante de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
3. Los gastos de urbanización de las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado serán sufragados por los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.3.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 8 de abril de 1999 (en adelante LUCyL/99).

### 1.1.3 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Una vez ejecutas por el promotor de la edificación las obras de urbanización que, en su caso, fueran necesarias, el Ayuntamiento Pleno, previo informe económico y técnico sobre el estado de la urbanización y previa subsanación de los defectos que detectase dicho Informe acordará la recepción de dicha urbanización y asumirá la obligación de gestionar y costear la conservación de la misma.





## CAPITULO 1.2 CONDICIONES DE USO

### 1.2.1 USOS CARACTERÍSTICOS

A continuación, se establecen ocho clases de usos característicos en Suelo Urbano, cada uno de los cuales se subdivide en un número variable de categorías.

1. Residencial Unifamiliar
2. Residencial Multifamiliar
3. Alojamiento Comunitario

#### 4. Terciario

- a) despachos profesionales
- b) comercio minorista
- c) hotel
- d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
- e) oficinas
- f) servicios en general
- g) servicio de combustible (gasolineras)

#### 5. Productivo

- a) *talleres artesanos*, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m<sup>2</sup> construidos).
- b) *almacenes*, destinados a almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final.
- c) *industria* no englobada en los apartados anteriores.

Serán actividades "limpias" que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.

#### 6. Dotacional

- a) educativo
- b) deportivo
- c) administrativo-asistencial
- d) recreativo-sociocultural

#### 7. Espacios libres y zonas verdes

#### 8. Infraestructuras

#### 9. Almacén Agrícola





Por su parte en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se asigna a cada manzana o zona de la misma una Ordenanza de aplicación con un Uso y Tipología Característicos.

## 1.2.2 REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

A continuación se establece la regulación de los usos compatibles y prohibidos correspondientes a cada uno de los usos característicos asignados por las NU a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano.

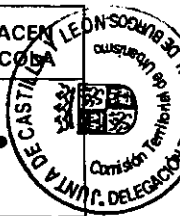
Se incluye a continuación un **cuadro resumen**, desarrollado extensamente en las hojas que le siguen. Los pasos para consultar el cuadro son los siguientes:

- 1.- Elegir en la primera columna el "**USO CARACTERISTICO**" correspondiente a la ordenanza de aplicación sobre la parcela
- 2.- Desplazándose hacia la derecha se consulta el grado de compatibilidad con respecto al resto de los usos que aparecen en la cabecera de la tabla (compatible sin limitaciones, compatible con limitaciones, prohibido).



**CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	ALOJAMIENTO COMUNITARIO	TERCIARIO	PRODUCTIVO	DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES	INFRAESTRUCTURAS	ALMACEN AGRICOLA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		P	○	● DP/OFI/SER/ ● BAR/COM ○ H P DISCO	○ TA P IND/ALM	●	●	●	●
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	●		○	● DP/OFI/SER/ ○ BAR/COM ○ H P DISCO	○ TA P IND/ALM	●	●	●	●
ALOJAMIENTO COMUNITARIO	○	○	—	● DP ○ OFI/SER/BAR/COM P DISCO	○ TA P IND/ALM	●	●	●	P
TERCIARIO	○	P	P		○ TA P IND/ALM	●	●	●	P
PRODUCTIVO	○	P	P	○ DP/OFI/COM/BAR ○ /DISCO/GASOLIN P H/SER		● (excepto educativo)	●	●	●
DOTACIONAL	○	P	P (excep.residen. ancianos)	○ DP/OFI/SER/COM/ ○ BAR P H/ DISCO	○ TA P IND/ALM		●	●	P
ESPACIOS LIBRES	P	P	P	P	P	P (excepto depor. y socio-cult.)		●	P
INFRAESTRUCTURA	P	P	P	P (excep.vinculado)	P (excep.vinculado)	P (excep.vinculado)	P (excep.vincu)		P
ALMACEN AGRICOLA	○	○	P	P	○ TA P IND/ALM	P	●	●	



- USO COMPATIBLE SIN LIMITACIONES
- USO COMPATIBLE CON LIMITACIONES
- P USO PROHIBIDO

- DP Despachos profesionales
- OFI Oficinas
- BAR Bar, restaurante y cafetería

- COM Comercio
- DISCO Discoteca
- GASOLIN Gasolinera

- TA Talleres Artesanos
- ALM Almacenes
- IND Industria





## 1. Uso Característico RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El Uso Residencial Unifamiliar es aquél en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario en la categoría de Hostelería (bar, cafetería y restaurante) y categoría de Comercio Minorista, Despacho Profesional, Oficinas y Servicios en General; Infraestructuras; Almacenes agrícolas.

### USOS PROHIBIDOS:

Residencial Multifamiliar; Productivo Industrial y de Almacenes; Terciario en la categoría de Discoteca.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Alojamiento Comunitario y Terciario en la categoría de Hotel:**

Requieren licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

#### **Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:**

Con un máximo de uno por parcela.

#### **Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción de uso Residencial con un mínimo de una plaza por vivienda
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario sin alojamiento turístico.
- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.
- una plaza por cada 4 camas de uso hotelero.
- una plaza por cada taller artesano.

No se exige dotación mínima de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza *CT Casco Tradicional*.





## 2. Uso Característico RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

El Uso Residencial Multifamiliar es aquél en dos o mas alojamientos familiares cuentan con un acceso común a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Residencial Unifamiliar; Terciario en las categorías de Despacho Profesional, Oficinas y Servicios en General; Infraestructuras; Almacenes agrícolas.

### USOS PROHIBIDOS:

Productivo Industrial y de Almacenes; Terciario en la categoría de Discoteca.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Alojamiento Comunitario y Terciario en la categoría de Hotel:**

Requieren licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio puede causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

#### **Terciario en la categoría de Hostelería (bar, cafetería, restaurante) y Comercio Minorista:**

Sólo en planta baja, primera y bajo rasante, con acceso independiente del resto de usos, y para el uso comercial con un máximo de 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

#### **Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:**

Sólo en Planta Baja y sótano vinculado a ella.

#### **Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de uso Residencial con un mínimo de una plaza por vivienda
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario sin alojamiento turístico.
- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.
- una plaza por cada 4 camas de uso hotelero.
- una plaza por cada taller artesano.

No se exige dotación mínima de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza *CT Casco Tradicional*.





### 3. Uso Característico ALOJAMIENTO COMUNITARIO

El Uso de Alojamiento Comunitario es aquel de estancia permanente para colectivos mayoritariamente no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario, en la categoría de Despacho Profesional; Infraestructuras.

#### USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de discoteca; Productivo Industrial y de Almacenes; Almacenes agrícolas.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

##### **Residencial Unifamiliar:**

Para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

##### **Residencial Multifamiliar:**

Con acceso independiente del resto de los usos.

##### **Terciario, en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas y Servicios en general:**

Solo en planta baja y sótano vinculado con un máximo de 200 m<sup>2</sup> por parcela.

##### **Terciario, en la categoría de Hostelería:**

Serán admisibles sólo en planta baja y sótano vinculado los usos de bar, cafetería y restaurante.

##### **Productivo en la categoría Productivo de Talleres Artesanos:**

Sólo en planta baja y sótano vinculado con máximo de 200 m<sup>2</sup> por parcela.

##### **Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo de:

- una plaza por cada 4 camas
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario
- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.
- una plaza por cada taller artesano.

No se exige dotación mínima de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza *CT Casco Tradicional*.





#### 4. Uso Característico Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las siguientes categorías (algunas con limitaciones particulares):

- a) despachos profesionales
- b) comercio minorista
- c) hotel
- d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
- e) oficinas
- f) servicios en general
- g) servicio de combustible (gasolineras)

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Infraestructuras.

#### USOS PROHIBIDOS:

Productivo Industrial y de Almacenes; Alojamiento Comunitario; Residencial Multifamiliar; Terciario de Comercio Minorista de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie; Almacenes Agrícolas.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

##### **Residencial Unifamiliar:**

Una sola vivienda para residencia del personal de vigilancia o mantenimiento.

##### **Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:**

Como máximo el 20% de la superficie edificada sobre rasante.

##### **Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio:

- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario. Para la categoría de hotel, una plaza por cada dos camas.
- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.

No se exige dotación mínima de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza CT.





**Servicio de combustible (gasolineras):**

Unicamente en parcelas que disten más de 300 metros de parcelas con uso residencial asignado, y previa autorización administrativa correspondiente. En tal caso, se admite el Uso Terciario, en la categoría de Comercio Minorista, con ocupación máxima de 100 m<sup>2</sup> y el Uso Productivo de Talleres para reparación de automóviles, sin limitación de superficie.





## 5. Uso Característico PRODUCTIVO

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías:

- a) talleres artesanos, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m<sup>2</sup> construidos.
- b) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final)
- c) industria (actividades productivas no englobadas en los apartados anteriores).

Serán actividades "limpias" que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional (excepto Educativo); Infraestructuras; Almacenes agrícolas.

### USOS PROHIBIDOS:

Residencial Multifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario en las categorías de Hotel y Servicios en general; Dotacional Educativo.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Residencial Unifamiliar:**

Solo para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento de la instalación con un máximo de una vivienda por actividad, previa justificación de la necesidad.

#### **Terciario, en la categoría de Despacho Profesional, Oficinas y Comercio Minorista:**

Sólo en planta baja, con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m<sup>2</sup> por parcela, con excepción de las oficinas vinculadas a la propia actividad productiva, que no tendrán limitación de superficie ni de localización.





**Terciario, en la categoría de Hostelería:**

Serán admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería y restaurante, con un máximo de una instalación hostelera por parcela, incluso en edificio exclusivo.

**Terciario, en la categoría de Servicio de Combustible:**

Previa autorización administrativa correspondiente.

**Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> y fracción de uso productivo.
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario
- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.





## 6. Uso Característico DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

Incluye las siguientes categorías:

- a) educativo
- b) deportivo
- c) administrativo-asistencial
- d) recreativo-sociocultural.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Infraestructuras.

### USOS PROHIBIDOS:

Residencial Multifamiliar; Alojamiento Comunitario (excepto residencia de ancianos); Productivo Industrial y de Almacenes; Terciario de Hotel y Discoteca; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Residencial Unifamiliar:**

Una sola vivienda por parcela para residencia del personal de vigilancia o mantenimiento de la instalación.

#### **Terciario, en la categoría de Despacho Profesional:**

Permitido únicamente en plantas baja y primera con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.

#### **Terciario, en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas y Servicios en general:**

Solo en planta baja y sótano vinculado, con un máximo de 60 m<sup>2</sup> por parcela.

#### **Terciario, en la categoría de Hostelería:**

Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con un máximo de una instalación hostelera por parcela.

#### **Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:**





Con un máximo de uno por parcela y con un máximo del 20% de la superficie edificada sobre rasante.

**Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> y fracción de uso Dotacional.
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario
- una plaza por cada taller artesano.

No se exige dotación mínima de aparcamiento en el ámbito de la ordenanza *CT Casco Tradicional*.





## 7. Uso Característico ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras.

### USOS PROHIBIDOS:

Productivo; Residencial Unifamiliar; Residencial Multifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario; Dotacional Educativo y Administrativo-Asistencial; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Dotacional Deportivo:**

Con ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50% del Espacio Libre.

#### **Dotacional Recreativo-Sociocultural:**

Elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.) con altura máxima de una planta y sin superar el 10% de ocupación ni 100 m<sup>2</sup> construidos. Serán igualmente admisibles las instalaciones descubiertas y no permanentes.

#### **Aparcamiento:**

Solo en Espacio Libre, con un máximo del 10% de la superficie del Uso Característico.





## 8. Uso Característico INFRAESTRUCTURAS

Comprende los espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones de servicios públicos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera, etc.

Con carácter general, el uso de INFRAESTRUCTURAS tendrá la consideración de uso compatible sin limitaciones respecto a cualquier uso característico, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial específica, siempre que se garanticen las necesarias condiciones de seguridad, ornato y en ningún caso supongan peligro o molestias para los vecinos.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno

### USOS PROHIBIDOS:

Productivo excepto de mantenimiento propio; Residencial Unifamiliar; Residencial Multifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario excepto comercio vinculado; Dotacional excepto en las condiciones expuestas a continuación; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Terciario**, en la categoría de **Comercio Minorista**:

Unicamente para servicio vinculado al uso característico, sólo en planta baja y con un máximo de 60 m<sup>2</sup> por parcela.

#### **Productivo**, en la categoría de **Talleres**:

Unicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

#### **Dotacional**:

Unicamente para servicio de atención al personal o a la clientela del uso característico y en ningún caso se permite el Educativo.





## 9. Uso Característico ALMACEN AGRICOLA

Comprende los espacios y edificaciones destinados a almacenar productos agropecuarios y maquinaria agrícola. Dentro del suelo urbano se permite la coexistencia de ganado en edificaciones auxiliares exclusivamente cuando lo autorice la legislación sectorial específica y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siempre garantizando las necesarias condiciones de seguridad, ornato y en ningún caso suponga peligro o molestias para los vecinos.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras; Espacios Libres.

### USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Productivo, excepto en las categorías de Talleres Artesanos; Terciario; Dotacional.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Residencial Unifamiliar:**

Siempre con accesos independientes para la vivienda y el almacén.

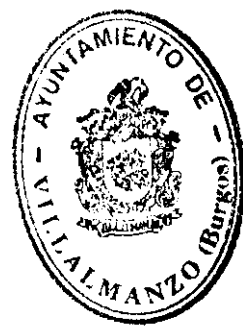
#### **Residencial Multifamiliar:**

Siempre con accesos independientes para la vivienda y el almacén.

#### **Productivo en la categoría de Talleres Artesanos:**

Con un máximo de uno por parcela.



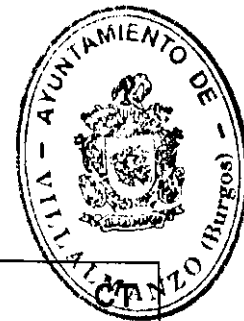


### **CAPITULO 1.3 ORDENANZAS**

En los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, las NU asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de aplicación que regula las Condiciones de Volumen de los terrenos afectados.

Para cada una de las Unidades de Actuación que figuran delimitadas en estos mismos Planos se incluye una ficha que completa las determinaciones de la Ordenanza de Edificación para el ámbito afectado.





## ORDENANZA Nº 1 Residencial Casco Tradicional

### 1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código CT.

### 2. USO Y TIPOLOGIA

Corresponde a edificios adosados y entre medianeras que definen frentes de manzana en general continuos.

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

### 3. ALTURA DE LA EDIFICACION

#### **Número máximo de plantas**

Con carácter general será de dos plantas más bajo-cubierta. En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.

#### **Altura de plantas y altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros.

Aun en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar de la rasante del terreno o acera más de 8,50 metros.

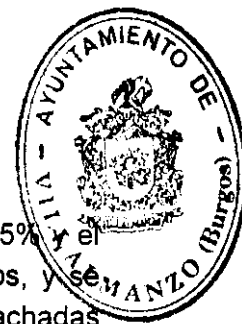
La altura libre máxima de la planta baja será de 3,50 metros. Si la edificación se destina a Almacén Agrícola se autoriza mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,00 metros al alero y 10,50 metros a cumbre, sin que pueda construirse planta primera en este caso.

#### **Sótanos**

Se permite la ejecución de un único nivel de sótano siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante de la acera en el punto de medición de altura de la edificación.

#### **Organización de cubierta y de huecos de iluminación del espacio bajo-cubierta.**





La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% y el 35% (mínima 14° y máxima 21°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores. Se cubrirá con teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Por encima de los faldones de cubierta y superando la altura máxima fijada para la edificación se permiten huecos de iluminación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

Los huecos de cubierta deberán ser planos del tipo "velux" (incluidos en el plano de cubierta) y deberán situarse sobre los ejes de los huecos de fachada.

El conjunto de los huecos planos de cada faldón de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal en conjunto superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente. El retranqueo mínimo respecto al plano exterior de fachada será de 1,25 metros. La superficie conjunta de todos los situados en el mismo faldón no será superior al 30% de la superficie de dicho faldón.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 1,00 metro medidos entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Medido en el punto más elevado de dicho peto deberá cumplirse la limitación de altura máxima establecida.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. Para Almacenes Agrícolas la altura máxima de cumbrera será de 10,50 metros medida desde la rasante del terreno.

Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,60 metros, sin que el canto o grueso del alero medido en su extremo sea mayor de 0,15 metros. Se recomienda emplear soluciones constructivas basadas en modelos tradicionales (canes de madera o tejeroz).





#### 4. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):

- a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de alturas permitido
- b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.

2. La Ocupación Máxima de parcela se establece en función del tipo de manzana y de la superficie de parcela:

. Manzana Cerrada (formada por construcciones adosadas con fachadas interiores a patios de manzana o de parcela): la ocupación máxima es del 80% con un fondo máximo de 20 metros

. Manzana Lineal (formada por construcciones adosadas con fachada a dos calles): la ocupación máxima es del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 metros y del 80% si dicho fondo es mayor. El 20% restante deberá resolverse cumpliendo las condiciones establecidas para patios, manteniendo las fachadas sobre la alineación oficial marcada en los planos, excepto si la edificación que se sustituye tenía retranqueo frontal, en cuyo caso podrá mantenerse la misma separación respecto a la alineación, o si se levanta un cerramiento opaco de tipo tradicional según las condiciones del epígrafe 3.2.4.3. de las Normas Generales.

. En cualquier caso, se permite la ocupación total en planta baja. También se autoriza la ocupación total en las parcelas catastrales existentes con superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de retranqueos, patios, iluminación y ventilación exigidas para las habitaciones vivideras, incluso cuando el cumplimiento de las mismas suponga una ocupación menor a la establecida en los apartados anteriores.

#### 5. TAMAÑO Y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de 100 m<sup>2</sup>. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NU.





2. El frente mínimo de parcela será 6,00 metros, o el existente si, siendo inferior, estuviese reflejado documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NU.

## 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Se recomienda adosar la edificación al lindero frontal y a los linderos laterales. En caso de separarse respecto a cualquiera de ellos, la distancia mínima será de 3,00 metros y deberá levantarse sobre la alineación un cerramiento de tipo tradicional según las condiciones del apartado 3.2.4.3. de las Normas Urbanísticas Generales.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías que vayan a quedar temporalmente vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano.

El retranqueo posterior será como mínimo de 3,00 metros, excepto en planta baja, en parcelas con fondo inferior a 10 metros y cuando se permita una ocupación máxima del 100%. En estos casos no se fija valor mínimo, pero deben cumplirse las condiciones de vistas y luces sobre colindantes y de iluminación y ventilación exigidas a las habitaciones vivideras (Capítulo 3.3 del Volumen I)

## 7. CONDICIONES ESTETICAS PARA LA ORDENANZA CT

Deberán cumplirse las Condiciones Generales Estéticas definidas en el Capítulo 1.4 del presente volumen, complementadas en el ámbito de la ordenanza *Casco Tradicional* con el fin de preservar el carácter rural del municipio y sus características urbanas y edificatorias. Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares.

### 1. Volumetría

La edificación adoptará volúmenes sencillos y preferentemente fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos. Las fachadas se organizarán en base a ejes verticales, no necesariamente simétricos, sobre los que se situarán los huecos de fachada y de cubierta. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo





plano vertical. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales (excepto los existentes).

Cuando al agrupar varias parcelas resulte una longitud de fachada superior a 15 metros, el ancho correspondiente a los frentes de las parcelas originales deberá reflejarse mediante cambios de textura o composición.

## 2. Huecos exteriores

Los huecos serán de proporción cuadrada y/o vertical, autorizándose los huecos ligeramente apaisados en la planta bajo cubierta, con dimensiones inferiores a 50 cm de alto x 100 cm. de ancho y formas inspiradas en las soluciones tradicionales.

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 3,00 metros de ancho por 2,50 de alto. Sólo en casos excepcionales en que el uso de la cochera esté vinculado a actividades productivas se autorizan mayores dimensiones, siempre que la composición no suponga un impacto negativo en el entorno urbano. Los portones de acceso deberán ser de madera en color natural, con modelos basados en los portones tradicionales de madera o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color oscuro.

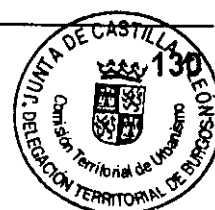
Se permiten huecos salientes (balcones y miradores) en aquellas calles con anchura superior a 6,00 metros. El vuelo máximo permitido será inferior a 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 90 cm. El canto o grueso de la losa (suelo y techo del cuerpo volado) en su extremo será inferior a 0,15 metros. Los tipos permitidos son balcón con rejería y miradores acristalados en toda su altura y en sus tres lados, quedando expresamente prohibido los cuerpos salientes de fábrica. La altura mínima de cualquiera de los vuelos definidos será de 3,00 metros sobre la rasante de la acera.

Se permiten huecos entrantes del tipo "solanas" en el piso superior.

La suma del ancho de todos los huecos situados en la misma planta será inferior a 2/3 de la longitud total de la fachada. (el ancho del mirador se medirá entre los puntos extremos del acristalamiento).

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro o madera, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balaustradas o vidrio y los petos de fábrica o materiales translúcidos.

Se prohíbe la colocación de persianas con cajón visible desde el exterior.





Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico, en blanco o en colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados brillantes o con tratamientos similares.

### 3. Acabados superficiales

Preferentemente se utilizarán revocos en colores claros o terrosos; mampostería y sillería de piedra; y el ladrillo en formato y textura rústica, en colores rojizos, ocre o tostados. Deberán emplearse colores de la gama de ocre y tierras, prohibiéndose expresamente el blanco y el marrón oscuro, así como los acabados irisados o brillantes.

Se prohíben todo tipo de aplacados excepto aquellos de piedra o de otros materiales semejantes en textura y aparejo a los de la construcción tradicional.

El material de cubierta será teja curva o mixta cerámica o de cemento, en tonos rojizos u ocre.

En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los elementos de mampostería singulares: escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra.

## 8. CONDICIONES DE GESTION

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación una nueva Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes no contemplado en las presentes Normas.

En la Serie de planos nº 2 "Ordenación" aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación Puntual de las NU.







<b>ORDENANZA Nº 1 RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL CT</b>	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CT asignado
TIPOLOGIA CARACTERISTICA	Edificación adosada entre medianerías (en general)
USO CARACTERISTICO	Residencial Multifamiliar
USOS COMPATIBLES	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Multifamiliar
USOS PROHIBIDOS	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Multifamiliar

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	100 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO	6,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	Depende de superficie, fondo y disposición
EDIFICABILIDAD	(a + b) (1)
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	7,00 m
NUMERO DE PLANTAS	2
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. (ver ordenanza)</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	Se recomienda adosarse. En caso de retranqueo será > 3,00 m. y deberá levantarse un cerramiento de tipo tradicional (art. 3.2.4.3. de N.U.G.)
FONDO MAXIMO	20 m.
LINDEROS LATERALES	Se recomienda adosarse. En caso de retranqueo será > 3,00 m. y deberá levantarse un cerramiento de tipo tradicional (art. 3.2.4.3. de N.U.G.)
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m., excepto en planta baja, ocupación permitida 100% y en parcelas con fondo inferior a 10 metros
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

- (1) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido  
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO





CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO CT						
FACHADA						
MATERIALES		COLORES		HUECOS		VUELOS
Recomendado	Prohibido	Obligados	Prohibido	Material	Ratio	
Revocos, mampostería y ladrillo rústico.	Aplacados	Colores ocres y terrosos	Blanco, colores oscuros y otros colores no integrados en la gama de ocres o tierras.	Madera, aluminio, hierro o plástico. Blanco o colores oscuros.	Proporción vertical o cuadrada. Longitud total menor de 2/3 de la fachada	Permitidos balcones, miradores y solanas en último piso. (1)
CUBIERTA						
PENDIENTE	MATERIAL	ALTURA CUMBRERA	HUECOS	ALERO MATERIAL	VUELO MÁX. ALERO	VUELO MÍN. ALERO
> 25% < 35%	Teja curva o mixta, cerámica o cemento. Color rojo u ocre	3,50 m	Pianos con retranqueo del plano de fachada > 1,25 m (2)	Recomendado tablero sobre canchillos de madera o tejaroz (canto < 15 cm)	0,60 m	0,30 m
CERRAMIENTO DE PARCELA						
<p>Los cerramientos serán de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, con una altura total entre 2,00 y 2,50 metros.</p> <p>Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.</p>						

OBSERVACIONES
(1) Vuelo de balcones < 0,90 metros y < 1/10 del ancho de la calle. Canto de la losa en su extremo visto < 15 cm. Solo se permiten cuerpos volados en calles con anchura superior a 6,00 metros.
(2) Longitud total suma de huecos < 30% longitud total de fachada; superficie total huecos < 30% superficie faldón

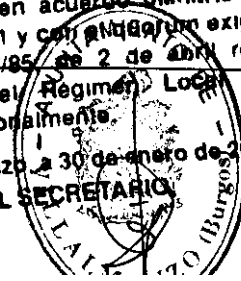
**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con carácter exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO

Normas Urbanísticas de Planeamiento de Villalmanzo





## ORDENANZA Nº 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

UN

### 1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código UN.

### 2. USO Y TIPOLOGIA

Se establecen tres grados según la tipología de edificación:

- Grado 1: edificación agrupada "en hilera" (previo Estudio de Detalle del ámbito de la actuación aprobado por el Ayuntamiento según se establece en el punto 8 de la presente ordenanza).
- Grado 2: edificación pareada
- Grado 3: edificación aislada

Todos los grados de la ordenanza son compatibles entre sí siempre que cumplan las respectivas condiciones de volumen, de gestión y que se garantice la no aparición de medianerías vistas.

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar.

### 3. ALTURA DE LA EDIFICACION

**El número máximo de plantas** será de dos más bajo-cubierta.

En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.

#### **Altura de plantas y altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,50 metros de la rasante natural del terreno.

La altura libre máxima de la planta baja será de 4,00 metros. Si la edificación se destina a Almacén Agrícola se autoriza mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,00 metros al alero y 10,50 metros a cumbre, sin que pueda construirse planta primera en este caso.





### **Sótanos**

Se autoriza la ejecución de una o varias plantas de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante de la acera o del terreno en el punto de medición de altura de la edificación.

### **Organización de cubierta y de huecos de iluminación del espacio bajo-cubierta**

La cubierta será inclinada, pudiendo ser plana en un máximo del 40% de su superficie en planta. La composición de huecos en cubierta será libre. Se permiten los huecos abuhardillados y tipo "velux", prohibiéndose expresamente las mansardas, sin que la suma de la superficie de todos ellos supere el 40% de la superficie de la cubierta ni el 40% de la longitud de fachada.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. En el caso de almacenes agrícolas de una sola planta, la altura máxima de cumbrera será de 9,00 metros.

Por encima de los faldones de cubierta y de la altura máxima de la edificación se permiten los huecos de iluminación, antenas, chimeneas y cajas de escaleras, en su caso, cajas de ascensores que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

En el grado 2 de la ordenanza, por encima de la altura máxima de la edificación, podrán sobresalir volúmenes tipo "torreón", siempre que su planta pueda inscribirse en un cuadrado que satisfaga las siguientes condiciones: su lado será inferior al 30% de la longitud total de la fachada correspondiente, con un máximo de 4,50 metros, y su superficie construida será inferior al 10% de la superficie de la planta inferior.

Estos "torreones" computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Máxima Edificable, su altura libre será inferior a 2,70 metros y su cubierta tendrá una altura máxima de cumbrera de 1,50 metros.

## **4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION**

1. La Superficie Máxima Edificable será el resultado de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad que corresponda:
  - Grado 1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Grado 2 y 3: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>





2. La Superficie Máxima de Ocupación sobre rasante será:

- Grado 1:
  - parcelas catastrales existentes de superficie hasta  $150 \text{ m}^2 = 50\%$
  - parcelas entre  $150 \text{ m}^2$  y  $200 \text{ m}^2 = 40\%$
  - parcelas mayores de  $200 \text{ m}^2 = 30\%$
  
- Grado 2 y 3 = 30%

## 5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será:

- Grado 1:  $150 \text{ m}^2$
- Grado 2:  $250 \text{ m}^2$
- Grado 3:  $300 \text{ m}^2$

En promociones unitarias de viviendas adosadas podrá mancomunarse parte de la superficie de parcela, siempre que en la parcela neta privada restante se cumplan todas las condiciones de retranqueos establecidas. Este espacio común se destinará a viario privado, zona libre o espacios deportivos comunitarios, y no será edificable.

Cuando se proyecten zonas mancomunadas, se exigirá un Estudio de Detalle previo que defina el volumen edificable resultante sobre cada parcela individual y los usos previstos sobre la parcela mancomunada. Las condiciones de Ocupación Máxima y Superficie Máxima Edificable, se calcularán sobre la parcela individual más la parte correspondiente del proindiviso. Los retranqueos de la edificación respecto a la zona mancomunada serán libres, siempre que se cumpla que la separación mínima entre edificaciones no medianeras sea superior a la altura del paramento más elevado de las dos fachadas enfrentadas, medido entre los puntos más cercanos de las mismas.

2. El frente mínimo de parcela será:

- Grado 1: 6,00 m
- Grado 2: 9,00 m
- Grado 3: 12,00 m

Se autoriza el frente de parcela existente si, siendo inferior, estuviese reflejado en el Catastro de Urbana u otro documento oficial con anterioridad a la aprobación de estas NU.





## 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Los vuelos de la edificación, excepto los aleros, respetarán los retranqueos mínimos exigidos.

El retranqueo frontal mínimo será de 3,00 metros en cualquiera de los grados. Es obligatorio el cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial según las condiciones del apartado 3.2.4.3. de las Normas Generales de la Edificación (Volumen I). Si por la diferencia de retranqueos frontales entre parcelas colindantes apareciesen medianerías deberán acabarse de manera análoga a la fachada principal.

El retranqueo mínimo a los linderos laterales y posterior será de 3,00 metros, excepto al medianero en caso de adosarse (en el Grado 1 es obligatorio adosarse a ambos linderos medianeros excepto en los remates extremos de una promoción).

Se permite adosar a los linderos de parcela construcciones auxiliares (garajes, casetas de aperos) de una sola planta y altura máxima al alero 3,00 metros, sin superar un 30% de la longitud del correspondiente linderero.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías que vayan a quedar temporalmente vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano.

En cualquier caso, para cualquiera de los grados de la ordenanza y previo a la concesión de licencia, debe garantizarse que no resultarán medianerías vistas. Esta condición debe quedar asegurada por cualquiera de los procedimientos siguientes:

1. Ejecutando simultáneamente la promoción sobre la manzana completa.
2. Ejecutando simultáneamente dos pareados o una promoción en hilera que remate sus extremos con retranqueos laterales sin originar medianeras.
3. Redactando un Estudio de Detalle previo que ordene la edificación sobre las parcelas.
4. Aportando copia del registro de la propiedad en que refleje la carga sobre la parcela colindante de edificar retranqueada o adosada, según el caso, para evitar medianerías.

La longitud total de edificaciones adosadas no podrá sobrepasar los 40 metros. La separación mínima entre edificaciones de dos agrupaciones será de 6,00 metros.





## 7. CONDICIONES DE GESTION

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación una nueva Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes.

En la Serie de planos nº 2 "Ordenación" aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación Puntual de las NU.

**Cuando se proyecte parcelar o edificar según las condiciones establecidas en el Grado 1 de la presente ordenanza, deberá presentarse previamente a la concesión de licencia un Estudio de Detalle, que deberá incluir una superficie de parcelas no inferior a 900 m<sup>2</sup> con un frente continuo a calle no menor de 42 metros. A través del mismo pueden proponerse nuevas calles que deberán integrarse en la trama viaria existente y no podrán terminar en "fondo de saco".**



<b>ORDENANZA Nº 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UN</b>	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código UN asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Edificación aislada, pareada o en hilera, con jardín rodeándola
USO CARACTERISTICO	Residencial Unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar
USOS PROHIBIDOS	Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	Grado 1 (hilera): 150 m <sup>2</sup>
	Grado 2 (pareada): 250 m <sup>2</sup>
	Grado 3 (aislada): 300 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO	Grado 1 (hilera): 6,00 m
	Grado 2 (pareada): 9,00 m
	Grado 3 (aislada): 12,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	Grado 1 (hilera): 50% (hasta 150 m <sup>2</sup> ) / 40% (entre 150 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> ) / 30% r
	Grado 2 (pareada): 30%
	Grado 3 (aislada): 30%
EDIFICABILIDAD	Grado 1 (hilera): 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Grado 2 (pareada): 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Grado 3 (aislada): 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	7,00 m
NUMERO DE PLANTAS	2
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

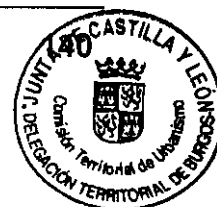
<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	> 3,00 m (excepto edificaciones auxiliares; ver condiciones).
FONDO MAXIMO	-
LINDEROS LATERALES	> 3,00 m, salvo edificación adosada y en hilera y edificaciones auxiliares.
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m (excepto edificaciones auxiliares; ver condiciones).
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

### **AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de agosto de 2001.

EL SECRETARIO.





**ORDENANZA Nº 3 Industrial**

**IND**

### 1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se asigna el código IND.

### 2. USO Y TIPOLOGIA

Se establecen dos grados de la ordenanza en función de la tipología y del tamaño de parcela:

Grado 1: *Naves "nido"* y pareadas en parcela entre 350 y 1.000 m<sup>2</sup>, (previo Estudio de Detalle del ámbito de la actuación aprobado por el Ayuntamiento según se establece en el punto 8 de la presente ordenanza).

Grado 2: *Naves Aisladas* sobre parcela mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

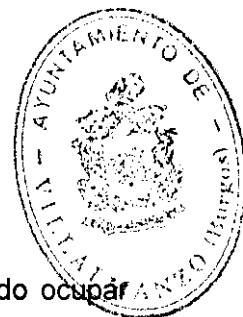
Ambos grados de la ordenanza son compatibles entre sí siempre que lo apruebe el Ayuntamiento, se cumplan las respectivas condiciones de volumen, de gestión y que se garantice la no aparición de medianerías vistas.

### 3. ALTURA DE LA EDIFICACION

En el Grado 1 (naves nido y pareadas) la altura máxima será de 2 plantas y 7,50 metros medidos desde la rasante del punto medio de cada fachada hasta el nivel de arranque de la estructura de cubierta; en el Grado 2 (naves aisladas) será de 3 plantas y 10,00 metros.

En el Grado 1 por encima de esta altura la solución de cubierta será libre siempre que en ningún punto supere los 10,00 metros. En el Grado 2 la solución de cubierta debe quedar por debajo de 12,50 m. Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten los elementos singulares necesarios para el desarrollo de la actividad (silos, tolvas, depósitos, chimeneas, torres de refrigeración, etc.) que deberán tratarse con materiales y composición estética adecuada. Se prohíbe la cubrición de uralita o de materiales brillantes.





#### . Entreplantas

Sólo se permite la construcción de entreplantas en planta baja, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Si el espacio sobre y/o bajo la entreplanta se destina a uso permanente de trabajadores o público no podrá ocupar más del 20%.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,10 metros (2,50 metros si se destina a la estancia permanente de trabajadores o de público).

Si un local con entreplanta se subdivide en diferentes locales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias.

#### . Sótanos

Sólo se permiten si existe justificación funcional. Se prohíbe el uso como lugar de trabajo que exija la permanencia de personas, excepto si los huecos de iluminación y ventilación tienen una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil total del local.

La altura del plano superior del forjado de techo, medida en el punto medio de la fachada de acceso será inferior a 1,00 metros.

La superficie de sótanos no dedicada a garajes, instalaciones o servicios generales de la industria computarán a efectos de la superficie edificable.

#### 4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE. FONDO Y OCUPACION.

La Superficie Máxima Edificable según el grado será:

- Grado 1 (naves nido y pareadas): la resultante de aplicar a la superficie neta de parcela un coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

- entre 350 y 500 m <sup>2</sup>	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- entre 500 y 750 m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m
-entre 750 y 1.000 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- Grado 2 (naves aisladas): la resultante de aplicar a la superficie neta de parcela un coeficiente de edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se fija fondo máximo edificable.

La Ocupación Máxima de parcela será:





- Grado 1 (naves nido y pareadas) la resultante de respetar los retranqueos mínimos
- Grado 2 (naves aisladas) la resultante al respetar los retranqueos mínimos establecidos, sin superar en ningún caso el 70%.

## 5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

El tamaño de la parcela mínima edificable se establece para cada Grado:

Grado 1 (naves nido y pareadas) 350 m<sup>2</sup>. La parcela máxima será 1.000 m<sup>2</sup>.

Grado 2 (naves aisladas) 1.000 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo es de 12 metros

## 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El retranqueo frontal para ambos grados tendrá un valor mínimo de 5,00 metros, o superior si así lo exigiese el cumplimiento de la legislación sectorial en materia de Carreteras del Estado u otras disposiciones de rango superior al planeamiento municipal.

En el Grado 1, el retranqueo frontal será constante por tramos de calle completos definidos en el correspondiente Estudio de Detalle.

La dimensión mínima del retranqueo posterior y lateral será de 3,00 metros, excepto en el caso de edificaciones adosadas.

La separación mínima entre edificios cuando no estén adosados se regulará en función de los huecos que abran a las fachadas enfrentadas, según las condiciones de patios del siguiente apartado. Si no abren huecos, la separación mínima será de 3,00 metros.

Se permiten patios abiertos o cerrados cuya dimensión mínima se establece en función de los huecos que abran a ellos:

- si abren huecos de habitaciones vivideras o locales de trabajo, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación más alta
- si los huecos son de almacenes, zonas de paso, cocinas o baños, el diámetro mínimo será de la mitad de la altura de la edificación más alta

En cualquier caso, el diámetro mínimo del círculo inscrito será de 4,00 metros, sin que pueda reducirse por cuerpos volados.





## 7. CONDICIONES ESTETICAS

### . Cuerpos volados

Sólo se autorizan cuerpos volados por encima de la planta baja y siempre que su altura sea como mínimo 3,50 metros sobre la rasante de la acera o del terreno.

El vuelo máximo será de 1,50 metros y podrá ocupar toda la longitud de la fachada.

Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos mínimos laterales y posteriores y, en ningún caso, la proyección horizontal de los mismos podrá superar la ocupación máxima de parcela.

### . Aleros

El vuelo máximo del alero será de 50 centímetros respecto a los paramentos verticales de fachada o de los cuerpos volados.

### . Acabados y Materiales

Los materiales a emplear serán a libre elección del promotor de la obra, siempre que mantengan un adecuado nivel de ornato, mantenimiento y conservación. En cubierta se prohíbe expresamente la uralita en su color y los acabados metálicos reflectantes.

Las paredes medianeras que quedasen vistas temporal o definitivamente deberán tratarse con materiales y composición que armonicen con la fachada. De igual manera deberán tratarse las edificaciones auxiliares y complementarias.

Las naves con fachada a más de una calle o zona verde pública, deberán tratar todas sus fachadas con las mismas calidades, materiales y composición.

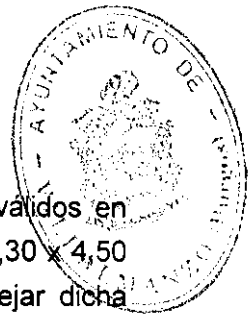
## 8. OTRAS CONDICIONES

La superficie destinada a aparcamientos dentro de cada parcela podrá localizarse exclusivamente en Planta Baja, Sótano y Espacio Libre Privado, con un mínimo obligatorio de:

- una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> y fracción de uso productivo.
- una plaza por cada 60 m<sup>2</sup> y fracción de uso Terciario

El espacio destinado a accesos y aparcamiento en el espacio libre de la parcela deberá estar convenientemente pavimentado y señalizado, con una superficie mínima por





plaza de 2,20 x 4,50 m. Se incluirán también plazas para usuarios minusválidos en proporción no inferior al 2% del total y con unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m. El correspondiente proyecto de edificación deberá necesariamente reflejar dicha señalización como requisito para la concesión de licencia.

En los espacios destinados a aparcamiento podrán colocarse marquesinas con un vuelo máximo de 3,00 m. y abiertas por todos sus laterales.

Los espacios destinados a aparcamientos de camiones y vehículos articulados cumplirán los estándares dimensionales que garanticen su maniobrabilidad.

Los espacios libres de parcela deberán quedar libres para la circulación perimetral quedando prohibido el depósito de escombros, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar provisional o definitiva no amparada por su correspondiente licencia.

Las actividades de carga y descarga de mercancías deberán realizarse en el interior de la parcela. Los accesos deberán cumplir las condiciones establecidas por la legislación sectorial en materia de Carreteras del Estado.



<b>ORDENANZA Nº 3 INDUSTRIAL</b>		<b>IND</b>
AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código IND asignado	
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Naves aisladas, pareadas o adosadas.	
USO CARACTERISTICO	Productivo.	
USOS COMPATIBLES	Definidos en Condiciones del Uso Productivo.	
USOS PROHIBIDOS	Definidos en Condiciones del Uso Productivo.	

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	Grado 1: Mínima 350 m2 / Máxima 1.000 m2 Grado 2: Mínima 1.000 m2
FRENTE MINIMO	12,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	Grado 1: resultante del cumplimiento de retranqueos Grado 2: resultante del cumplimiento de retranqueos con máximo del 70%
EDIFICABILIDAD	Grado 1: parcelas entre 350 e inferiores a 500 m2      0,90 m2/m2 parcelas entre 500 e inferiores a 750 m2      0,80 m2/m2 parcelas entre 750 e inferiores a 1.000 m2      0,70 m2/m2 Grado 2: 0,70 m2/m2
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	Grado 1: 7,50 m (alero) / 10,00 m. (remate de cubierta) Grado 2: 10,00 m (alero) / 12,50 m. (remate de cubierta)
NUMERO DE PLANTAS	Grado 1: 2P Grado 2: 3 P
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	Mínimo 5,00 metros (o el fijado por normativa de rango superior)
FONDO MAXIMO	-
LINDEROS LATERALES	> 3,00 m, salvo edificación adosada
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m
PATIOS DE LUCES	Según condiciones fijadas en ordenanza

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.





**1. AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código EQ.

**2. USO Y TIPOLOGIA**

La tipología de edificación es libre. El Uso Característico es el Dotacional, público o privado, en las categorías de Servicios de la Administración Pública, Cultural y Recreativo, Deportivo, Enseñanza, Religioso, Sanitario y Asistencial.

**2. ALTURA DE LA EDIFICACION**

Con carácter general, será de dos plantas y 7,00 metros, admitiéndose previa justificación funcional relativa al uso, tres plantas y 10,00 metros.

**3. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION**

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar a la superficie neta de parcela el coeficiente de edificabilidad 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La Superficie Máxima de Ocupación será el 80% de la parcela.

Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen urbana, podrán aplicarse las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela.

**4. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA**

La parcela mínima edificable será de 100 m<sup>2</sup> y el frente mínimo será de 8,00 metros. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NU.

**5. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**

Los retranqueos serán libres. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas distintas a la de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y condiciones de volumen de esas ordenanzas evitando la aparición de medianerías vistas.



<b>ORDENANZA Nº 4 EQUIPAMIENTOS</b>		<b>EQ</b>
AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código EQ asignado	
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Libre	
USO CARACTERISTICO	Dotacional, público o privado	
USOS COMPATIBLES	Los establecidos en la regulación del uso característico	
USOS PROHIBIDOS	Los establecidos en la regulación del uso característico	

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	100 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO	8,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	80%
EDIFICABILIDAD	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	7,00 m (excepcionalmente, 10,00 m)
NUMERO DE PLANTAS	2 (excepcionalmente, 3 plantas)
APROVECH. BAJO CUBIERTA	Si

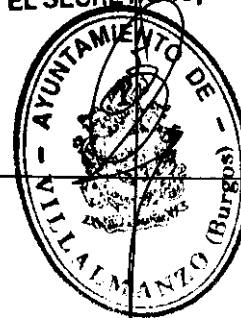
<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b>	
RETRANQUEO	Libre
FONDO MAXIMO	-
LINDEROS LATERALES	Libre. Si hay parcela colindante, el retranqueo mínimo establecido en su ordenanza
LINDERO POSTERIOR	Libre. Si hay parcela colindante, el retranqueo mínimo establecido en su ordenanza
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

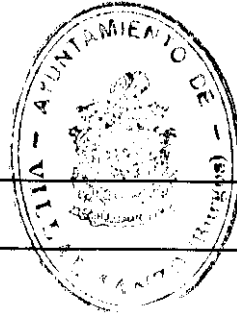
#### **AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO,





**ORDENANZA Nº 5 Suelo Libre de Uso Público**

**LUP**

**1. AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000, se les asigna el código LUP.

**2. USO Y TIPOLOGIA**

Areas públicas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

**3. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS**

Pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetas, etc., con una planta, siempre que la altura máxima de la edificación no sea superior a 4,00 metros.

**4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE**

Se permiten elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.), con altura máxima de una planta, sin superar un 10% de la ocupación ni 100 m<sup>2</sup> construidos.

**5. TAMAÑO MINIMO DE PARCELA**

Cumplirá con los estándares mínimos fijados en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

**6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**

Será libre.



<b>ORDENANZA Nº 5 SUELO LIBRE DE USO PUBLICO LUP</b>	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código LUP asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Espacios libres y zonas verdes.
USO CARACTERISTICO	Areas de esparcimiento y recreo.
USOS COMPATIBLES	Los establecidos en la regulación del uso característico
USOS PROHIBIDOS	Los establecidos en la regulación del uso característico

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	Según estándares de planeamiento.
FRENTE MINIMO	Según estándares de planeamiento.
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	10 %
EDIFICABILIDAD	100 m2 construidos totales
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	4,00 m
NUMERO DE PLANTAS	1
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

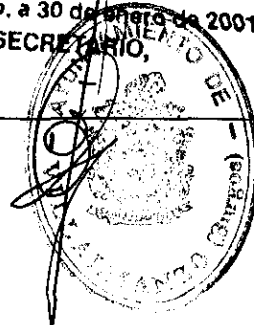
<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b>	
RETRANQUEO	Libre
FONDO MAXIMO	-
LINDEROS LATERALES	Libre. Si hay parcela colindante, el retranqueo mínimo establecido en su ordenanza
LINDERO POSTERIOR	Libre. Si hay parcela colindante, el retranqueo mínimo establecido en su ordenanza
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de Enero de 2001.

EL SECRETARIO,



**1. AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código BG.

**2. USO Y TIPOLOGIA**

El uso será de bodegas tradicionales y de merenderos. La edificación se adaptará al relieve y a las rasantes naturales del terreno, sin que se permitan movimientos de tierras fuera del área ocupada por la construcción.

**3. ALTURA DE LA EDIFICACION**

La altura máxima es de una planta y 3,25 metros al alero.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 0,80 metros medidos entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Medido en el punto más elevado de dicho peto deberá cumplirse la limitación de altura máxima establecida.

**4. OCUPACION. FONDO MAXIMO. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.**

1. La Ocupación Máxima de parcela es del 100%, siempre que se cumplan el resto de condiciones de fondo máximo y retranqueos.
2. El fondo máximo edificable es de 12 metros.
3. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):
  - a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de alturas permitido
  - b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.



## 5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

No se fijan.

## 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

Los retranqueos serán libres, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda fijar retranqueos obligatorios sobre los terrenos de propiedad municipal.

## 7. CONDICIONES ESTETICAS PARA EL AREA DE BODEGAS

### 1. Volumetría

La edificación adoptará volúmenes sencillos y fachadas planas, con predominio de los paños macizos sobre los huecos. La superficie de huecos no superará los 2/3 de la superficie total de la fachada.

### 2. Huecos exteriores

No se autoriza la apertura de puertas cocheras.

Se prohíben los cuerpos salientes (miradores, balcones, etc.).

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro pintado en color negro o gris plumbagina, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balastradas o vidrio.

Las carpinterías exteriores deberán ser de madera barnizada, o bien de aluminio o plástico, en color marrón similar a ella.

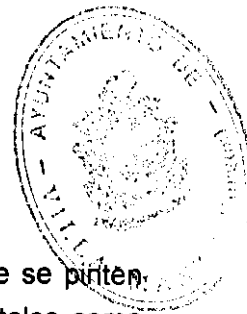
Se prohíbe la colocación de persianas enrollables. El oscurecimiento de huecos deberá resolverse con "fraileros" tradicionales.

### 3. Acabados superficiales

Preferentemente se utilizarán revocos en colores claros o terrosos y mampostería y sillería de piedra. Se admite el ladrillo en formato y textura rústica, en colores rojizos, ocre o tostados y aparejado a la manera tradicional. Se prohíbe expresamente el color blanco, el marrón oscuro y cualquier otro color no inspirado en la edificación tradicional, así como cualquier otro tipo de ladrillo diferente al citado anteriormente.

Se prohíben todo tipo de aplacados excepto aquellos de piedra o de otros materiales semejantes en textura y aparejo a los de la construcción tradicional.





Los elementos estructurales de hierro pueden quedar vistos siempre que se pinten en color marrón oscuro. El hormigón podrá dejarse visto en elementos tales como aleros, cornisas o impostas.

Las fachadas laterales así como las medianerías que vayan a quedar temporalmente vistas deberán armonizar con la fachada principal.

#### 4. Cubierta.

La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% y el 35% (mínima 14° y máxima 21°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de manera que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores. El material de cubrición obligado es la teja curva cerámica en tonos rojizos. Se prohíbe expresamente la cubierta plana y la uralita. Todos los elementos (instalaciones, chimeneas, etc.) que deban sobresalir de los faldones de cubierta deberán tratarse de manera análoga a las fachadas, cubrirse con cubierta inclinada a dos o cuatro aguas y teja curva cerámica, y su altura no será mayor de 1,00 metro. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Los huecos de cubierta deberán ser planos del tipo "velux" (incluidos en el plano de cubierta) y deberán situarse sobre los ejes de los huecos de fachada.

El conjunto de los huecos planos de cada faldón de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal en conjunto superior al 30% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente. El retranqueo mínimo respecto al plano exterior de fachada será de 1,25 metros. La superficie conjunta de todos los situados en el mismo faldón no será superior al 30% de la superficie de dicho faldón.

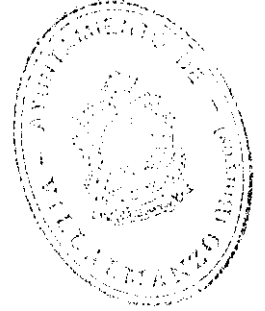
La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,60 metros, sin que el canto o grueso del alero medido en su extremo sea mayor de 0,15 metros. Se recomienda emplear soluciones constructivas basadas en modelos tradicionales (canes de madera o tejeroz).

#### 8. CONDICIONES DE GESTION



Será preceptiva la redacción y tramitación de uno o varios Proyectos de Urbanización para completar la pavimentación y demás servicios urbanos, que definan con precisión las rasantes de los viales adaptados al terreno natural.



<b>ORDENANZA Nº 6 BODEGAS BG</b>	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código BG asignado
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Merenderos de una planta aislados o adosados, adaptados a la topografía del terreno.
USO CARACTERISTICO	Bodegas tradicionales y merenderos.
USOS COMPATIBLES	Ninguno.
USOS PROHIBIDOS	Todos excepto el de bodegas familiares y merenderos.

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	No se fija.
FRENTE MINIMO	No se fija.
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	100% siempre que se cumplan el resto de condiciones de fondo máximo y retranqueos.
EDIFICABILIDAD	(a + b) (1)
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	3,25 m.
NUMERO DE PLANTAS	1
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS. (ver ordenanza)</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	Libre (por ser de propiedad municipal los terrenos remitidos a esta ordenanza, será el Ayuntamiento el que fijará los retranqueos obligatorios)
FONDO MAXIMO	12 m.
LINDEROS LATERALES	Libre. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá fijar los retranqueos laterales obligatorios.
LINDERO POSTERIOR	Libre.
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

- (2) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido  
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO,



**CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO BG**

**FACHADA**

MATERIALES		COLORES		HUECOS		VUELOS
Recomendado	Prohibido	Recomendado	Prohibido	Material	Ratio	
Revocos, mampostería y ladrillo rústico.	Aplacados y ladrillo no rústico.	Colores claros y terrosos	Blanco, colores oscuros y otros colores no integrados en la imagen tradicional.	Madera, aluminio, hierro o plástico. Color "madera" o marrón similar. Rejería metálica en color negro o gris plombagina. Prohibidas persianas enrollables.	Longitud total menor de 2/3 de la fachada	No se permiten.

**CUBIERTA**

PENDIENTE	MATERIAL	ALTURA CUMBRERA	HUECOS	ALERO MATERIAL	VUELO MÁX. ALERO	VUELO MÍN. ALERO
> 25% < 35%	Teja curva cerámica en colores rojizos.	3,50 m.	Planos con retranqueo del plano de fachada > 1,25 m (1)	Recomendado tablero sobre canecillos de madera o tejaroz (canto < 15 cm)	0,60 m	0,30 m

**CERRAMIENTO DE PARCELA**

No se permiten cerramientos de parcela sobre ninguno de los linderos –frontal, laterales o posterior- no ocupados por edificación.

**OBSERVACIONES**

(1) Longitud total suma de huecos < 30% longitud total de fachada; superficie total huecos < 30% superficie faldón

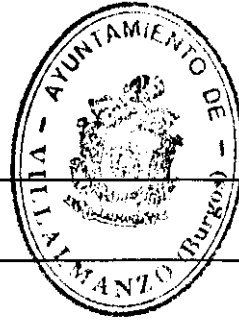
**AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo ordinario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de ABRIL de 2001.

EL SECRETARIO





**ORDENANZA Nº 7**

**Servicios de Carretera**

**SC**

### 1. AMBITO DE APLICACIÓN

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas y Unidades de Actuación a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 se les asigna el código SC.

### 2. USO Y TIPOLOGIA

La tipología será libre debiendo quedar las condiciones de la edificación definidas en el Estudio de Detalle previo al desarrollo de la Unidad de Actuación.

Los usos serán los vinculados a la carretera: hostelería (cafetería, bar, etc.), hotel, talleres de reparación del automóvil, almacenaje; servicios, oficinas y comercio vinculados a los anteriores.

### 3. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10,00 metros medidos desde la rasante del punto medio de cada fachada hasta el nivel de arranque de la estructura de cubierta. La solución de cubierta debe quedar por debajo de 12,50 m. Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten los elementos singulares necesarios para el desarrollo de la actividad (cajas de escaleras o ascensores, depósitos, chimeneas, torres de refrigeración, etc.) que deberán tratarse con materiales y composición semejantes a las fachadas.

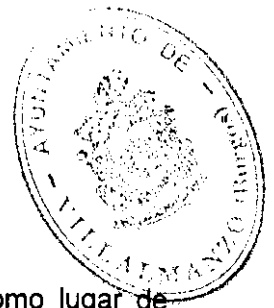
#### . Entreplantas

Sólo se permite la construcción de entreplantas en planta baja, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Si el espacio sobre y/o bajo la entreplanta se destina a uso permanente de trabajadores o público no podrá ocupar más del 20%. Su distancia al plano de fachada será como mínimo de 2 metros.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,10 metros.

Si un local con entreplanta se subdivide en diferentes locales, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias.





#### . Sótanos

Sólo se permiten si existe justificación funcional. Se prohíbe el uso como lugar de trabajo que exija la permanencia de personas, excepto si los huecos de iluminación y ventilación tienen una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil total del local.

La altura del plano superior del forjado de techo, medida en el punto medio de la fachada de acceso será inferior a 1,00 metros.

La superficie de sótanos no dedicada a garajes, instalaciones o servicios generales de la industria computarán a efectos de la superficie edificable.

#### 4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE. FONDO Y OCUPACION.

La Superficie Máxima Edificable será la resultante de aplicar a la superficie neta de parcela un coeficiente de edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se fija fondo máximo edificable ni ocupación, que vendrán determinados por las alineaciones y retranqueos definidos en el Estudio de Detalle previo.

#### 5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

No se fija.

#### 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

El retranqueo frontal mínimo será de 5,00 metros o mayor sin así lo exigiese el cumplimiento de la legislación sectorial en materia de Carreteras del Estado.

La dimensión mínima del retranqueo posterior y lateral será de 3,00 metros, excepto en el caso de edificaciones adosadas.

La separación mínima entre edificios cuando no estén adosados se regulará en función de los huecos que abran a las fachadas enfrentadas, según las condiciones de patios del siguiente apartado. Si no abren huecos, la separación mínima será de 3,00 metros.

Se permiten patios abiertos o cerrados cuya dimensión mínima se establece en función de los huecos que abran a ellos:





- si abren huecos de habitaciones vivideras o locales de trabajo, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la altura de la edificación más alta
- si los huecos son de almacenes, zonas de paso, cocinas o baños, el diámetro mínimo será de la mitad de la altura de la edificación más alta

En cualquier caso, el diámetro mínimo del círculo inscrito será de 4,00 metros, sin que pueda reducirse por cuerpos volados.

## 8. CONDICIONES ESTETICAS

### . Cuerpos volados

Sólo se autorizan cuerpos volados por encima de la planta baja y siempre que su altura sea como mínimo 3,50 metros por encima de cualquier punto del terreno.

El vuelo máximo será de 1,00 metros y podrá ocupar toda la longitud de la fachada. Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos mínimos laterales y posteriores y, en ningún caso, la proyección horizontal de los mismos podrá superar la ocupación máxima de parcela.

### . Acabados y Materiales

Los materiales a emplear serán a libre elección del promotor de la obra, siempre que mantengan un adecuado nivel de ornato, mantenimiento y conservación. En cubierta se prohíbe expresamente la uralita en su color y los acabados metálicos reflectantes.

Las paredes medianeras que quedasen vistas temporal o definitivamente deberán tratarse con materiales y composición que armonicen con la fachada. De igual manera deberán tratarse las edificaciones auxiliares y complementarias. De igual manera, todas las fachadas exteriores vistas deberán tratarse con las mismas calidades, materiales y composición.

## 9. OTRAS CONDICIONES

Previo al desarrollo del ámbito deberá elaborarse un Estudio de Detalle que complete las alineaciones y determinaciones de las presentes Normas. Los accesos deberán cumplir las condiciones establecidas por la legislación sectorial en materia de Carreteras del Estado.



<b>ORDENANZA Nº 7 SERVICIOS DE CARRETERA</b>		<b>SC</b>
AMBITO DE APLICACION	Unidad de Actuación UE-8 y parcelas con código SC asignado.	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Libre.	
USO CARACTERÍSTICO	Terciario vinculado a la carretera (hostelería, hotel, talleres, almacenaje, oficinas, comercio, etc.)	
USOS COMPATIBLES	Definidos en Condiciones del Uso Terciario.	
USOS PROHIBIDOS	Definidos en Condiciones del Uso Terciario.	

<b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MINIMA	No se fija
FRENTE MINIMO	No se fija
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACION MAXIMA	A determinar en preceptivo Estudio de Detalle.
EDIFICABILIDAD	0,70 m2/m2
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	10,00 m (alero) / 12,50 m. (remate de cubierta)
NUMERO DE PLANTAS	3
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

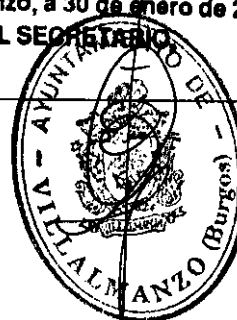
<b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b>	
RETRANQUEO FRONTAL	5,00 metros (o el fijado por normativa de rango superior)
FONDO MAXIMO	-
LINDEROS LATERALES	> 3,00 m, salvo edificación adosada
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m
PATIOS DE LUCES	Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales

### AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (Burgos)

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO





## **CAPITULO 1.4 CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.**

La responsabilidad del tratamiento estético de las actuaciones en el término municipal de Villalmanzo corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan los organismos autonómicos correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que pueda afectar negativamente al conjunto estético del municipio deberá someterse al criterio municipal, que se acomodará a lo establecido en el artículo 9 de la LUCyL/99.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función del conjunto edificado del municipio o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales propuestos, al modo en que se utilicen o a su calidad, textura y color.

### **1.4.1. ACTUACION SINGULAR**

A través de un Estudio Previo de Impacto Ambiental los particulares o la Administración podrán proponer actuaciones no sujetas a las determinaciones de las Condiciones Estéticas establecidas, acogiéndose a la calificación de Actuación Singular, entendiéndose como tal, aquella actuación que al estar dotada de una gran calidad arquitectónica incorpora soluciones propias al proceso de mejora ambiental del núcleo no contempladas en las Condiciones Estéticas previstas en estas NU.

Las Actuaciones Singulares deberán justificar en el Estudio Previo de Impacto Ambiental, gráficamente y por escrito, los criterios de adecuación a la estética del núcleo que se utilicen en sustitución, desarrollo o completación de estas Condiciones Estéticas.

Como documentación gráfica, el Estudio Previo de Impacto Ambiental planteará, a escala 1:200 para la edificación ó 1:500 para las actuaciones urbanísticas, la organización o esquema general en planta, alzados y volumetría de la actuación propuesta, resaltando particularmente su relación con el entorno inmediato, que se podrá reconstruir fotográficamente o mediante un dibujo detallado.

### **1.4.2. CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION GENERALES**

El objeto de estas Condiciones Estéticas y de Protección Generales es la conservación del patrimonio edificado así como el mantenimiento de su carácter propio en todas aquellas actuaciones de reforma, sustitución o nueva construcción.





### 1. *Ambito de aplicación general.*

En todo el término municipal deberá respetarse la prescripción estética de adecuar las dimensiones, materiales y colores de las construcciones a las de los elementos incluidos en el Catálogo cuando éstos fuesen inmediatos o colindantes con la nueva construcción; y cumplir con el artículo 9 de la LUCyL/99 sobre adaptación, en lo básico, al entorno tradicional en que estuvieran situadas, cuidando especialmente de no provocar un impacto negativo o excesivamente destacado en la visión general del conjunto edificado.

Las medianerías visibles, temporal o definitivamente, desde la vía pública se tratarán de modo que armonicen con las fachadas. La misma condición se aplicará a los cuerpos que sobresalgan por encima de los faldones de cubierta (cajas de escaleras y ascensores, cuartos de instalaciones, chimeneas, etc.).

En los edificios de nueva planta se prohíben los tendidos aéreos, así como los que discurren sobre las fachadas, debiendo colocarse empotrados al interior de las mismas o bien revestidas por una canaleta que se integre en la composición de la fachada.

Se tendrá especial cuidado al situar las farolas, señales, vallas y letreros de publicidad para no interferir la visión de los elementos catalogados ni la imagen del conjunto urbano tradicional. Se prohíbe expresamente adosar ningún tipo de elemento, señal o instalación a los elementos catalogados.

### . ACABADOS SUPERFICIALES Y MATERIALES

En cuanto a materiales aplicables a todas las edificaciones en el término municipal, se prohíben los siguientes:

- los aplacados cerámicos y vítreos
- en ningún caso se permite dejar visto el ladrillo hueco sencillo ni doble ni los bloques de hormigón en su color gris natural
- el resalte de las llagas entre piezas de ladrillo o de piedra
- se prohíbe el empleo de chapa metálica en su color ni galvanizada en fachadas, puertas, portones y cubierta, debiendo emplear materiales y acabados que armonicen con el entorno
- la uralita en su color y los acabados bituminosos y brillantes como materiales de cubrición.





## *2. Ambito de la Ordenanza de Casco Tradicional remitido a aplicación de condiciones estéticas específicas .*

En el ámbito de la ordenanza CT (Residencial *Casco Tradicional*), se establecen unas condiciones estéticas específicas y de obligado cumplimiento recogidas dentro de la propia Ordenanza con el objeto de proteger el carácter tradicional del núcleo rural y el entorno urbano de los principales hitos arquitectónicos (iglesias, plazas, fuentes, etc.).

Estas normas respetan en su ordenación la trama urbana consolidada y la escala tradicional entre el espacio público y la edificación. Las modificaciones de alineaciones son excepcionales, y se han mantenido las dos plantas con bajo cubierta como altura máxima de la edificación (excepto en recientes edificaciones de 3 plantas y en áreas exteriores al casco tradicional).

Por otra parte, las limitaciones sobre la parcela edificable y el uso característico de la Ordenanza de Casco Tradicional pretenden controlar los posibles procesos de transformación morfológica de las manzanas y proteger la actual estructura de la propiedad como elemento primario de la estructura urbana.

## *3. Condiciones Estéticas Específicas aplicables a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos y a las fincas colindantes.*

Las NU identifican los edificios y conjuntos destacados de la imagen urbana de Villalmanzo, que por sus características arquitectónicas y constructivas constituyen un testigo excepcional de la memoria histórica del término municipal incluyéndolos en el Catálogo. Las Condiciones establecidas en las fichas del Catálogo primarán sobre la aplicación de las Condiciones Estéticas Generales. Estas últimas sólo serán de aplicación para elementos y conjuntos del Catálogo cuando éste no contenga determinación que las sustituya.

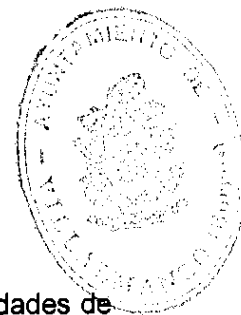
La edificación de los terrenos colindantes con elementos catalogados se proyectará con composición, tonalidades y aspecto de materiales similares a los del elemento catalogado contiguo, o al más significativo si fuesen más de uno.

Aunque no estén catalogados, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español para escudos, rollos, elementos heráldicos y otros elementos singulares.

## *4. Protección del Patrimonio Arqueológico.*

En el Volumen de Catálogo se incluye la Normativa arqueológica de obligado cumplimiento para las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y su entorno.





## **CAPITULO 1.5. CONDICIONES DE ORDENACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDADES DE ACTUACION**

En la serie de planos de Ordenación, a escala 1:1.000, se delimitan ocho Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado.

A efectos de la determinación del Aprovechamiento Medio, cada unidad coincide con un único sector. El cálculo del aprovechamiento medio de cada sector se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total.

La densidad prevista es inferior a 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados por hectárea. Así mismo, en los sectores con uso predominante industrial o de servicios no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios (2/3) de la superficie del sector (art. 36.c.3º de la LUCyL/99).

El aprovechamiento del subsuelo en el ámbito del sector no superará el 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones, estando prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos (artículo 38.3.b) de la LUCyL/99).

Tanto para espacios libres públicos como para equipamientos se preverán 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante. Así mismo se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante (art 44.3 de la LUCyL/99).

A continuación se incluye una ficha para cada una de las Unidades de Actuación, en la que se especifican sus parámetros urbanísticos básicos así como las condiciones que habrán de regir en su desarrollo.

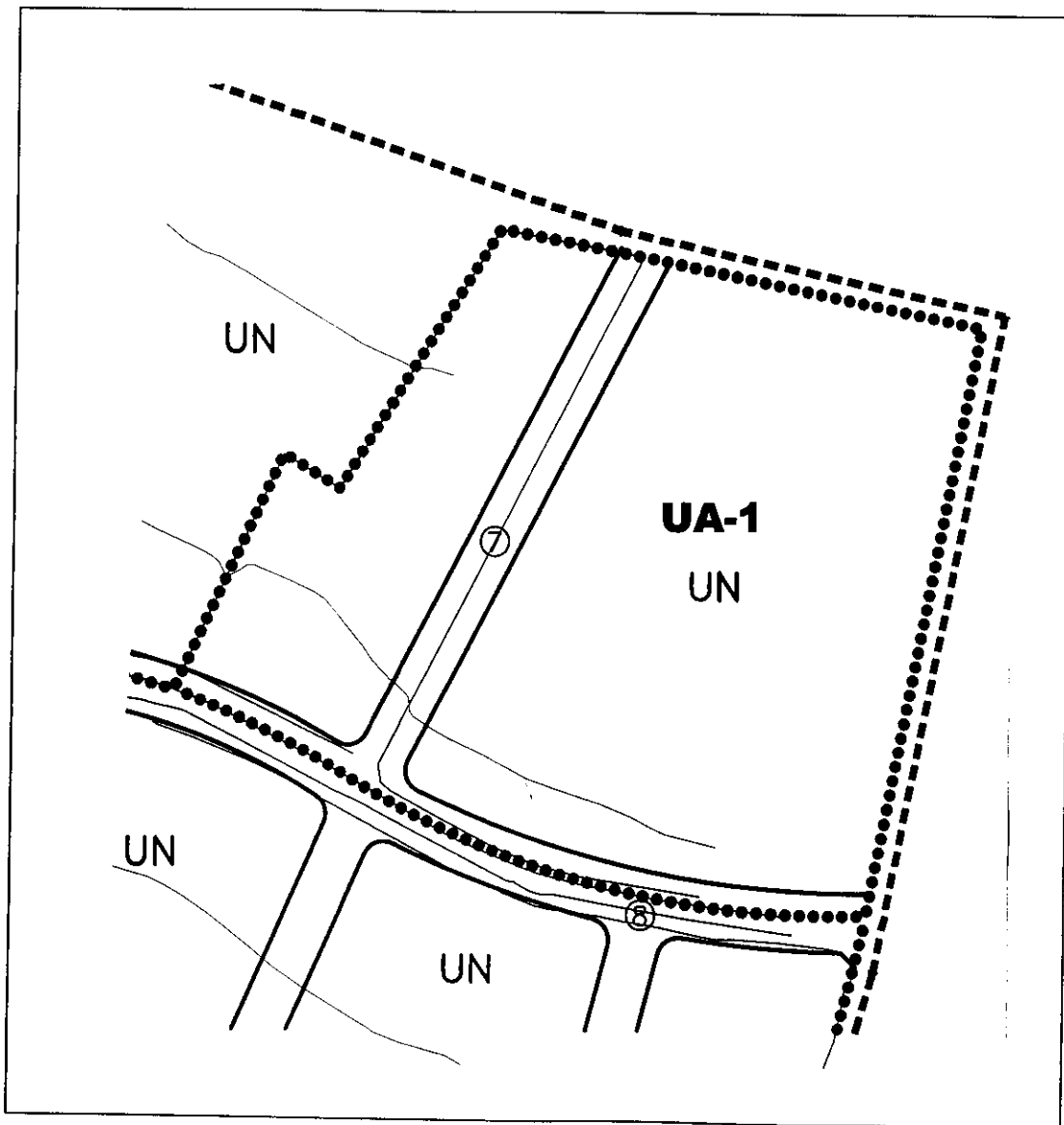
En cuanto a las condiciones de ejecución comunes tanto a las unidades delimitadas como a aquellas otras que el Ayuntamiento considere oportuno delimitar en el futuro, se destaca la necesidad de justificar previamente al desarrollo de las mismas y mediante informe de técnico competente, la existencia de red de saneamiento y depuración previas al vertido en los cauces naturales. En caso contrario, será necesario ejecutarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.

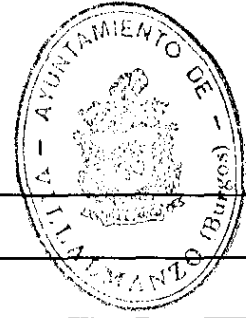




UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	
UNIDAD Nº	DENOMINACION
UA 1	CALLE DEL NORTE

SERIE 2 HOJA 2 de 5





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD N°</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 1</b>	<b>CALLE DEL NORTE</b>	

**SERIE 2 HOJA 2 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 7.115 m2

**USO CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar

**ORDENANZA DE APLICACION:** UN

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m2/m2

#### **OBJETIVOS**

Completar la estructura viaria creando una calle perpendicular a la Calle del Norte, y ampliar las redes de servicios en una zona que ha comenzado a experimentar cierta demanda edificatoria.

#### **DESARROLLO DEL AMBITO**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación de volúmenes y aprovechamientos en el área. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación, como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 575 m2

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos: 356 m2

Se dispondrá un mínimo de 36 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

3.557 m2

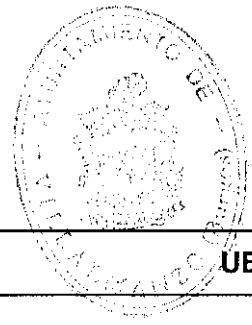
Número máximo de viviendas:

21 viviendas

#### **CONDICIONES DE EJECUCION**

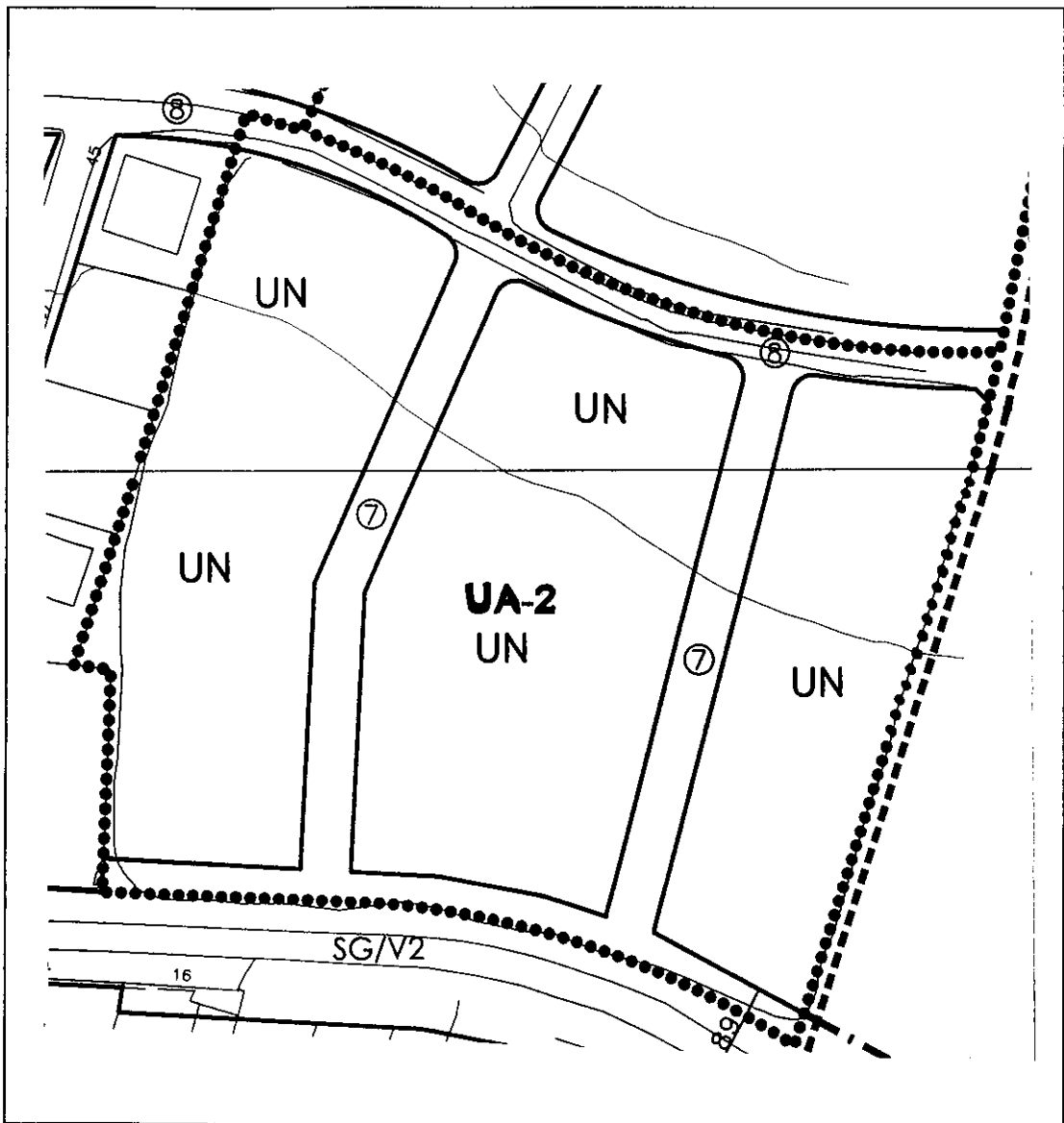
Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras.





UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	
UNIDAD N°	DENOMINACION
UA 2	CAMINO DE SANTA INES – Norte

SERIE 2 HOJA 2 y 3 de 5





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD Nº</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 2</b>	<b>CAMINO DE SANTA INES – Norte</b>	

**SERIE 2 HOJA 2 y 3 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 10.261 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar

**ORDENANZA DE APLICACION:** UN

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **OBJETIVOS**

Completar la estructura viaria creando dos calles transversales que comunican la calle del Norte con el Camino de Santa Inés, y completar las redes de servicios en una zona que ha comenzado a experimentar cierta demanda edificatoria.

#### **DESARROLLO DEL AMBITO**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación de volúmenes y aprovechamientos en el área. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación, como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 1.190 m<sup>2</sup>

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos: 513 m<sup>2</sup>

Se dispondrá un mínimo de 52 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

5.130 m<sup>2</sup>

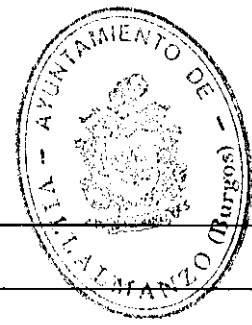
Número máximo de viviendas:

30 viviendas

#### **CONDICIONES DE EJECUCION**

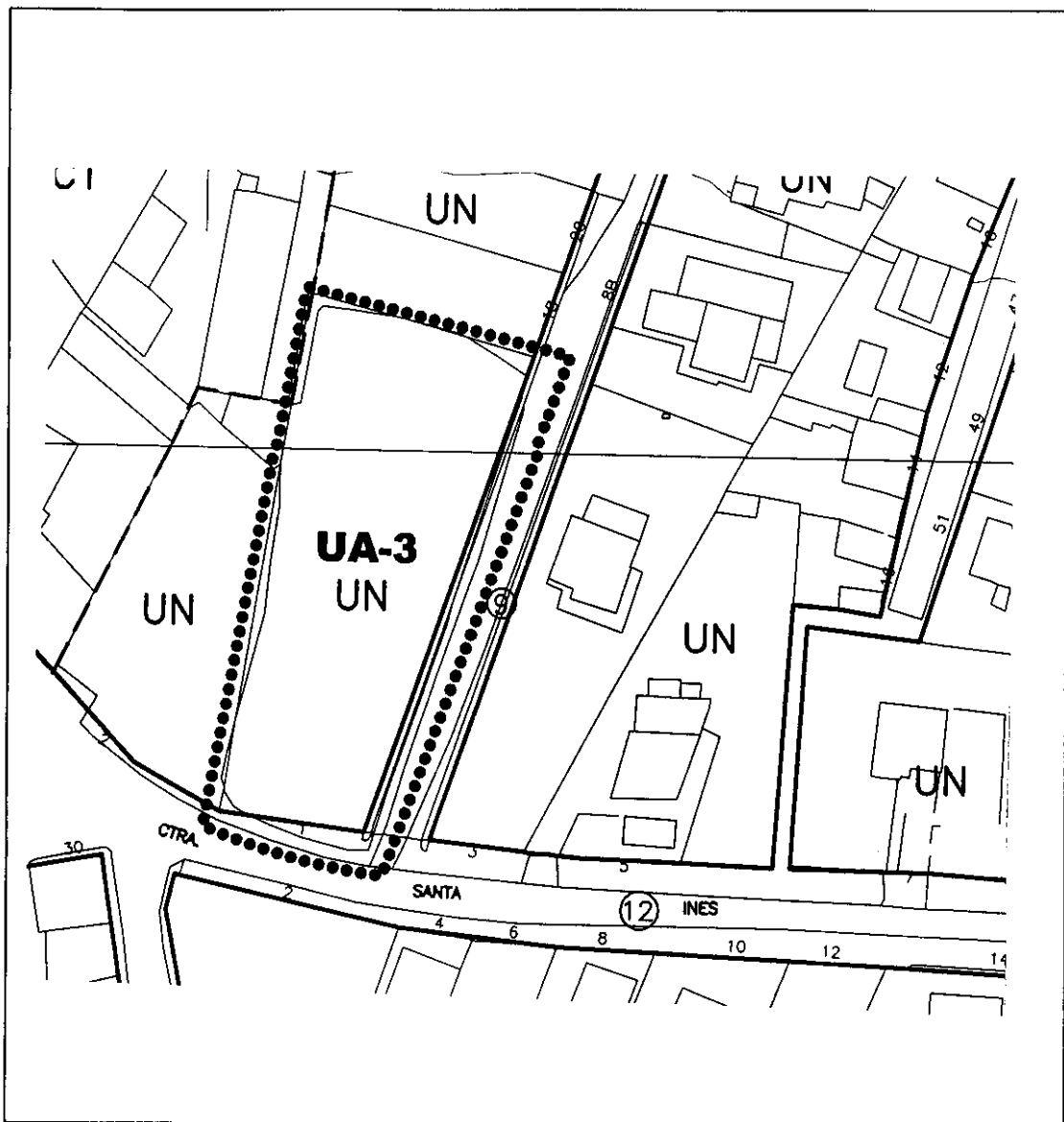
Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras.





UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD N°	DENOMINACION	
UA 3	CALLE DEL TERCIO - Este	

SERIE 2 HOJA 2 y 3 de 5





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD N°</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 3</b>	<b>CALLE DEL TERCIO – Este</b>	

**SERIE 2 HOJAS 2 y 3 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 2.264 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar

**ORDENANZA DE APLICACION:** UN

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **OBJETIVOS**

Completar la estructura viaria y las redes de servicios en una zona que ha comenzado a consolidarse. La unidad de actuación incluye la única parcela que no ha realizado la cesión de terreno correspondiente a la calle transversal que une la Calle del Norte con el Camino de Santa Inés.

#### **DESARROLLO DEL AMBITO**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación de volúmenes y aprovechamientos en el área. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación, como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 295 m<sup>2</sup>

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos 113 m<sup>2</sup>.

Se dispondrá un mínimo de 12 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

1.132 m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas:

6 viviendas

#### **CONDICIONES DE EJECUCION**

Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras.

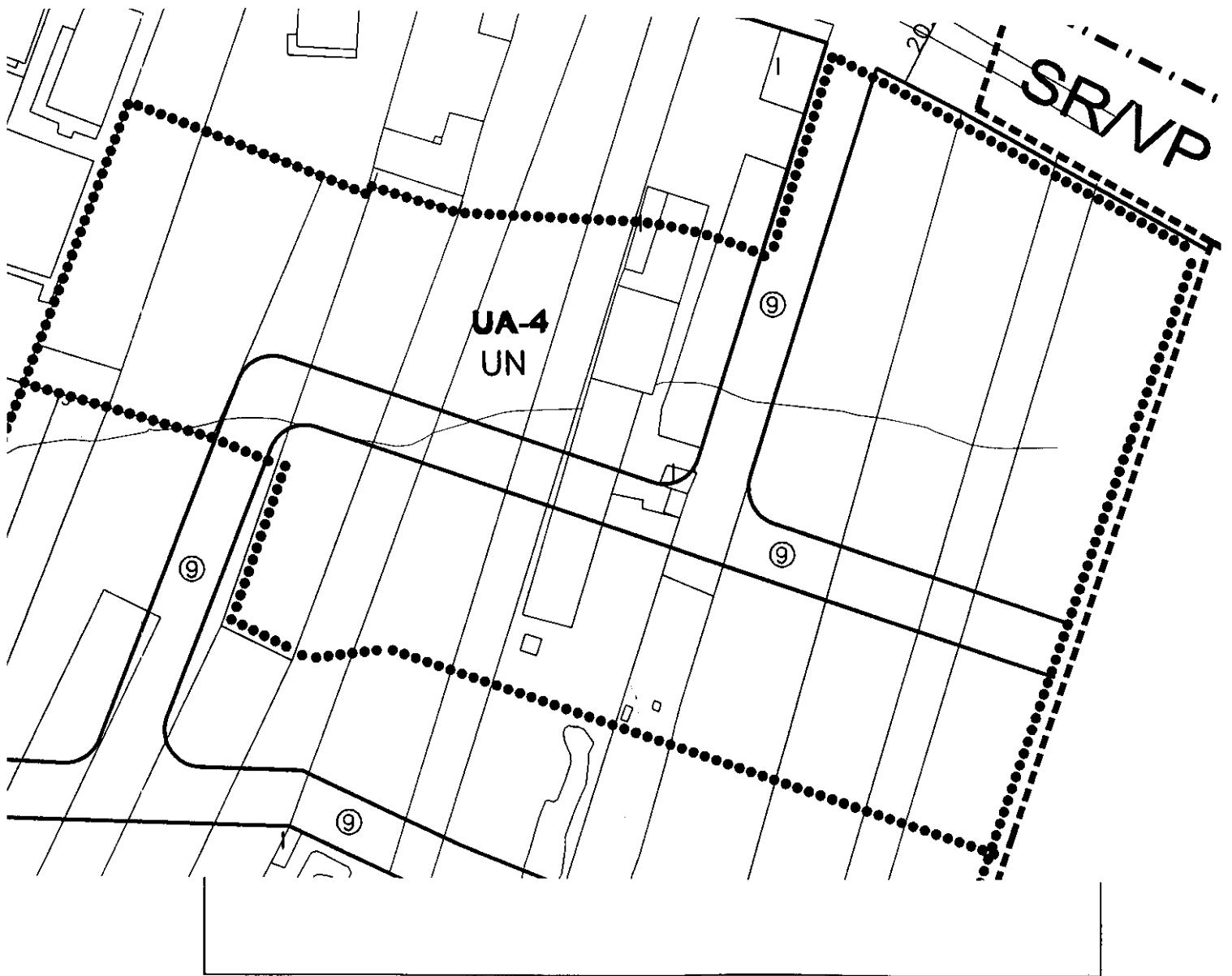




UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	
UNIDAD Nº	DENOMINACION
UA 4	CAMINO DE SANTA INES – Centro

UE

SERIE 2 HOJA 3 de 5





UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO	
UNIDAD Nº	DENOMINACION
UA 4	CAMINO DE SANTA INES – Centro

SERIE 2 HOJA 3 de 5

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 14.562 m2

**USO CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar

**ORDENANZA DE APLICACION:** UN

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m2/m2

**OBJETIVOS:**

Completar la estructura viaria y las redes de servicios en una zona que ha comenzado a consolidarse.

**DESARROLLO DEL AMBITO:**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación de volúmenes y aprovechamientos en el área. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación, como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viarío: 2.025 m2

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos 728 m2.

Se dispondrá un mínimo de 73 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

7.281 m2

Número máximo de viviendas:

43 viviendas

**CONDICIONES DE EJECUCION**

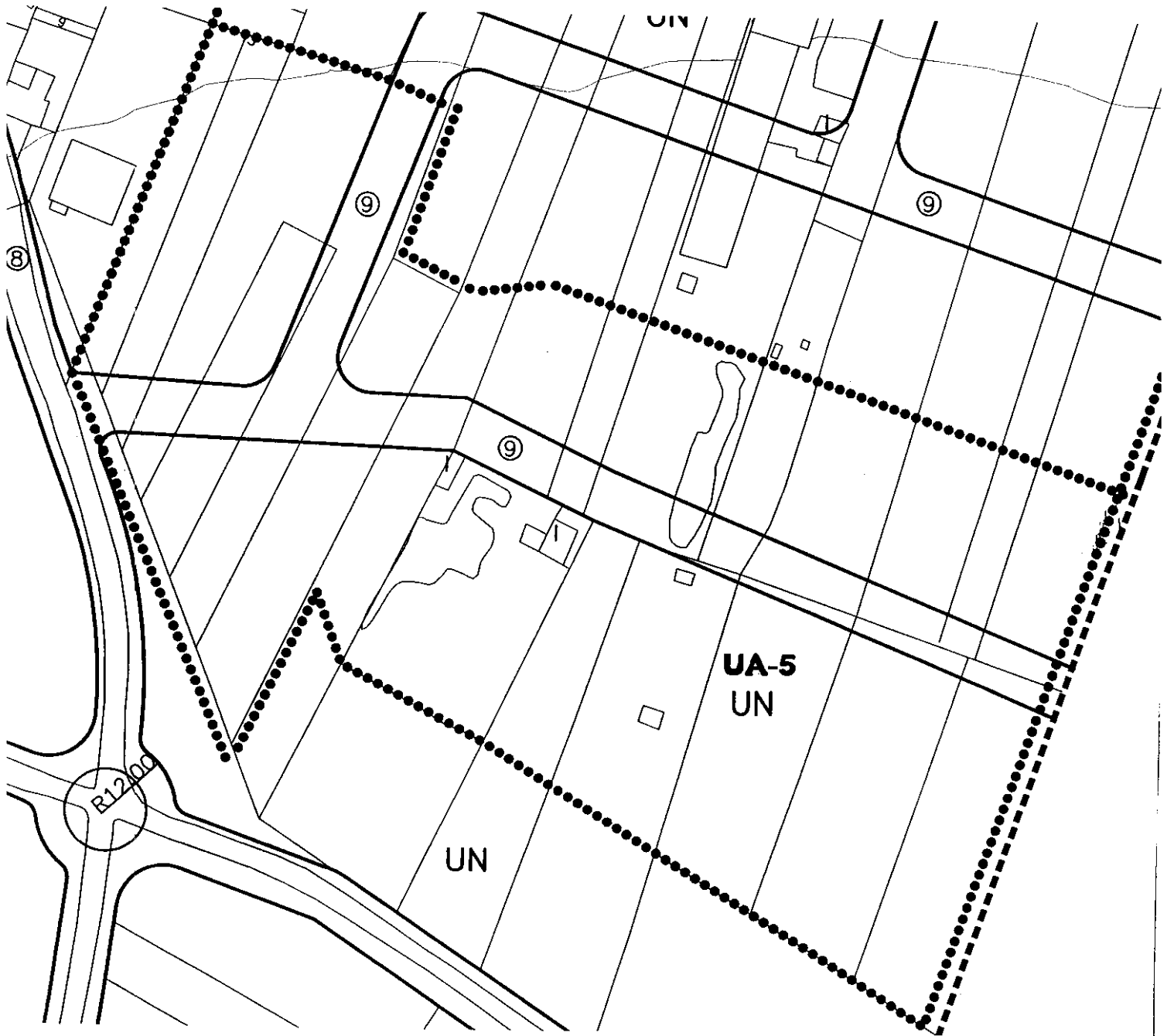
Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras.

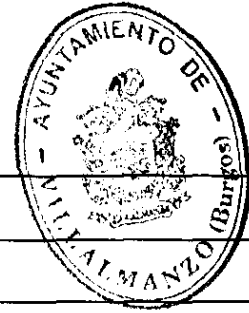




UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD Nº	DENOMINACION	
UA 5	CAMINO DE SANTA INES - Sur	

SERIE 2 HOJA 3 de 5





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD Nº</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 5</b>	<b>CAMINO DE SANTA INES - Sur</b>	

**SERIE 2 HOJA 3 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 14.868 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar

**ORDENANZA DE APLICACION:** UN

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**OBJETIVOS:**

Completar la estructura viaria y las redes de servicios en una zona que ha comenzado a consolidarse.

**DESARROLLO DEL AMBITO:**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación de volúmenes y aprovechamientos en el área. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación, como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 2.080 m<sup>2</sup>

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos 743 m<sup>2</sup>.

Se dispondrá un mínimo de 75 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

7.434 m<sup>2</sup>

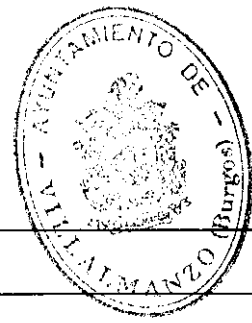
Número máximo de viviendas:

44 viviendas

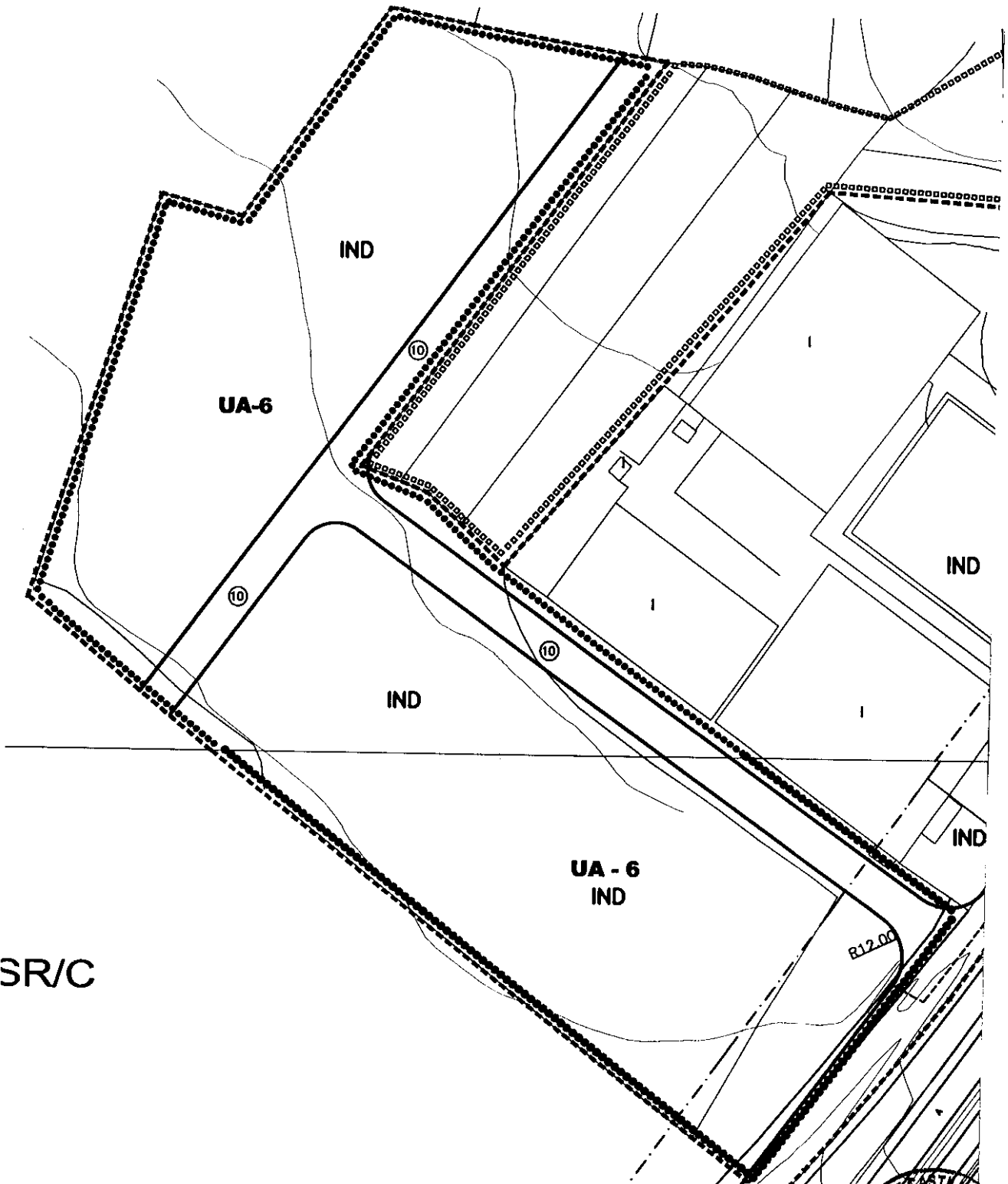
**CONDICIONES DE EJECUCION**

Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras.





UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD Nº	DENOMINACION	
UA 6	COOPERATIVA PROVINCIAL "ARLANZA"	



SR/C





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD N°</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 6</b>	<b>COOPERATIVA PROVINCIAL "ARLANZA"</b>	

**SERIE 2 HOJA 4 y 5 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 29.576 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERISTICO:** Productivo.

**ORDENANZA DE APLICACION:** IND

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **OBJETIVOS**

Ordenar y garantizar la completa urbanización de los terrenos en torno a la Cooperativa Provincial "Arlanza" para permitir la futura ampliación de sus instalaciones.

#### **DESARROLLO DEL AMBITO**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación del área.

La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 3.980 m<sup>2</sup>

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos 1.479 m<sup>2</sup>.

Se dispondrá un mínimo de 148 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

14.788 m<sup>2</sup>

#### **CONDICIONES DE EJECUCION**

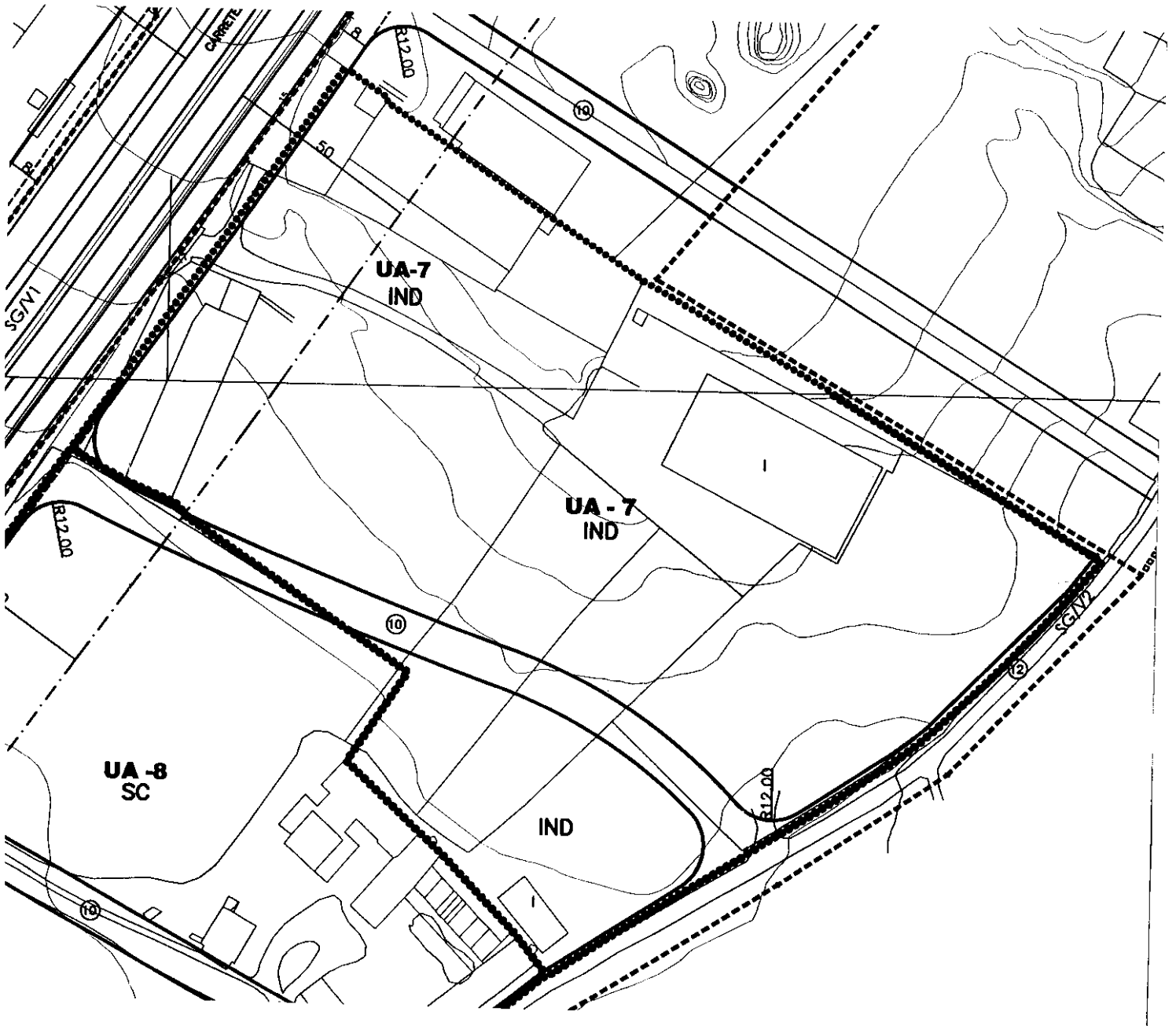
Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras. Como condición previa al desarrollo de la unidad deberá garantizarse la existencia de infraestructuras de saneamiento y depuración previos al vertido en cauces naturales. En caso contrario, será necesario ejecutarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.





UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO		UE
UNIDAD Nº	DENOMINACION	
UA 7	LERCASA	

SERIE 2 HOJA 4 y 5 de 5





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD Nº</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 7</b>	<b>LERCASA</b>	

**SERIE 2 HOJA 4 y 5 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 27.547 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERISTICO:** Productivo.

**ORDENANZA DE APLICACION:** IND

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **OBJETIVOS**

Abrir una nueva calle transversal que comunique la vía de servicio de la Autovía del Norte con el Camino de Lerma, creando una red viaria que estructure este área industrial. Garantizar la completa urbanización del ámbito (viario e infraestructuras) y conseguir la justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en la unidad de actuación.

### **DESARROLLO DEL AMBITO**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación del área.

La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 1.620 m<sup>2</sup>

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos 1.377 m<sup>2</sup>.

Se dispondrá un mínimo de 138 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

13.773 m<sup>2</sup>

### **CONDICIONES DE EJECUCION**

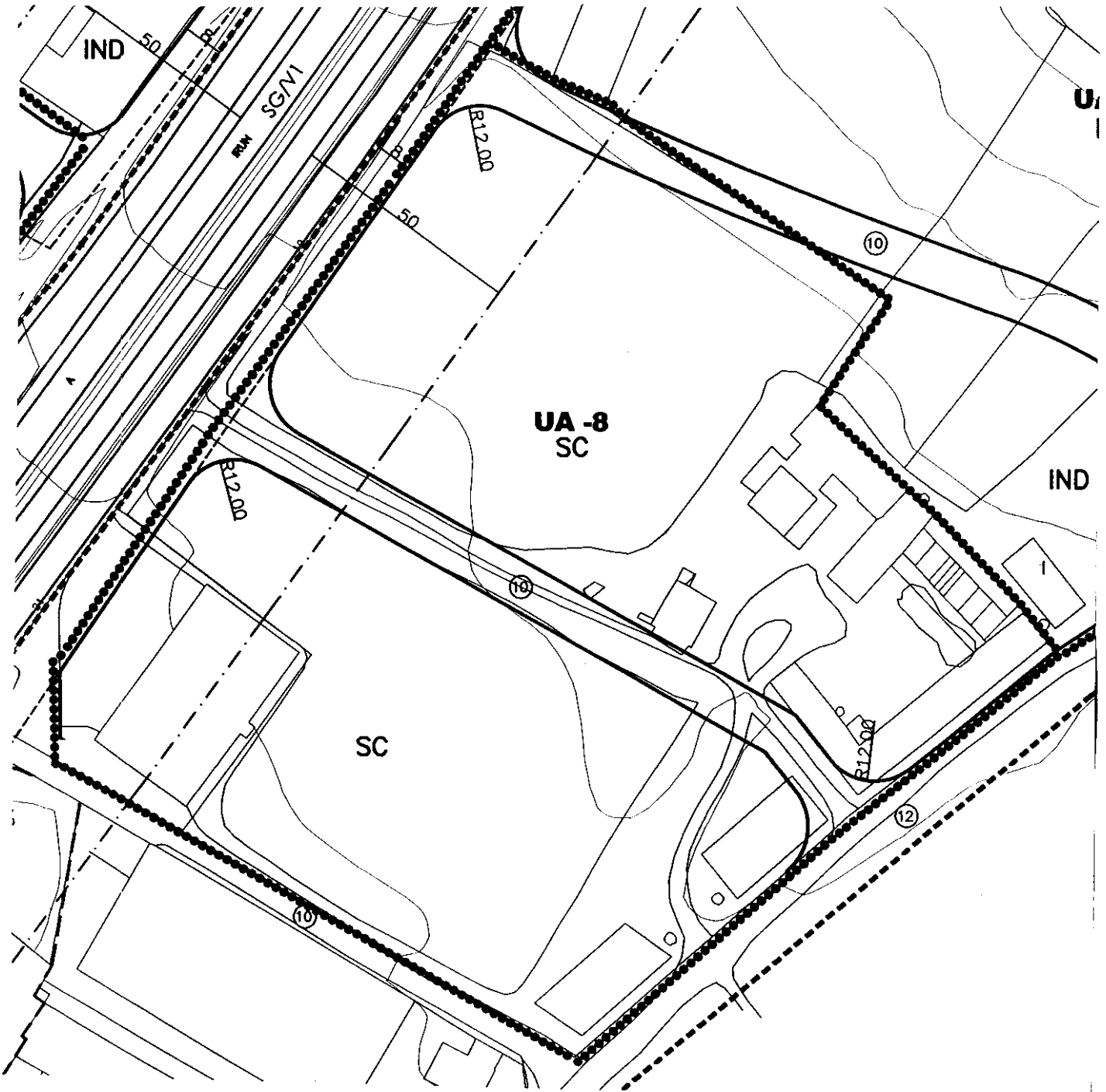
Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras. Como condición previa al desarrollo de la unidad deberá garantizarse la existencia de infraestructuras de saneamiento y depuración previas al vertido en cauces naturales. En caso contrario, será necesario ejecutarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD Nº</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 8</b>	<b>SERVICIOS DE CARRETERA</b>	

SERIE 2 HOJA 5 de 5





<b>UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO</b>		<b>UE</b>
<b>UNIDAD Nº</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>UA 8</b>	<b>SERVICIOS DE CARRETERA</b>	

**SERIE 2 HOJA 5 de 5**

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 25.226 m<sup>2</sup>

**USO CARACTERISTICO:** Terciario vinculado a la carretera: hostelería (restaurante, cafetería, bar, discoteca), hotel, instalaciones al servicio del automóvil, talleres, almacenaje; servicios, oficinas y comercio. Exclusivamente se autoriza el uso residencial vinculado a los usos anteriores.

**ORDENANZA DE APLICACION:** SC

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **OBJETIVOS**

Garantizar la completa urbanización del ámbito (viario e infraestructuras), ordenar los usos y la edificación en esta zona actualmente ocupada por antiguas naves abandonadas y conseguir la justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

#### **DESARROLLO DEL AMBITO**

Deberá redactarse un Estudio de Detalle para definir la ordenación del área.

La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación a través del correspondiente Proyecto de Actuación como paso previo a las acciones aisladas de parcelación, urbanización y/o edificación.

**SUPERFICIE DE CESION** (según artículo 44.3) de la LUCyL/99:

Viario: 2.120 m<sup>2</sup>

Tanto para espacios libres de uso público como para equipamientos 1.261 m<sup>2</sup>.

Se dispondrá un mínimo de 126 plazas de aparcamiento de uso público.

**APROVECHAMIENTO:**

Aprovechamiento correspondiente a propietarios

12.613 m<sup>2</sup>

#### **CONDICIONES DE EJECUCION**

Urbanización de la totalidad de la Unidad: viario (interior y exterior), zonas verdes e infraestructuras. Como condición previa al desarrollo de la unidad deberá garantizarse la existencia de infraestructuras de saneamiento y depuración previos al vertido en cauces naturales. En caso contrario, será necesario ejecutarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.



## TITULO 2. SUELO URBANIZABLE.

### CAPITULO 2.1. PRELIMINARES

#### 2.1.1 Categorías del Suelo Urbanizable

Las presentes NU contemplan dos categorías de Suelo Urbanizable:

- . Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada, con uso predominante industrial, con un único sector SUD I-1 entre el polígono industrial de Gestur y las instalaciones de la Cooperativa Provincial "Arlanza".
- . Suelo Urbanizable No Delimitado, diferenciando un área con uso predominante industrial entre el suelo urbano industrial y el arroyo de San Bartolomé (SUND-I) y otra zona con uso predominante residencial desde dicho arroyo hacia el este del casco (SUND-R).

El objetivo de esta clasificación es permitir la ampliación y nueva implantación de actividades productivas en el municipio, disponiendo para ello áreas colindantes a los actuales asentamientos industriales, con el fin de optimizar las infraestructuras y distribuir de manera ordenada los usos sobre el territorio. Así mismo se prevé una extensión residencial que conecte el casco tradicional con las zonas industriales.

La delimitación del Suelo Urbanizable queda establecida en la Serie de Planos nº 2 "Ordenación" a escala 1:1.000.

La fácil integración de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable en la estructura urbana del municipio desaconseja la delimitación y adscripción a esta clase de suelo de nuevos Sistemas Generales.

#### 2.1.2. Delimitación del Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable Delimitado se definen un sector (SUD I-1) cuyo desarrollo habrá de producirse a través del correspondiente Plan Parcial. El perímetro de este ámbito se ha adaptado, siempre que ello ha sido posible, a límites naturales o de propiedad con superficies que permitan asumir las cargas y obligaciones derivadas de su desarrollo. Dicha delimitación queda determinada en la Serie de Planos nº 2 "Ordenación" a escala 1:1.000.

En Suelo Urbanizable No Delimitado, los sectores se fijarán por los propios Planes Parciales que los desarrollen, siguiendo los criterios expuestos en el párrafo anterior.





Salvo que en las Condiciones Particulares se establezca otra cosa, cada Sector constituirá una unidad de actuación y deberá ser desarrollado por un único Plan Parcial que abarque la totalidad de su ámbito.

### 2.1.3 Equidistribución de cargas y beneficios. Aprovechamiento Medio.

El Aprovechamiento Medio del sector de Suelo Urbanizable Delimitado es de  $0,5 m^2$  construibles de uso industrial/ $m^2$  de superficie bruta del sector, resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, expresado en metros cuadrados construibles en el uso predominante. El aprovechamiento lucrativo total del sector incluye todos los aprovechamientos que el planeamiento permite, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas. De la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes.

El Aprovechamiento Medio asignado al Suelo Urbanizable No Delimitado no excederá del fijado para el sector de suelo urbanizable delimitado, siendo para el SUND-I de  $0,5 m^2$  construibles de uso industrial/ $m^2$  de superficie bruta del sector y para el SUND-R de  $0,5 m^2$  construibles de uso residencial/ $m^2$  de superficie bruta del sector.

Considerando que al desarrollarse los sectores el uso mayoritario de las edificaciones coincidirá con el uso predominante en cada uno de ellos, no se establecen coeficientes de ponderación entre diferentes usos del mismo sector y, por tanto, el valor del Aprovechamiento Medio coincidirá con el de la edificabilidad bruta asignada.

El Aprovechamiento correspondiente a los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector. El exceso de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento que no participará en los gastos de urbanización correspondientes a este porcentaje de aprovechamiento que le pertenece.

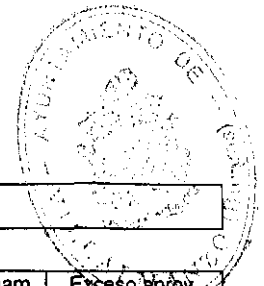
#### SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Sector	Superficie (m2)	Edificabilidad Bruta (m2/m2)	Uso y tipología	Aprovecham. Medio (*)	Aprovecham. Lucrativo (**)	Aprovecham. Propietarios (**)	Exceso aprov. Perteneciente al Ayuntamiento(**)
SUD I-1	56.026	0,5	Industrial	0,50	28.013	25.212	2.801

(\*)  $m^2$  construibles de uso industrial /  $m^2$  de superficie bruta del sector.

(\*\*)  $m^2$  construibles de uso industrial





## SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Uso y tipología	Aprovecham. Medio (*)	Aprovecham. Lucrativo (**)	Aprovecham. Propietarios (**)	Exceso Aprop. Perteneciente al Ayuntamiento(**)
SUND-I	62.068	0,5	Industrial	0,50	31.034	27.931	3.103
SUND-R	46.935	0,5	Residencial	0,50	23.468	21.121	2.347

(\*) m<sup>2</sup> construibles de uso predominante / m<sup>2</sup> de superficie bruta del sector.

(\*\*) m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante

### CAPITULO 2.2. REQUISITOS DE PLANEAMIENTO:

#### 2.2.1 Determinaciones de los Planes Parciales

Las determinaciones de los Planes Parciales no podrán dar lugar a una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea. Así mismo, en los sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector (art. 36.c.3º de la LUCyL/99).

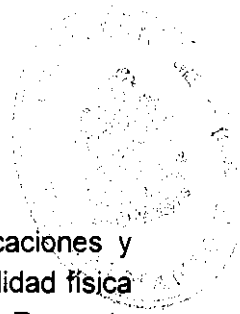
Deberán respetarse las siguientes normas de diseño:

- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.
- El aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones.
- La altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no será superior a tres medios (3/2) de la distancia a la fachada más próxima.

Tanto para espacios libres públicos como para equipamientos, se preverán 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante. Así mismo se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante (art 44.3 de la LUCyL/99).

La ordenación de los Planes Parciales respetará los criterios y condiciones establecidas con carácter particular para cada uno de los sectores, en las fichas correspondientes. Estas condiciones normativas serán desarrolladas en las ordenanzas de los Planes Parciales con la terminología y grado de detalle utilizado en estas Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano, adaptándose, siempre que sea posible, a las propias ordenanzas definidas en las Normas para esa clase de suelo. Cuando las determinaciones establecidas en las Normas tengan carácter de recomendaciones, éstas no serán vinculantes, permitiéndose su modificación en el planeamiento parcial siempre que quede suficientemente justificada en la Memoria del mismo.





En la redacción del planeamiento de desarrollo podrán admitirse modificaciones y correcciones de detalle derivadas de un más exacto conocimiento de la realidad física del ámbito o de algún dato o circunstancia no contemplado en estas Normas. Respecto a las superficies ordenadas por el planeamiento de desarrollo, podrán admitirse como ajustes de detalle variaciones numéricas no superiores, en más o en menos, a un 15% de la superficie asignada a cada sector en las fichas correspondientes. Tanto la capacidad residencial como el aprovechamiento asignable a los propietarios del sector se calcularán con respecto a la superficie real del sector, acreditada por técnico competente. Sin embargo, esta variación no se considera sustancial a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable, por lo que éste permanecerá invariable.

### **2.2.2 Programación y Plazos**

De acuerdo con la legislación urbanística, estas Normas no establecen prioridades para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

### **2.2.3 Afecciones**

En aquellos Sectores de Suelo Urbanizable en los que hayan sido incluidas vías pecuarias, éstas habrán de permanecer libres de uso, quedando sujetas en todo caso a las limitaciones señaladas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en la Ley de Montes, de 8 de junio de 1957, y su Reglamento. Cuando existan cauces públicos en el ámbito de los sectores, se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 de 11 de Abril (BOE de 30 de Abril de 1986) y el Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988). Así mismo, en sectores colindantes con la carretera nacional N-I se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley de Carreteras y reglamentos de desarrollo de la misma; concretamente, en cuanto a los accesos a la vía de servicio, debe cumplirse lo previsto en la "Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE del 24 de enero de 1998) por la que se regulan los accesos a las Carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio".



## **CAPITULO 2.3. REQUISITOS DE LA EJECUCION**

### **2.3.1 Proyectos de Urbanización**

La realización material de las determinaciones de planeamiento del Plan Parcial de cada sector se llevará a cabo con la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito ordenado.

El Proyecto de Urbanización podrá incluir alteraciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo del ámbito ordenado si de los estudios geotécnicos se concluyese la necesidad de las citadas adaptaciones. Si las modificaciones afectasen a las determinaciones de planeamiento, será preceptiva la tramitación simultánea de la correspondiente modificación del planeamiento parcial.

El Proyecto de Urbanización no podrá ser aprobado en tanto no se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación o Reparcelación.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización se seguirán los criterios y condiciones establecidos en el apartado de "Normas Técnicas Generales de Urbanización" de estas Normas, así como las establecidas en la legislación sectorial aplicable, debiendo justificarse expresamente su cumplimiento en la Memoria de los mismos.


En los márgenes de la Autovía del Norte (N-I), el Proyecto de Urbanización deberá recoger la ordenación del espacio entre las vías de servicio y la alineación principal correspondiente. En ningún caso se permitirá la habilitación de plazas de aparcamiento en dicha franja, por razones de seguridad, fluidez y comodidad del tráfico, debiendo resolverse las necesidades de aparcamiento en el interior de las parcelas. En el ámbito de la citada carretera, el Proyecto de Urbanización estará sometido al régimen de autorización de la Dirección General de Carreteras, la cual deberá diseñar los sistemas de recogida y evacuación de aguas, de manera que la urbanización no aporte caudales de escorrentía a los elementos de drenaje de la autovía.

### **2.3.2 Determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo las determinaciones precisas sobre redes y servicios enumeradas a continuación, en la medida en que sean aplicables considerando las características de cada proyecto:

- a) Excavaciones;
- b) Explanación, compactación y pavimentación de calzadas, aceras y espacios peatonales, así como su adecuada señalización;



- 
- c) Suministro de agua potable, incluyendo captación, regulación y distribución;
  - d) Redes de riego y, eventualmente, de hidrantes contra incendio;
  - e) Red de alcantarillado y depuración de aguas pluviales y residuales;
  - f) Suministro de energía eléctrica, incluyendo transporte, transformación y distribución;
  - g) Red de alumbrado público;
  - h) Red de telefonía;
  - i) Urbanización, jardinería, arbolado y mobiliario urbano de los espacios libres y vías públicas;

Los Proyectos de Urbanización incluirán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras;
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano;
- c) Planos de proyecto y de detalle;
- d) Pliego de condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios;
- e) Mediciones y Presupuesto.

### **2.3.3 Condiciones Estéticas y de conservación de la urbanización**

Cada Plan Parcial establecerá para cada Sector las condiciones estéticas precisas que regulen las acciones de edificación, de construcción de vallas y cercados, y de preservación del arbolado de interés existente.

Los propietarios de cada Sector estarán sujetos a la obligación de conservar la urbanización del mismo, formalizando la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora como continuación de la Junta de Compensación una vez ésta haya cumplido sus fines. Todos los contratos de compraventa de terrenos urbanizados habrán de tener una cláusula en este sentido.

## **CAPITULO 2.4. CONDICIONES DE ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE.**

A continuación se establecen, mediante Fichas individualizadas para cada sector de Suelo Urbanizable, las determinaciones y condiciones que habrán de regir en el desarrollo de los mismos.

### **a) Descripción**

- Denominación;
- Superficie aproximada;
- Aprovechamiento Medio del Sector;



**b) Condiciones de Uso:**

Uso global propio del sector, así como los usos complementarios y la proporción de usos, en su caso;

**c) Condiciones de la ordenación:** Trama urbana y configuración básica;

**d) Condiciones planimétricas y de volumen:**

Intensidad de uso, expresada por el Coeficiente de Edificabilidad, expresado en metros cuadrados construibles edificables con el uso y tipología propios del Sector por metro cuadrado de terreno bruto;

Aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos, equivalente al 90% del resultado de aplicar a su superficie el Aprovechamiento Medio del sector. Este aprovechamiento patrimonializable viene expresado en metros cuadrados edificables con el uso y tipología propios del sector.

Altura máxima admisible;

**e) Condiciones respecto a las superficies de cesión:**

Estándares mínimos o las superficies de suelo de cesiones dotacionales;

Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, equivalente al 10% del aprovechamiento lucrativo total, expresado en metros cuadrados edificables con el uso y tipología propios del sector.

**f) Condiciones respecto a la tramitación, gestión y desarrollo,** definiendo el Sistema de Actuación que será, en general, el de Compensación.





<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SUD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>DENOMINACION</b>	
<b>SUD I-1</b>	<b>AUTOVIA - OESTE</b>	

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 56.026 m<sup>2</sup>  
**USO GLOBAL PROPIO DEL SECTOR:** INDUSTRIAL  
**APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SECTOR:** 28.013 m<sup>2</sup>

Uso y tipología predominantes: <b>INDUSTRIAL</b> Aprovechamiento Medio del Sector: <b>0,50</b>	
<b>APROVECHAMIENTO DE CESION AL AYUNTAMIENTO</b>	<b>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE</b>
<b>2.801 m<sup>2</sup></b>	<b>25.212 m<sup>2</sup></b>
	<b>EDIFICABILIDAD: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

#### **Trama urbana y configuración básica**

El desarrollo del sector ordenará un futuro crecimiento industrial entre el polígono de GESTUR y las instalaciones actuales de la cooperativa, en una localización con óptimas condiciones de accesibilidad previo diseño de las conexiones con la carretera nacional.

La ordenación del sector que establezca el Plan Parcial deberá considerar las determinaciones legales derivadas de la existencia de vías pecuarias, cauces públicos y de la carretera nacional. En concreto, no podrán realizarse enlaces directos con la carretera nacional, debiendo tenerse en cuenta lo dispuesto por la Ley 25/1998 de Carreteras del Estado y, en concreto, la Orden 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Los terrenos de cesión correspondientes a los equipamientos de interés público y social deberán situarse en la zona norte del sector, próximos al puente que cruza sobre la Autovía. La definición del diseño interior del sector corresponderá al Plan Parcial.

Para las vías principales y secundarias se recomienda una sección mínima, respectivamente, de 14,00 y 9,00 metros de anchura.





### **Condiciones planimétricas y de volumen**

La parcelación propuesta por el Plan Parcial podrá incluir un amplio rango de tamaños de parcela (500, 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup>) así como una agrupación de parcelas rido.

El Plan Parcial desarrollará las ordenanzas aplicables al sector y fijará los índices de edificabilidad máximos por parcela, justificando en la Memoria del mismo que mediante su aplicación individualizada no se superan los máximos de edificabilidad ni de aprovechamiento que fijan las Normas para el Sector.

### **Condiciones de Uso**

El uso predominante en el sector será el Industrial.

El Plan Parcial establecerá el régimen de usos complementarios, compatibles o prohibidos, justificando su adecuación al uso predominante. La superficie construida con usos distintos del predominante no superará en ningún caso el 25% de la total correspondiente al sector.

No serán admisibles las instalaciones ganaderas, aun las de carácter semi-industrial. Las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas exigirán la adopción de las correspondientes medidas correctoras.

Habrà de garantizarse en todo caso la disposición de un adecuado sistema de tratamiento de las aguas residuales, bien mediante la construcción de una Estación Depuradora propia del polígono o, eventualmente, mediante su conducción a la Estación de Tratamiento del núcleo.

### **Condiciones respecto a las superficies de cesión**

Serán de cesión obligatoria los terrenos que constituyan el sistema viario local; los destinados a espacios libres de uso público y a la ubicación de equipamientos, en la cuantía establecida por la legislación vigente; y los terrenos sobre los que materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, que pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

### **Condiciones respecto a la tramitación, gestión y desarrollo**

El sector se desarrollará mediante el Sistema de Compensación.

El Plan Parcial podrá delimitar hasta dos polígonos o unidades de actuación en los que se resuelvan las obligaciones y compensaciones de cada una, permitiendo la ejecución autónoma de las obras de urbanización, siempre la superficie del primero sea al menos el 50% de la total del sector y que quede suficientemente asegurada la ejecución de las infraestructuras comunes.





**SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

SECTOR	DENOMINACION
<b>SUND-I</b>	<b>ARROYO INDUSTRIAL</b>

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 62.068 m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL PROPIO DEL SECTOR:** INDUSTRIAL

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SECTOR:** 31.034 m<sup>2</sup>

Uso y tipología predominantes: <b>INDUSTRIAL</b> Aprovechamiento Medio del Sector: <b>0,50</b>	
APROVECHAMIENTO DE CESION AL AYUNTAMIENTO	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE
<b>3.103 m<sup>2</sup></b>	<b>27.931 m<sup>2</sup></b>
	<b>EDIFICABILIDAD: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

#### **Trama urbana y configuración básica**

El desarrollo del sector completará la trama urbana industrial al este de la carretera nacional hasta la carretera de Lerma y el arroyo de San Bartolomé.

La ordenación del sector que establezca el Plan Parcial deberá considerar las necesarias zonas de policía y afección de cauces y el resto de prescripciones derivadas de la legislación en materia de aguas.

Los terrenos de cesión correspondientes a los equipamientos de interés público y social así como las zonas verdes, deberán situarse próximas al arroyo y a las zonas dotacionales del SUND-R. La definición del diseño de cada sector corresponderá al Plan Parcial que lo desarrolle.

#### **Condiciones planimétricas y de volumen**

La parcelación propuesta por el Plan Parcial podrá incluir un amplio rango de tamaños de parcela (500, 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup>) así como una agrupación de parcelas nido.

El Plan Parcial desarrollará las ordenanzas aplicables al sector y fijará los índices de edificabilidad máximos por parcela, justificando en la Memoria del mismo que mediante su aplicación individualizada no se superan los máximos de edificabilidad ni de aprovechamiento que fijan las Normas para el Sector.





### **Condiciones de Uso**

El uso predominante en el sector será el Industrial.

El Plan Parcial establecerá el régimen de usos complementarios, compatibles o prohibidos, justificando su adecuación al uso predominante. La superficie construida con usos distintos del predominante no superará en ningún caso el 25% de la total correspondiente al sector.

No serán admisibles las instalaciones ganaderas, aun las de carácter semi-industrial. Las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas exigirán la adopción de las correspondientes medidas correctoras.

Habrà de garantizarse en todo caso la disposición de un adecuado sistema de tratamiento de las aguas residuales, bien mediante la construcción de una Estación Depuradora propia del polígono o, eventualmente, mediante su conducción a la Estación de Tratamiento del núcleo.

### **Condiciones respecto a las superficies de cesión**

Serán de cesión obligatoria los terrenos que constituyan el sistema viario local; los destinados a espacios libres de uso público y a la ubicación de equipamientos, en la cuantía establecida por la legislación vigente; y los terrenos sobre los que materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, que pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

### **Condiciones respecto a la tramitación, gestión y desarrollo**

Los sectores que se delimiten se desarrollarán mediante el Sistema de Compensación.





**SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

**SUND**

SECTOR	DENOMINACION
<b>SUND-R</b>	<b>ARROYO RESIDENCIAL</b>

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 46.935 m<sup>2</sup>

**USO GLOBAL PROPIO DEL SECTOR:** RESIDENCIAL

**APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SECTOR:** 23.467 m<sup>2</sup>

Uso y tipología predominantes: <b>RESIDENCIAL</b> Aprovechamiento Medio del Sector: <b>0,50</b>	
APROVECHAMIENTO DE CESION AL AYUNTAMIENTO	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE
<b>2.346 m<sup>2</sup></b>	<b>21.121 m<sup>2</sup></b>

	<b>EDIFICABILIDAD: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
--	---

#### **Trama urbana y configuración básica**

El desarrollo del sector completará la trama urbana residencial entre la calle Cantarranas hasta la carretera de Lerma y el arroyo de San Bartolomé.

La ordenación del sector que establezca el Plan Parcial deberá considerar las necesarias zonas de policía y afección de cauces y el resto de prescripciones derivadas de la legislación en materia de aguas.

Los terrenos de cesión correspondientes a los equipamientos de interés público y social se situarán próximos al arroyo y a los del sector SUND-I, y las zonas verdes se localizarán colindantes con el cauce. El área de equipamientos deberá ser fácilmente accesible desde el casco tradicional previendo una nueva calle que sea prolongación de la calle Los Huertos. La definición del diseño de cada sector corresponderá al Plan Parcial que lo desarrolle.

#### **Condiciones planimétricas y de volumen**

El Plan Parcial desarrollará las ordenanzas aplicables al sector y fijará los índices de edificabilidad máximos por parcela, justificando en la Memoria del mismo que mediante su aplicación individualizada no se superan los máximos de edificabilidad ni de aprovechamiento que fijan las Normas para el Sector.

#### **Condiciones de Uso**

El uso predominante en el sector será el Residencial Unifamiliar.



El Plan Parcial establecerá el régimen de usos complementarios, compatibles o prohibidos, justificando su adecuación al uso predominante. La superficie construida con usos distintos del predominante no superará en ningún caso el 25% de la total correspondiente al sector.

No serán admisibles las instalaciones ganaderas, aun las de carácter semi-industrial. Las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas exigirán la adopción de las correspondientes medidas correctoras.

Habrà de garantizarse en todo caso la disposición de un adecuado sistema de tratamiento de las aguas residuales, bien mediante la construcción de una Estación Depuradora propia del polígono o, eventualmente, mediante su conducción a la Estación de Tratamiento del núcleo.

#### **Condiciones respecto a las superficies de cesión**

Serán de cesión obligatoria los terrenos que constituyan el sistema viario local; los destinados a espacios libres de uso público y a la ubicación de equipamientos, en la cuantía establecida por la legislación vigente; y los terrenos sobre los que materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, que pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

#### **Condiciones respecto a la tramitación, gestión y desarrollo**

Los sectores que se delimiten se desarrollarán mediante el Sistema de Compensación.





### TITULO 3. SUELO RÚSTICO

El Suelo Rústico de las NU, delimitado en el Plano nº 1 "Clasificación del Suelo del Término Municipal", a escala 1:10.000, se rige en cuanto a las acciones permitidas en el mismo por tres tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada unidad territorial:

- condiciones de actuación;
- condiciones de uso;
- condiciones de volumen

#### CAPITULO 3.1 CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO

Con el objeto de adecuar la regulación y las limitaciones de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones a las características y valores medioambientales específicos de los distintos terrenos y a los ecosistemas que integran el Suelo Rústico, las NU establecen las siguientes categorías:

##### ***Suelo Rústico Común (SR/C)***

Se incluye en esta categoría la práctica totalidad del término municipal, cuyo uso predominante es la explotación agrícola, generalmente de cereal. Son espacios de menor interés ambiental pero en los que debe preservarse el uso agrícola actualmente existente, regulando usos, instalaciones y edificaciones compatibles con el mismo. En el entorno próximo del núcleo puede soportar futuras ampliaciones del suelo urbano.

##### ***Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SR/VP)***

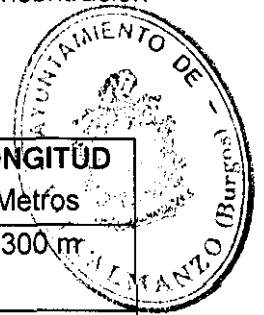
Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

Villalmanzo cuenta con cinco Vías Pecuarias, actualizadas por el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural en 1.970, habiéndose reducido su anchura y variando su trazado en algunos tramos para adecuarlas a las necesidades de la ganadería de la zona.

En la tabla siguiente que complementa el Plano nº 1 "Clasificación del Suelo del Término Municipal" se hace una relación de las Vías Pecuarias que atraviesan el término reflejando su anchura y longitud originales. Se incluye como Anexo II una copia de las descripciones contenidas en la Clasificación de 1968, completada con las



modificaciones introducidas por el IRYDA en 1970 con motivo de la Concentración Parcelaria).



NOMBRE	ANCHURA Metros	LONGITUD Metros
1. Cañada Real de los Serranos	75,22 m	3.300 m
2. Cordel Real de las Merinas	37,61 m	6.000 m
3. Vereda de Santa Cecilia a Santa Ines	20,89 m.	3.500 m
4. Vereda de San Bartolomé	25,00 m. (sólo la mitad de anchura corresponde a Villalmanzo)	500 m
5. Colada del camino de Villamayor	20 m.	3.100 m

**Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR/F)**

Corresponde a las mesetas de mayor altitud y situadas al norte del municipio pobladas por masas forestales de notable importancia con predominio de la encina y el quejigo, incluyendo las laderas y cauces de su entorno a fin de preservar la integridad del conjunto. Tienen un alto valor paisajístico y ecológico, ya que constituyen el hábitat natural de un buen número de especies animales. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica (Ley de Montes de 8 de Junio de 1957).

**Suelo Rústico con Protección Natural de Vegas (SR/VG)**

Corresponde a los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los márgenes, entendiéndose como cauce, ribera y margen aquellos términos contenidos en los art. 4 y 6 de la Ley 6/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Esta banda genérica de 5 metros sobre cada margen se ensancha en algunos tramos de la vega de los arroyos del Valle o Tordable y de San Bartolomé en base a su notable valor paisajístico y la vegetación de ribera asociada. Estas áreas son especialmente sensibles a la aparición de vertidos contaminantes en los cauces naturales.





## **CAPITULO 3.2. CONDICIONES DE ACTUACION**

### **3.2.1 PARCELACIONES, SEGREGACIONES Y REPARCELACIONES RUSTICAS**

No se admitirán parcelaciones, segregaciones ni reparcelaciones de suelo rústico que contravengan la condición de unidad mínima de cultivo definida en la legislación agraria.

#### **3.2.1.1 Prevención de la parcelación urbanística**

Una parcelación se considerará urbanística, y por tanto prohibida en Suelo Rústico, cuando se realice una subdivisión de una finca matriz en lotes de distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona, o cuando se ejecuten accesos viarios o se dispongan servicios de abastecimiento de agua, de saneamiento o de energía eléctrica comunes y exclusivos para un conjunto de parcelas o edificaciones.

#### **3.2.1.2 Protección del dominio público**

Cuando la finca matriz de una parcelación, segregación o reparcelación rústica sea colindante con una vía pecuaria o monte declarado de utilidad pública, o con camino, carretera o cauce público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando en su caso el cerramiento.

En aplicación del art. 24.3 de la LUCyL/99, no se permitirá que las construcciones o instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas.

### **3.2.2 PLANES ESPECIALES**

En el Suelo Rústico se podrán llevar a cabo Planes Especiales con las finalidades de protección y la potenciación del paisaje, de los valores naturales o culturales o de los espacios destinados a actividades agropecuarias del suelo rústico; la conservación y mejora del medio rural; la protección de las vías de comunicación y de las infraestructuras básicas del territorio, así como su ejecución para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad; la ordenación de un área de concentración de actividades propias del Suelo Rústico; y la implantación de



instalaciones agropecuarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.



### 3.2.3 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación, actividad o edificación que por su uso, superficie o implantación pueda tener efectos negativos en el medio ambiente, deberá tenerse en cuenta la reglamentación en materia de Evaluación de Impacto Ambiental: Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del mismo. Será también de aplicación el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León. En caso de denegación, ésta deberá ser motivada, pudiendo el promotor modificar el proyecto para subsanar los motivos de la denegación.

### 3.2.4 ACTUACIONES AISLADAS DE EDIFICACION E IMPLANTACION DE INSTALACIONES

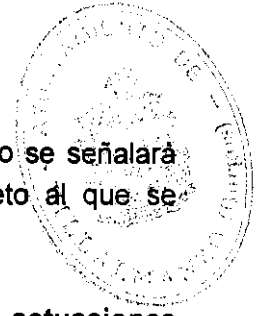
El Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. En consecuencia, ni la regulación de estas actuaciones aisladas que recogen las presentes NU genera ningún tipo de sobrevalor añadido al valor inicial que posean los terrenos en función del rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva, ni las limitaciones específicas a las mismas según las categorías de suelo rústico, confieren derecho a indemnización o compensación alguna puesto que no constituyen vinculaciones singulares que originen disminuciones del valor inicial de los terrenos.

De hecho, las edificaciones e instalaciones permitidas en Suelo Rústico lo son en razón del fomento y protección de los usos que le son propios, y sus limitaciones relativas en función de las distintas categorías de Suelo Rústico se establecen para proteger sus valores medioambientales intrínsecos, sin que, en consecuencia, de estos dos tipos de determinaciones surja ninguna modificación exterior del régimen jurídico y de valoración específicos de las propiedades incluidas en el Suelo Rústico.

Las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico afectarán obligatoriamente a perímetros catastrales completos que deberán quedar vinculados registralmente a la actuación aprobada y se tramitarán como solicitudes de obra mayor, siguiendo el procedimiento para la autorización de usos en suelo rústico establecido en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León,



Tanto la documentación de la solicitud como en la del Proyecto Técnico se señalará gráficamente, a escala mínima 1:5.000, el perímetro catastral completo al que se refiere la actuación aislada.



#### **3.2.4.1 Obras de infraestructuras complementarias asociadas a las actuaciones aisladas**

En todos los casos deberán garantizarse las condiciones de salubridad, abastecimiento, accesibilidad y control de emisiones, ruidos, polvo y olores necesarias para el fin al que se destine el edificio o instalación y que resulten admisibles y compatibles con los ciclos naturales del agua, del suelo y de la flora de los terrenos circundantes, así como con los derechos de terceros.

A tal fin se presentará en todos los casos documentación suficiente sobre los sistemas previstos de abastecimiento, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, accesos y medidas correctoras, que permita al Ayuntamiento dictaminar sobre su aprobación. En ningún caso se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no aprobadas previamente por la Administración.

#### **3.2.4.2 Defensa, protección y reserva de grandes infraestructuras y cauces naturales**

Se tendrá en cuenta lo dispuesto por la normativa específica, sectorial y concurrente que, en cuanto a protección de las infraestructuras y cursos de agua y retranqueos de la edificación y las instalaciones respecto a las mismas, aplique cada organismo competente y que se recoge en Título 5 de este Volumen.

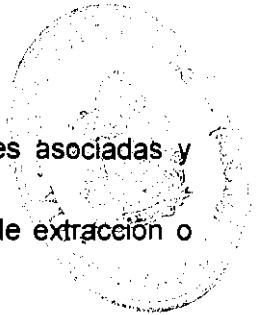
#### **3.2.4.3 Extracción de áridos, tierras y minerales, y movimiento de tierras**

Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales; las plantas de hormigonado vinculadas a estas explotaciones y, en general, cualquier movimiento de tierras estarán sujetas a la preceptiva licencia municipal y a la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. Serán autorizables exclusivamente en suelo rústico común y en ningún caso serán admisibles las naves de exposición o venta ni los almacenes de materiales de construcción, aun cuando éstos se instalen al aire libre.

Todas las solicitudes precisarán documentalmente los siguientes extremos:

- a) Localización (a escala 1:5.000) y extensión (a escala 1:2.000) de la actuación.



- 
- b) Método de extracción o movimiento, maquinaria, instalaciones asociadas y vías de acceso previstas.
  - c) Cuantificación de la actuación: superficie afectada, volumen de extracción o movimiento previsto y plazo máximo de duración.
  - d) Proyecto de regeneración del terreno afectado.

A efectos de Evaluación de Impacto Ambiental se tendrá en cuenta la legislación específica en materia de Evaluación de Impacto Ambiental: Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del mismo. Será también de aplicación el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

### **CAPITULO 3.3. CONDICIONES DE USO**

#### **3.3.1 USOS AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO.**

A los efectos de la regulación de las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones e implantación de instalaciones en Suelo Rústico, las NU establecen las siguientes categorías de usos de edificios e instalaciones cuya instalación se permite en esta clase de suelo con las limitaciones establecidas más adelante:

- a) **Explotaciones agropecuarias**  
Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria; naves de estabulación de ganado; depósitos y silos.
- b) **Explotaciones forestales**  
Naves e instalaciones dedicadas al almacenamiento o primer tratamiento de maderas y leñas de corta o al almacenaje de maquinaria, vehículos y herramientas destinadas a trabajos de mantenimiento y explotación de masas forestales.
- c) **Transformaciones de productos agropecuarios y forestales que no puedan ser implantadas en Suelo Urbano**  
Naves e instalaciones dedicadas a la transformación de materias primas y productos agropecuarios y forestales que por su naturaleza, superficie necesaria o clasificación según el Reglamento de Actividades no puedan ubicarse en Suelo Urbano.

- d) **Equipamientos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural**  
Edificios e instalaciones destinados a equipamientos y dotaciones especiales, que sean declarados de utilidad pública o interés social, que requieran un emplazamiento no integrado en el núcleo urbano y que sean compatibles con el medio rural y su integridad medioambiental. Quedan incluidos dentro de este apartado los cementerios externos a los núcleos.
- e) **Instalaciones vinculadas a la ejecución, servicio y mantenimiento de las infraestructuras territoriales**  
Naves, almacenes y casetas de obra provisionales directamente relacionados con la ejecución material de las infraestructuras territoriales, las telecomunicaciones o la seguridad, o con la vigilancia y mantenimiento de las mismas.
- f) **Instalaciones de servicio al transporte por carretera**  
Edificios e instalaciones destinados a estaciones de servicios de carretera (gasolineras), sin taller anexo, y comercio minorista vinculado a ellas.
- g) **Instalaciones recreativas y deportivas compatibles con el medio rural**  
Áreas de acampada con instalaciones extensivas directamente vinculadas a éstas y a la utilización recreativa o deportiva de los recursos medioambientales del medio rural y natural del término, tales como pistas deportivas descubiertas y otros campos al aire libre. Las edificaciones anejas tendrán materiales y configuración de carácter rural.
- h) **Instalaciones de interpretación de la naturaleza, granjas-escuela y albergues**  
Áreas de uso cultural, pedagógico o de ocio. Las edificaciones anejas tendrán materiales y configuración de carácter rural.
- i) **Actividades extractivas**  
Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales (minas, graveras, etc.) y las plantas de hormigonado vinculadas a estas explotaciones.
- j) **Vivienda aislada o anexa a explotación agropecuaria o a otros usos permitidos**  
Podrá admitirse la construcción de edificios aislados destinados al alojamiento permanente con las limitaciones señaladas más adelante. El uso será unifamiliar, con materiales y composición de carácter rural. El edificio destinado a vivienda será un volumen diferenciado de las naves o almacenes existentes en la parcela.

La autorización estará condicionada al cumplimiento simultáneo de lo siguiente:

- Ser primera vivienda.
- La ocupación de la parcela por el edificio de vivienda será inferior al 20% y en ningún caso tendrá más de 150 m<sup>2</sup> construidos.
- No crear nuevos núcleos de población ni densificar los existentes.

### 3.3.2 SEPARACION DE USOS GANADEROS INTENSIVOS

Además de las limitaciones de uso establecidas en el apartado anterior, las instalaciones ganaderas y distancia de las mismas a núcleos de población se regulará por lo dispuesto en la normativa exigible por la Comisión de Actividades Clasificadas.

### 3.3.3 LIMITACIONES DE USOS POR CATEGORIAS DE SUELO RÚSTICO

En la tabla adjunta se regula el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos para cada una de las categorías del Suelo Rústico de las UN, con las siguientes precisiones:

. *Usos Permitidos*: son los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; no precisan una autorización expresa, siendo suficiente la licencia urbanística y, en su caso, las autorizaciones administrativas sectoriales.

. *Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística*: son aquellos en que deban valorarse las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización.

. *Usos prohibidos*: son los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

El procedimiento para la autorización de los usos en suelo rústico se regulará por el art. 25.2) y el art. 99 de la LUCyL/99.



CATEGORIAS DE USOS	SR/C	SR/VP (1)	SR/F (2)	SR/VG
Explotaciones agropecuarias	SI	NO	*	*
Explotaciones forestales	SI	NO	*	*
Transformaciones de productos agropecuarios y forestales	*	NO	NO	NO
Equipamientos de utilidad pública o interés social	*	*	*	*
Instalaciones vinculadas a las infraestructuras territoriales	SI	*	*	*
Servicios de carretera	*	NO	NO	*
Instalaciones recreativas y deportivas	*	*	*	*
Instalaciones de interpretación de la naturaleza y similares	*	*	*	*
Actividades extractivas	*	NO	NO	NO
Vivienda aislada o anexa a otros usos permitidos	*	NO	NO	NO

SI *Uso Permitido*  
\* *Uso Autorizable*  
NO *Uso Prohibido*

(1) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1995 y su Reglamento.

(2) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957 y su Reglamento.





## **CAPITULO 3.4. CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **3.4.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

A los efectos previstos en el artº 24.2) de la LUCyL/99, se define el Núcleo de Población en Suelo Rústico como una agrupación de varias viviendas que generen necesidades de servicios urbanísticos equiparables a los propios del Suelo Urbano. Por tanto, sólo son de aplicación las condiciones respecto a la formación de núcleo de población en la categoría de Suelo Rústico Común, única donde se autoriza la construcción de vivienda.

Se entenderá como núcleo de población toda agrupación que comprenda más de 2 viviendas en un círculo de radio 200 metros, con centro en la edificación para la cual se pide licencia. Para este cómputo se contabilizará la vivienda proyectada y aquellas no construidas que cuenten con licencia concedida y no caducada. No se computarán las viviendas que queden incluidas en dicho círculo y a la vez se localicen dentro del perímetro de Suelo Urbano delimitado por las Normas.

### **3.4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION SEGÚN LAS CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS**

#### **3.4.2.1 Condiciones Generales para todas las edificaciones permitidas en SNU**

##### **1. Retranqueos a linderos:**

Todos los edificios e instalaciones (excepto los vinculados a Infraestructuras Territoriales) que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación de estas NU tendrán el carácter de aislados. El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 5,00 metros y 3,00 metros al resto de los linderos, sin perjuicio de que otras disposiciones de rango superior señalen un retranqueo mayor. Excepcionalmente, en aquellas parcelas con frente inferior a 15,00 metros se permite adosar a uno de los linderos laterales.

##### **2. Separación entre edificaciones**

Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación de estas NU deberán separarse entre sí como mínimo una distancia igual a la altura del alero en todos los puntos de sus líneas de edificación.

Únicamente en el caso de explotaciones agropecuarias y forestales se permite la pérdida del carácter de aisladas cuando se adosen al edificio principal otros auxiliares (silos, depósitos, almacenes, etc.).





### 3. Parcela mínima

La Unidad Mínima de Cultivo en el término municipal de Villalmanzo es de 6 hectáreas en seco y 2 hectáreas en regadío.

A efectos de lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de Explotación Agraria, relativo a segregaciones de parcelas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo con el fin de edificar, no podrán segregarse parcelas de superficie inferior a las mínimas fijadas a continuación -excepto para instalaciones o construcciones vinculadas a Infraestructuras Territoriales o para agregación a fincas colindantes, en cuyo caso no se fija mínimo-, ni dar lugar a la implantación de servicios urbanos ni a la formación de nuevos núcleos de población.

A estos efectos, la parcela mínima en suelo rústico será de 2.500 m<sup>2</sup> para el resto de los usos. No obstante, se admite como parcela mínima la catastral existente previamente a la aprobación de estas NU.

### 4. Rasantes naturales y arbolado

Se respetarán los perfiles naturales del terreno y el arbolado existente.

### 5. Condiciones de composición general

Toda edificación o instalación deberá adecuar su volumetría, localización topográfica, texturas y color de materiales al entorno y a las soluciones constructivas y compositivas de los edificios tradicionales.

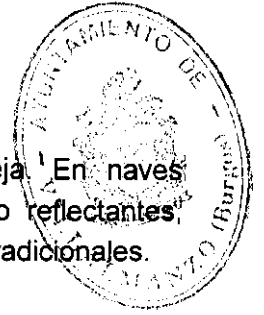
Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, así como los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se prohíben las terminaciones de paramentos en ladrillo y bloque prefabricado de hormigón en su color natural. Los paramentos deberán acabarse en colores terrosos y ocres.

### 6. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 35% (22°), y se rematarán con alero en su encuentro con los paramentos verticales.





Las cubiertas serán de color ocre o rojizo, preferentemente de teja. En naves agropecuarias, almacenes, etc., serán admisibles otros materiales no reflectantes, siempre que el color y la textura sean semejantes a los de las cubiertas tradicionales.

Los huecos en cubierta quedarán incluidos en los planos de los faldones, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas.

#### **3.4.2.2 Condiciones para la construcción de casetas para aperos**

La edificación tendrá una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>, con altura máxima de una planta y 2,50 metros al alero.

La cubierta será inclinada, con faldones continuos, línea de cumbrera horizontal y pendiente máxima del 35% (22°). No se permite la utilización del espacio bajo cubierta ni la apertura de huecos de iluminación en los faldones de cubierta. Se cubrirá con teja curva tradicional en colores rojizos u ocre.

El acabado de fachadas será de revoco en tonos ocre o terrosos integrado en el entorno. La composición de los huecos se asemejará a las construcciones tradicionales, con huecos de proporción marcadamente vertical y predominio del muro frente al vano. La suma de todos los huecos de una misma fachada no superará el 30% de la longitud de la misma.

Se permite una única instalación por cada parcela, vinculada necesariamente al uso agrícola de la misma.

#### **3.4.2.3 Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada o anexa a otros usos permitidos**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y de 7,00 metros al alero. La altura máxima de cumbrera será 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. Se permite la utilización del espacio bajo-cubierta y de una única planta de sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante.

La composición y materiales deberán adecuarse al entorno rural, con paramentos terminados en colores terrosos u ocre oscuros, huecos de proporción vertical y cubierta inclinada. La pendiente máxima de cubierta será del 35% (22°) y se terminará con teja curva o mixta en colores ocre o terrosos.

Se permite la construcción de una única vivienda por parcela con Superficie Máxima Edificada de 150 m<sup>2</sup> y sin superar el 20% de ocupación de la parcela.





### 3.4.2.4 Condiciones de la edificación destinada al resto de usos permitidos en Suelo Rústico

La Ocupación Máxima de Parcela se establece en función de la superficie de parcela como la suma resultante de aplicar los siguientes límites de ocupación en cada intervalo de superficie:

- hasta 500 m <sup>2</sup>	70%
- desde 501 a 1.000 m <sup>2</sup>	50%
- a partir de 1.000 m <sup>2</sup>	30%

Para las viviendas aisladas se fija una ocupación máxima del 20%. Para construcciones de Utilidad Pública e Interés Social y las vinculadas a la ejecución, servicio y mantenimiento de las infraestructuras territoriales no se fija límite de ocupación.

Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 20% con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de acampada, zonas de estancia y recreo, etc.

La superficie máxima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>, excepto en viviendas que es 150 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con 7,00 metros al alero y 9,00 metros a cumbre.

Las instalaciones de depósitos, silos, maquinaria o instalaciones especiales, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.

### 3.4.3 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y VERTIDOS

Todas las edificaciones dispondrán a su costa de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y resolverán la depuración de sus vertidos.

Se prohíben expresamente los pozos negros. El vertido de las aguas residuales de las viviendas deberá realizarse a fosas sépticas con tratamientos depurativos y en el caso de naves u otro tipo de instalaciones se tratarán hasta alcanzar los niveles exigidos por la legislación aplicable.



#### **TITULO 4. AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API).**

En el ámbito del Polígono Industrial desarrollado por GESTUR se mantienen las mismas determinaciones urbanísticas establecidas por los Planes Parciales aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos en fecha 4 de febrero de 1988 (Plan Parcial Industrial Sector 1) y en fecha 1 de febrero de 1991 (Plan Parcial Industrial Sector 2). Dicho ámbito queda delimitado en la Serie de Planos nº 2 como API (área de planeamiento incorporado).

Se adjunta como Anexo independiente una copia de los citados Planes Parciales.



## TITULO 5. LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE

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

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

### 5.5.1 Carreteras

Varias carreteras atraviesan el término municipal constituyendo el Sistema General de Comunicaciones.

**Carreteras estatales:** Carretera N-I, de Madrid a Irún, Autovía del Norte.

**Carreteras locales:** Carretera de Villalmanzo a Santa Inés  
Carretera de Villalmanzo a Lerma

La edificación e implantación de usos en los márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, es decir:

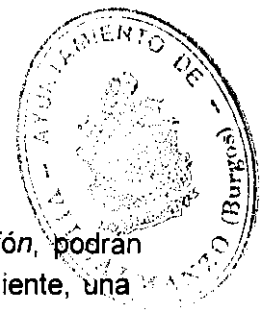
. Carreteras estatales: la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio, el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94 de 2 de septiembre) y la orden 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

. Resto de carreteras: la Ley 2/1990, de 16 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León.

En las *zonas de dominio público y de servidumbre* sólo se pueden realizar obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del órgano de que dependa. En la *zona de afección*, esto es, a 30 m de la arista exterior de la explanación (100 m en la N-I) para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, salvo que se trate de travesías, en donde corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias.

Los tramos de carreteras que circulan por suelo urbano se consideran travesías.





En las construcciones e instalaciones ya existentes en la *zona de afección*, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

A ambos lados de las carreteras se establece la *línea límite de edificación*, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Se sitúa, según la clasificación del suelo y el tipo de carretera, a las siguientes distancias:

- Suelo urbano (casco consolidado)            8 m. medidos al eje
- Suelo urbano (ensanche de casco)        13 m. medidos al eje
- Suelo urbanizable                                18 m. medidos desde la arista exterior
- Suelo rústico                                      18 m. medidos desde la arista exterior
- En los márgenes de la carretera nacional N-I la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista (art. 84 del R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras), pudiendo reducirse esta distancia en tramos urbanos si así lo conviene el órgano competente con el Ayuntamiento. En los ramales de enlace la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Ningún elemento constructivo, ni siquiera subterráneo, podrá rebasar dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.).

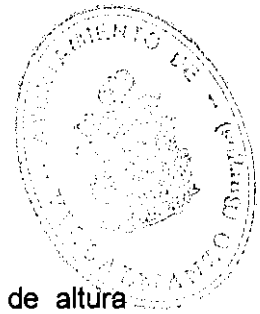
Así mismo, deberán cumplirse las previsiones del art. 86 del R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras, sobre coincidencia de zonas, bien por la proyección de los taludes, bien por la superposición de las líneas límite de edificación, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

Dentro de la línea límite de edificación de las carreteras locales podrán admitirse:

1.- en suelo urbano:

- a) Obras de edificaciones de nueva planta, cuando formen parte de alineaciones continuas consolidadas sin sobresalir del conjunto de éstas.
- b) Cerramiento de fincas con cimiento de fábrica de 60 cm. de altura máxima, a una distancia mínima de 8 m. medidos desde el eje de la vía o siguiendo alineaciones continuas consolidadas sin sobresalir de éstas.





2.- en suelo rústico:

- a) Cerramiento de fincas con cimiento de fábrica de 60 cm. de altura máxima, situado a una distancia mínima de 13 m. del eje de la carretera.

En los márgenes de la Autovía del Norte (N-1), entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, los cerramientos deberán ser diáfanos. En las vías de servicio paralelas a la autovía, además de cerramientos diáfanos, podrán levantarse cerramientos según las condiciones establecidas en el apartado 3.2.4.3 del Capítulo 3.2 "Condiciones Generales de los Usos" del Volumen I, es decir: "en suelo urbano, los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 1,00 metro de altura máxima que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse un metro más con elementos diáfanos y/o vegetales". En cualquier caso, deberán contar con autorización previa del organismo competente

No se permitirán los accesos directos a las carreteras sino con permiso del órgano titular de la misma.

#### 5.5.2 Cauces públicos y acuíferos

Los principales cauces públicos existentes en el término municipal son arroyo de San Bartolomé y del Valle Tordable.

Los cauces públicos están regulados por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 de 11 de Abril (BOE de 30 de Abril de 1986) y el Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988). Les es así mismo de aplicación la Ley 6/1992 de 18 de Diciembre de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

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

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





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

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

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo con lo establecido en la Vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Reglamento del D.P.H. En especial los siguientes artículos del mismo:

**Art. 234:**

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

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

**Art. 245. Autorizaciones de Vertido:**

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

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





**Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales:**

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

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

**5.5.3 Líneas de Energía Eléctrica de Alta Tensión**

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1.966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros (U se corresponde con la tensión de a línea en KV.):

. Para edificios, construcciones y otras instalaciones:

$$d = 3,3 + U/100, \text{ con un mínimo de 5 m.}$$

. Para árboles y masas arbóreas:

$$d = 1,5 + U/100, \text{ con un mínimo de 2 m.}$$

**5.5.4 Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas**

Cualquier actividad o instalación susceptible de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes, se ajustará al régimen de autorización y funcionamiento previsto por la Ley 5/1993, de 21 de Octubre, de la Junta de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, (BOCyL de 29 de Octubre de 1.993), así como el Reglamento de aplicación de la citada Ley aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de Julio, (BOCyL de 20 de julio de 1994) y al Decreto 3/1995, de 12 de enero, que establece las condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones.





Están sometidas al citado marco legal todas las actividades o instalaciones, que se denominan clasificadas, incluidas sin carácter limitativo en la relación siguiente:

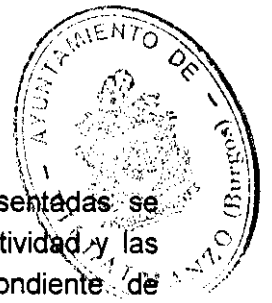
Nucleares y radiactivas; extractivas y de transformación; producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente; depuración de aguas residuales; captación y potabilización de aguas; mataderos, explotaciones agroganaderas, piscifactorías y núcleos zoológicos; industria química y de refino; industrias en general, incluso talleres; almacenamiento de combustibles, objetos o materiales con riesgo de incendio o explosión; garajes y aparcamientos para vehículos y estaciones de servicio; depósitos de chatarra; comercio de alimentación en general; servicios en general; hostelería; espectáculos públicos y recreativos; emisión o manipulación de organismos patógenos; tratamiento, recuperación y eliminación de residuos.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada deberá solicitar ante el Ayuntamiento en cuyo término pretenda ubicar dicha actividad, la autorización previa correspondiente, que se denominará "licencia de actividad". La concesión o denegación de dicha licencia será competencia del Alcalde.

Se resume a continuación el procedimiento para la tramitación de la "licencia de actividad" establecido por la Ley 5/1993, de Actividades Clasificadas, y por el Reglamento de aplicación de dicha ley, Decreto 159/1994 (sin perjuicio del resto de disposiciones legales concurrentes):

- 1.- La documentación a presentar con la solicitud de "licencia de actividad" será: proyecto técnico si fuera exigible o memoria descriptiva (3 ejemplares), descripción de la incidencia en la salubridad y el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas, con indicación de su grado de eficacia y garantía de seguridad, justificando expresamente el cumplimiento de la correspondiente normativa sectorial.
- 2.- Salvo que proceda la denegación expresa por razones de competencia municipal basadas en el planeamiento urbanístico, el Alcalde someterá el expediente a información pública durante quince días; la misma será comunicada mediante inserción de un anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Además se notificará personalmente a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto así como aquellos que por su proximidad a éste pudieran verse afectados.





- 3.- Finalizado el período de información pública, las alegaciones presentadas se unirán al expediente con informe razonado del Alcalde sobre la actividad y las alegaciones presentadas y se remitirá a la Comisión correspondiente de Actividades Clasificadas.
- 4.- A la vista de la documentación presentada y de las actuaciones municipales, la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas emitirá informe sobre el expediente de instalación o ampliación de la actividad solicitada, que será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia de actividad o la imposición de medidas correctoras adicionales.
- 5.- Cuando la Comisión informe negativamente las licencias o sus medidas correctoras, dará audiencia al interesado por plazo de diez días y adoptará el acuerdo definitivo que proceda, devolviendo el expediente al Alcalde para que resuelva.
- 6.- El Alcalde notificará al interesado el otorgamiento o denegación de la licencia de actividad, a los solicitantes y a los interesados en el procedimiento.
- 7.- Las licencias de actividad correspondientes a actividades clasificadas se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de cuatro meses, computados a partir del día siguiente a su solicitud, excepto si en la resolución debiera intervenir la Comisión Regional de Actividades Clasificadas en cuyo caso no podrán entenderse como otorgadas por silencio administrativo.

Así mismo, con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará “licencia de apertura”. El procedimiento a seguir será el siguiente:

- 1.- El titular deberá presentar en el Ayuntamiento, junto a la solicitud, un certificado firmado por Titulado competente, en el que expresamente se manifieste que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad, debiéndose detallar las mediciones y comprobaciones prácticas efectuadas. Dicho certificado incluirán necesariamente, en el caso de espectáculos públicos y actividades recreativas, planos definitivos de la instalación.
- 2.- El Alcalde, a la vista del certificado técnico presentado, previo informe de los servicios municipales pertinentes o, en su defecto, del Equipo de Atención Primaria de la Zona Básica de Salud correspondiente, sobre los aspectos sanitarios y ambientales de la actividad y tras la realización de las comprobaciones que considere oportunas, resolverá sobre el otorgamiento de la licencia de apertura.





3.- Las licencias de apertura correspondientes a actividades clasificadas, se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de un mes, desde la solicitud.

Las Entidades Locales no podrán conceder licencias de obras para actividades clasificadas, en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente.

La obtención de la licencia de apertura será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

El régimen de inspección y funcionamiento de las actividades clasificadas se regula en los artículos 20 al 26 de la Ley 5/1993, de Actividades Clasificadas.

Para el régimen sancionador, se estará a lo dispuesto en los artículos 27 al 41 de la Ley 5/1993, de Actividades Clasificadas.

En cualquier caso, para la instalación en suelo urbano de depósitos y almacenamiento de materiales tales que puedan tener riesgo de incendio o de explosión, de motores fijos en el interior de los edificios u otras instalaciones análogas que puedan producir ruidos, vibraciones o contaminación, se deberá contar con la previa autorización municipal.

No podrán autorizarse así mismo, las instalaciones industriales, sanitarias, o de cualquier otra índole, que por sus vertidos pongan en peligro la potabilidad del agua destinado al abastecimiento público o privado, ni las que puedan suponer daños para la salud pública o para la riqueza piscícola, agrícola, ganadera o forestal. Las condiciones de depuración y los límites aceptables de toxicidad están reguladas en el Reglamento citado y en las Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1.959, 9 de Octubre de 1.962 y demás disposiciones complementarias.

### **5.5.5 Establecimientos Ganaderos**

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se tramitará a través de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas.

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las explotaciones de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por dicha Comisión.





Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro del núcleo urbano y deberán guardar las distancias exigidas a los mismos, respecto a carreteras, cauces públicos, mataderos y entre sí.

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a 25 metros de las carreteras. También deberán guardar una distancia mínima desde su emplazamiento de 1 kilómetro a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.

Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también 1 kilómetro de otras explotaciones de la misma naturaleza.

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

Se prohíben los polígonos ganaderos.

#### **5.5.6 Vías Pecuarias**

El término municipal está atravesado por numerosas vías pecuarias, cuya descripción queda recogida en el Plano nº 1 de "Clasificación del Suelo del Término Municipal" y en el Título 3 de Suelo Rústico de este volumen. Así mismo, se incluye como Anexo al documento de las Normas una copia de las descripciones contenidas en la Clasificación de 1968, completada con las modificaciones introducidas por el IRYDA en 1970 con motivo de la Concentración Parcelaria.

La utilización de las vías pecuarias está regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de Marzo de 1995).

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

#### **5.5.7 Red Ferroviaria**

La protección de las vías férreas se regulará por la Ley 23 de Noviembre de 1977 sobre Conservación y Policía de los Caminos de Hierro. Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regulatoras del sistema general ferroviario que se adjuntan a como anexo al final de este apartado.





### 5.5.8 Zonas de Interés Arqueológico

Existe un yacimiento localizado en el kilómetro 207 de la carretera N-I. Es del tipo superficial y los restos encontrados (cantos tallados) están en el M.A.P. de Burgos.

Si en la realización de obras de construcción, como consecuencia de excavaciones o remociones de tierra, se descubrieran objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, el descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales.

A estas zonas les será de aplicación la Ley 13/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de esta Ley. También se estará a lo dispuesto en el Decreto 37/1985, de 11 de Abril, por el que se establece la Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León, así como la restante legislación estatal o comunitaria sobre el tema.

Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente en la materia.

### “NORMATIVA ARQUEOLOGICA

**Art. 1.** *Estas Normas tienen por objeto la documentación, conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de VILLALMANZO. Restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia de la ciudad y de la riqueza cultural de la localidad.*

*. Dada la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo del patrimonio arqueológico del subsuelo del municipio de VILLALMANZO, estas normas, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas a intervenir y su protección, deben de considerarse como elementos de trabajo no definitivos, abiertos a posibles correcciones y ampliaciones.*

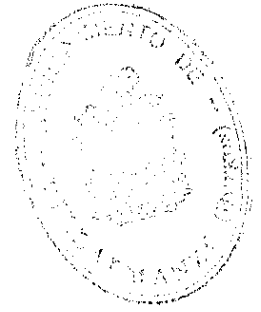
*. A efectos de protección arqueológica se establece:*

#### AREA DE PROTECCION INTEGRAL

*Lugares en los que exista documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de restos en el subsuelo:*



- . Yacimientos y zonas arqueológicas
- . Entornos de B.I.C.



**Art. 2. Normas para la ejecución de las obras:**

*Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral, y antes de la concesión de licencia de obra en esas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenar al promotor del proyecto asumir la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.*

*Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario, se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación "in situ".*

**5.5.9 Conservación del Ornato Público**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

**5.5.10 Depósitos al Aire Libre**

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre, están regulados por el Decreto 180/1993, de la Junta de Castilla y León de 29 de Julio, regulador de las Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en suelo rústico, (BOCyL de 4 de Agosto de 1.993).

El emplazamiento que se considera preferente para estas instalaciones, dada la inadecuación del suelo urbano por su carácter residencial, es el considerado por la normativa en suelo rústico.

La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Territorial de Urbanismo.





Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo rústico de protección natural en todas sus categorías, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales del núcleo de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

#### 5.5.11 Accesibilidad en los edificios

Al objeto de lograr la integración social de los minusválidos, evitando las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz, se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta a lo establecido en el R.D. 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (BOE de 23 de Mayo de 1.989) y la Ley 3/1998, de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL de 1 de Julio de 1998).

#### 5.5.12 Protección del medio ambiente y espacios naturales

Se tendrá en cuenta la siguiente legislación enumerada con carácter no exhaustivo:

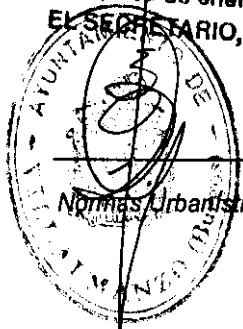
- . Ley de Montes (8 de junio de 1957) y su reglamento (D.485/1962).
- . Ley de Espacios Naturales de Castilla y León, Ley 8/1991 de 10 de mayo.
- . Ley sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, Ley 42/1975 de 19 de noviembre.
- . Orden 23 de diciembre de 1986 (MOPU) Normas complementarias en relación con la autorización de vertederos residuales y R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre que aprueba el reglamento para su desarrollo.
- . Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, por el que se fija la unidad mínima de cultivo en cada término municipal.

#### AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en acuerdo plenario de fecha 24 de Enero de 2001 y con el quorum exigido en el art. 47.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO,

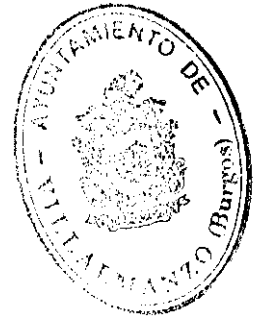


Normas Urbanísticas de Planeamiento de Villalmanzo.

Villalmanzo, 19 de octubre del 2000

  
Fdo. Carmen Barreda Galo, arquitecto





**ANEXO I:**

**NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL  
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO**





## Artículo 1.- REGIMEN LEGAL ESPECIFICO

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

## Artículo 2.- DEFINICION

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- *La zona de viales ferroviarios:* constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- *La zona de instalaciones ferroviarias:* constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- *La zona de servicio ferroviario:* constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los demás ciudadanos.

## Artículo 3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

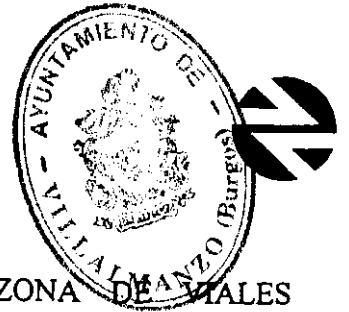
El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el artículo 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.





PATRIMONIO  
RENFE



#### Artículo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### Artículo 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , con una ocupación máxima en planta del 50 %.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

#### Artículo 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario ( hoteles, tiendas, restauración, etc. ).
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . La ocupación máxima en planta de la parte edificada será de 50 % de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

#### Artículo 7.- APARCAMIENTO.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### Artículo 8.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial.





actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

#### Artículo 9.- LICENCIA DE OBRAS

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T.

#### Artículo 10.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: Explanación mas 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

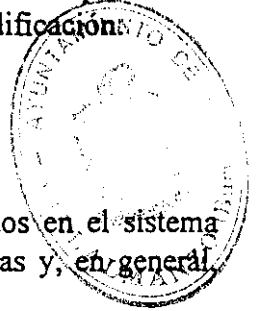
Zona de servidumbre: Desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

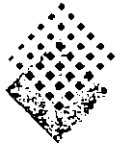
Zona de afección: Desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación,

En suelo urbano las distancias de la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.





2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de las zonas, son las siguientes:

Zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de servidumbre: En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

Zona de afección: para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea de realizará a diferente nivel.

#### Artículo 11.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).







## **ANEXO II:**

# **CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS**





MINISTERIO DE AGRICULTURA

DIRECCION GENERAL DE GANADERIA

SECCION DE VIAS PECUARIAS



# PROYECTO

DE

## CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS

Municipio: VILLALMANZO

Provincia: BURGOS

Autor: D. Rafael Negro Pavón





REGULACION DE LAS VIAS PECUARIAS

Nº 1.- **VEREDA REAL DE LOS SERRANOS.**- Procedente del vecino término de Lerma y del paraje de Valcayado penetra en este término municipal llevando dirección este. Deja a la derecha Valdondiego y a la izquierda de Valdehermosa, atraviesa el caserío de Villamayor de los Montes y más tarde el caserío de Goria. Cruza los Carriles y la carretera de Madrid a Francia, atraviesa la senda de los Molineros y penetra en el término de Villamayor de los Montes junto al paraje el Vtero. Entra luego en el Vtero perteneciente a la comunidad de Villa y tierra de Lerma que atraviesa y prosigue hasta el término de Correcilla del Monte. La anchura legal de esta vía pecuaria es de 75'22 m. que se considera necesaria en todo su recorrido y su longitud aproximada de 3.300 metros.

Nº 2.- **CORDON REAL DE BERRINAS.**- Procedente del vecino término de Santillan entra en el de Villalmanzo por el lugar denominado Morlosi, llevando dirección Norte, cruza Valdesantillan y la Vereda de Santa Cecilia a Santa Inés, continúa atravesando el Borro y el camino de Mecerrayes y posteriormente el caserío de Valdetabiadillo y el paraje La Chayla. Atraviesa la línea denominada "de los cinco herrales" y llega a Valdecalzada y Penadon, continúa llevando por su izquierda el caserío de Villalmanzo a Correcilla del Monte, deja a la derecha el caserío de Alvaro y llega hasta la cuanada. Se inclina luego hacia la derecha se le une el caserío de Valdefuente y abandona por último el término de Villalmanzo junto a la mojenera de los tres términos Correcilla del Monte, Santa Inés y Villalmanzo. La anchura legal de esta vía pecuaria es de 37'61 metros que se considera necesaria en todo su recorrido y longitud aproximada de 6.000 metros.

Nº 3.- **VEREDA DE SANTA CECILIA A SANTA INÉS.**- Procedente del vecino término de Lerma penetra en el de Villalmanzo llevando en el caserío de Santa Cecilia, deja a la izquierda Saubor y La Lampara y a la derecha La Goya; cruza la carretera de Madrid a Francia, y posteriormente el arroyo de San Bartolomé, penetra en el caserío urbano, lo cruza y sale del caserío llevando por su izquierda el caserío de Villalmanzo a Santa Inés, se le une por su izquierda el caserío de Valdetabiadillo y a la derecha el caserío de Valtoporro, atraviesa el paraje La Rosa y Valdehermosa así como el caserío de Mecerrayes y el Cordón Real de Berrinas, cruza el arroyo de Valdesantillan y sale de este término junto a la mojenera de tres términos de Santa Inés, Santillan y Villalmanzo. La anchura legal de esta vía pecuaria es de 20'89 metros y su longitud aproximada de 3.500 metros.

Nº 4.- **VEREDA DE SAN BARTOLOME.**- Procedente del término de Lerma entra en el término de Villalmanzo siguiendo la línea divisoria de los dos junto al caserío llamado Cero de María y llevando dirección N. Deja a su izquierda el arroyo de Valdecedrono y el camino de Santa Cecilia, abandonando el término de Villalmanzo para seguir por el de Lerma. La anchura legal de esta vía pecuaria es de 25,00 m. que se considera necesaria en todo su recorrido sin embargo solo pertenece al término de Villalmanzo la mitad de su anchura. La longitud aproximada es de 500 m.

Nº 5.- **VEREDA DEL CORDON DE VILLAMAYOR.**- Sale de la población

Villalmanzo, en dirección Norte, por el paraje "Puertecilla" y se une





MINISTERIO DE AGRICULTURA  
 DIRECCION GENERAL DE GANADERIA  
 SECCION DE VIAS PECUARIAS



ra N-I, Madrid-Irda, pasa del Km. 205 de esta. Despues de llevar la ói-  
 tada carretera por su izquierda durante un recorrido de unos trescientos  
 metros aproximadamente, la crusa, y entra en el paraje denominado "Carre-  
 villamayor" para discurrir despues por el de "Harejo", al final del cual,  
 se une a la Cebada Real de los Serranos descrita en primer lugar.

Tiene una anchura de veinte metros (20 m.) que se considerara necesa-  
 rios en todo su recorrido y una longitud aproximada de tres mil diez me-  
 tros (3.100 m.)

Madrid, 10 de Mayo de 1963



EL PERITO AGRICOLA DEL ESTADO

*Rafael Rojas*





**PROPOSTA DE CLASIFICACION Y ESTABLECIMIENTO DE SUPERFICIES DE LAS VIAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VILLALMANZO, P. OVINCLIA DE BURGOS.**

Nº.	DEINOMINACION	LONGITUD m.	ANCHURA m.	SUPERFICIE Ha. a. ca.
1	CANADA REAL DE LOS SERRANOS . . . . .	3.300	75,22	24-82-26
2	CORDEL REAL DE MERINAS . . . . .	6.000	37,61	22-56-60
3	VEREDA DE SANTA CECILIA A SANTA INES . .	3.500	20,89	7-31-15
4	VEREDA DE SAN BARTOLOME. . . . .	500	23,12	0-62-50
5	COLADA DEL CAMINO DE VILLAMAYOR . . . . .	3.200	20	<u>6-20-00</u>
				61-52-51
				<b>SUPERFICIE TOTAL . . 61-52-51</b>

Madrid

EL PERITO AGRICOLA DEL ESTADO,

Visto el procedente Proyecto de Clasificación, redactado cumpliendo cuanto dispone el vigente Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de diciembre de 1.934.

El Ingeniero Agrónomo que suscribe, estima e informa que procede su tramitación en la forma reglamentaria, según ha propuesto por el Perito Agrícola encargado de la zona, sin perjuicio de que si apareciera alguna vía pecuaria no incluida en el presente Proyecto, se procederá a su clasificación en la forma reglamentaria.

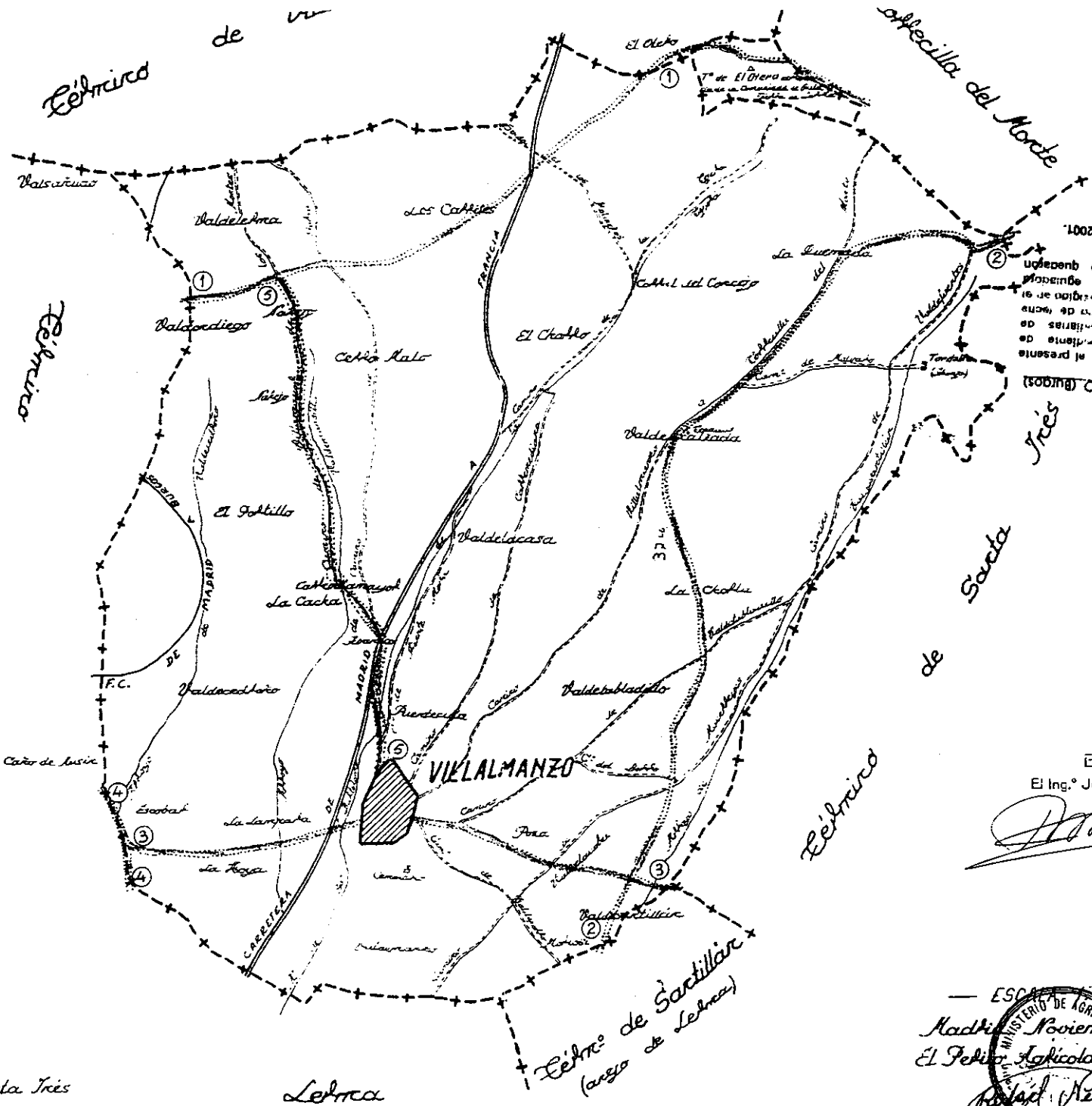
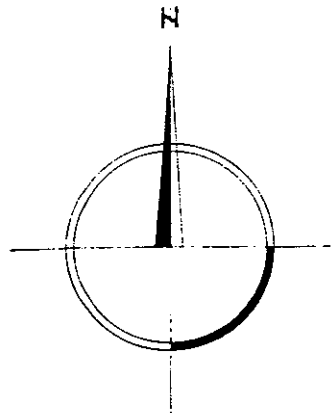
Madrid, 6 Marzo 69

EL INGENIERO AGRONOMO.

74 39

EL INGENIERO JEFE,





AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO (BURGOS)  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Expediente de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que en su día se acordó en el Pleno de 24 de Enero de 2001 y con el que quedará en vigor en su totalidad a partir de la fecha de aprobación provisional.  
 En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.  
 EL SECRETARIO

Es copia  
 El Ing.º Jefe de la Sección  
*[Signature]*

- VIAS PECUARIAS —
- 1) Cañada Real de los Serranos
  - 2) Cordel " de Nekiras
  - 3) Veeda de Santa Cecilia a Santa Trés
  - 4) " de San Bartolomé
  - 5) Colada del Camino de Villamayor

ESCALA 1:25.000  
 MINISTERIO DE AGRICULTURA  
 Madrid, Noviembre 1968  
 El Pedro Aguilera del Estado  
*[Signature]*  
 JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
 CONSEJO TERRITORIAL DE BURGOS



# MINISTERIO DE AGRICULTURA

## INSTITUTO NACIONAL PARA LA CONSERVACION DE LA NATURALEZA

SECCION DE VIAS PECUARIAS

FUTURO TRAZADO DE LAS VIAS PECUARIAS

DEL TERMINO MUNICIPAL

DE

VILLALMANZO

(BURGOS)

REDACTADO POR EL IRYDA DE BURGOS EN MARZO DE 1.970.- 35





MINISTERIO DE AGRICULTURA  
DIRECCION GENERAL DE COLONIZACION Y ORDENACION RURAL  
SERVICIO NACIONAL DE CONCENTRACION PARCELARIA  
Y ORDENACION RURAL

FUTURO TRAZADO DE LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE  
VILLALMANZO (Burgos)



Estudiadas las necesidades de la ganadería de la Zona de Villalmanzo y a la vista del Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias, realizado por el Perito del Estado D. Luis González Carpio, el Ingeniero que suscribe tiene el honor de proponer al Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural, la aprobación del presente estudio, en el que se establece, el futuro trazados de las Vías Pecuarias de dicha Zona.

Por Decreto de fecha 7 de Diciembre de 1.967, se declaró de utilidad pública y urgente ejecución la concentración parcelaria de la Zona de Villalmanzo. El Exmo. Sr. Ministro de Agricultura aprobó por Orden Ministerial el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del referido término Municipal.

El Artículo 2º de la Orden comunicada de 29 de noviembre de 1.956, por la que se coordinan las actuaciones del Servicio de Concentración Parcelaria y Vías Pecuarias, dispone que una vez aprobada por el Ministerio de Agricultura la Clasificación de Vías Pecuarias, el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria comunicará a la Dirección General de Ganadería el futuro trazado de las mismas, a fin de que éste Centro en el plazo de tres meses emita el informe que previene el Artículo 15 de la Ley de Concentración Parcelaria de 8 de Noviembre de 1.962. De acuerdo con dicha disposición se establece por este Servicio el futuro trazado de las Vías Pecuarias de la Zona de Villalmanzo que debe ser informado por el Servicio de Vías Pecuarias.

1.4. Vías Pecuarias Clasificadas.-

1.1. Cañada Real de los Serranos

Procede del vecino término de Lerma y del paraje Valsañudo, penetra en este término municipal llevando dirección Este.- Deja a la derecha Valdondiego y a la izquierda Valde Lerma, atraviesa el camino de Villamayor de los Montes y más tarde el camino de Soria. Cruza los Carriles y la carretera de Madrid a Francia, atraviesa la Senda de los Molineros y penetra en el término de Villamayor de los Montes junto al paraje Otero. Entra luego en el Otero perteneciente a la comunidad y Villa de Lerma que atraviesa y prosigue hasta el término de Torrecilla del Monte. La anchura legal de esta Vía Pecuaria es de 75,22 m. que se consideran necesarios en todo su recorrido y su longitud aproximada de 3.300 m.



### 1.2. Cordel Real de las Merinas

Procede del vecino término de Santillán y entra en el de Villalmanzo por el lugar denominado Morzoli, llevando dirección Norte, cruza Valdesantillán y la vereda de Santa Cecilia a Santa Inés, continúa atravesando el Borro y el camino de Mecerreyes y posteriormente el camino de Valdetabladillo y el paraje La Chorra. Atraviesa la llamada Cañada de "Los Cinco Corrales" y llega a Valdecaizada y Tenadas, continúa llevando por su izquierda el camino de Villalmanzo a Torrecilla del Monte, deja a la derecha el camino de Málvaro y llega hasta la Quemada. Se inclina luego hacia la derecha, se le une el camino de Valdefuentes y abandona por último el término de Villalmanzo junto a la mojonera de los tres municipios: Torrecilla del Monte, Santa Inés y Villalmanzo. La Anchura legal de esta vía pecuaria es de 37,61 metros que se consideran necesarios en todo su recorrido y longitud aproximada de 6.000 metros.

### 1.3. Vereda de Santa Cecilia a Santa Inés

Procedente del vecino término de Lerma penetra en el de Villalmanzo llevando en él al camino de Santa Cecilia, deja a la izquierda Escobar y La Lámpara y a la derecha La Hoya; cruza la carretera de Madrid a Francia y posteriormente el arroyo de San Bartolomé, penetra en el casco urbano, lo cruza y sale del casco llevando consigo el camino de Villalmanzo a Santa Inés, se le separa a la izquierda el camino de Valdetabladillo y a la derecha el camino de Valdeporro, atraviesa el paraje La Poza y Valdelacoba así como el camino de Mecerreyes y el Cordel Real de Merinas, cruza el arroyo de Valdesantillán y sale de este término junto a la mojonera de tres términos: Santa Inés, Santillán y Villalmanzo. La anchura legal de esta vía pecuaria es de 20,89 metros y su longitud aproximada de 3.500 metros.

### 1.4. Vereda de San Bartolomé

Procedente del término de Lerma entra en el de Villalmanzo siguiendo la línea divisoria de los dos junto al punto llamado Caño de Ausín y llevando dirección S. deja a su izquierda el arroyo de Valdecedroño y el camino de Santa Cecilia, abandonando el término de Villalmanzo para seguir por el de Lerma. La anchura legal de esta vía pecuaria es de 25,00 m. que se considera necesaria en todo su recorrido sin embargo sólo pertenece al término de Villalmanzo la mitad de su anchura. La Longitud aproximada es de 500 m.

### 1.5. Colada del camino de Villamayor

Salta de la población de Villalmanzo, en dirección Norte, por el paraje "Puentecilla" y se une a la carretera N-I, Madrid-Irún pasa del Km. 205 de esta. Después de llevar la citada carretera por su izquierda durante un recorrido de unos trescientos metros aproximadamente, la cruza y entra en el paraje denominado "Carrevilla" para discurrir después por el de "Najero", al final del cual, sale a la Cañada Real de los Serranos descrita en primer lugar. Tiene una anchura de 20 m. y una longitud aproximada de 3.700m.



## 2.- Nuevo trazado de las Vías Pecuarias

### 2.1. Cañada Real de los Serranos

No se ha variado su posición ni longitud.

El tramo I, y a lo largo de 1.100 m. se le ha reducido en una superficie aproximada de 85 as. 62 cas.

En el tramo II y a lo largo de 400 m. no ha sufrido variación.

El tramo III y a lo largo de 1.740 m. se ha reducido en una superficie de 5 Has. 25 as. 23 cas.

Y el tramo IV a lo largo de 60 m. no ha sufrido variación.

En total se ha disminuido en 6 Has. 21 as. 85 cas.

### 2.2. Cordel Real de las Merinas

Este Cordel conserva su trazado primitivo y no ha sido cambiado nada más que en anchura, para adaptarlo a las necesidades de pues de la concentración.

El tramo I a lo largo de 1.150 m. no ha sufrido variación.

El tramo II y a lo largo de 1.090 m. se ha disminuido en una superficie de 1 Has. 17 as y 15 cas.

El tramo III y a lo largo de 370 m. no ha sufrido variación alguna.

En el tramo IV a lo largo de 1.970 m. se le ha reducido en una superficie de 54 as. 52 cas.

En el tramo V y a lo largo de 1.070 m. se le ha aumentado en una superficie de 1 Ha. 10 a. 77 ca.

Y el tramo VI a lo largo de 350 m. no ha variado.

En total se ha disminuido en 60 a. 90 cas.

### 2.3. Vereda de Santa Cecilia a Santa Inés

Esta vereda no ha sufrido variación alguna.

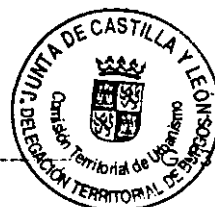
### 2.4. Vereda de San Bartolomé

Esta vereda al igual que la anterior tampoco a sufrido variación alguna.

### 2.5. Colada del Camino de Villamayor

Esta colada sin cambiar su longitud, se ha variado su posición en un primer tramo en que en vez de tomar la carretera Madrid Irún, discurre paralela a ella por un espacio de 550 m. llevando consigo el camino de Fuente Mora, al llegar a la altura del Km. 205 de la citada carretera la atraviesa en sentido perpendicular y toma a partir de este punto su antiguo trazado.

En total y a lo largo de los 3.100 m. de longitud se la ha disminuido en una superficie de 3 Ha. 72 as. 00 cas.



3.- Diferencia entre el antiguo y nuevo trazado de Vías Pecuarias.-

La superficie ocupada por el Proyecto de Clasificación es la siguiente:

1.- Cañada Real de los Serranos . . . . .	24-82-26
2.- Cordel Real de las Merinas . . . . .	22-56-60
3.- Vereda de Santa Cecilia a Sta. Inés . . . . .	7-31-15
4.- Vereda de San Bartolomé . . . . .	62-50
5.- Colada del Camino de Villamayor . . . . .	6-20-00

T O T A L . . . . . 61-52-51

La superficie ocupada en el nuevo trazado es:

1.- Cañada Real de los Serranos . . . . .	18-60-41
2.- Cordel Real de las Merinas . . . . .	21-95-70
3.- Vereda de Santa Cecilia a Santa Inés. . . . .	7-31-15
4.- Vereda de San Bartolomé . . . . .	62-50
5.- Colada del Camino de Villamayor . . . . .	2-48-00

T O T A L . . . . . 50-97-76

Resulta una diferencia de 10 Has. 54 as. 75 cas. a favor del Servicio de Vías Pecuarias.

Burgos 16 de Marzo de 1.970

EL INGENIERO ENCARGADO DE LA ZONA

*M. Andueza*



