

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO DE BURGOS



28 ABR 2001

AYUNTAMIENTO DE VILLALMANZO

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

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 Regimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

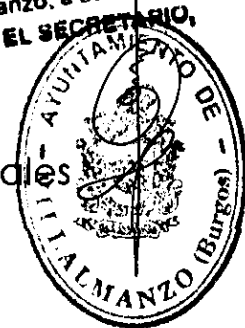
Octubre 2000

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.

EL SECRETARIO,

Volumen I:

Memoria y Normas Urbanísticas Generales



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

INDICE DEL DOCUMENTO

VOLUMEN I. MEMORIA Y NORMAS URBANISTICAS GENERALES.

MEMORIA.

	Página
1. Introducción	1
2. Análisis y diagnóstico	1
3. Objetivos de planeamiento	17
4. Dimensionamiento de la ordenación	19
5. Descripción de la ordenación	20
6. Descripción y justificación de la propuesta de gestión	24
7. Tramitación y resultado de los períodos de Información Pública	26

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

TITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.1. CONDICIONES DE CONTORNO

1.1.1. Objeto	
1.1.2. Ambito	
1.1.3. Determinaciones de ordenación general y detallada	
1.1.4. Vigencia y revisión	
1.1.5. Modificación	
1.1.6. Efectos	
1.1.7. Contenido documental	32
1.1.8. Normas de interpretación	32

CAPITULO 1.2. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

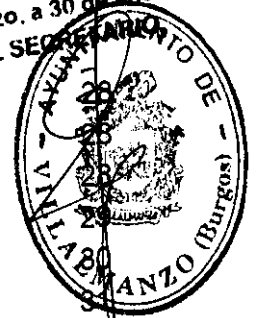
1.2.1. Instrumentos de desarrollo. Tramitación.	33
1.2.2. Instrumentos de ejecución: clases de proyectos y tipos de obras	35
1.2.3. Control y disciplina urbanística (licencias)	43

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 2 de Enero de 2007 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 2007.

EL SECRETARIO



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.

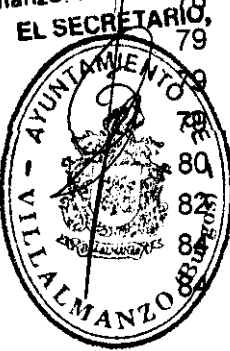


TITULO 2.	REGIMEN DEL SUELO	
CAPITULO 2.1.	CLASIFICACION DEL SUELO	
CAPITULO 2.2.	REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
2.2.1.	Definición	
2.2.2.	Obtención	
CAPITULO 2.3.	REGIMEN DEL SUELO URBANO	
2.3.1.	Definición	55
2.3.2.	Derechos en suelo urbano	56
2.3.3.	Deberes y limitaciones en suelo urbano	56
2.3.4.	Desarrollo del suelo urbano	57
CAPITULO 2.4.	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	
2.4.1.	Definición	58
2.4.2.	Derechos en suelo urbanizable	58
2.4.3.	Deberes y limitaciones en suelo urbanizable	59
CAPITULO 2.5.	REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	
2.5.1.	Definición	59
2.5.2.	Derechos en suelo rústico	60
2.5.3.	Deberes y limitaciones en suelo rústico	60
TITULO 3.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIENICO-SANITARIAS	
CAPITULO 3.1.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	
INDICE DE TERMINOS (Definiciones)		61
3.1.1.	Objeto y contenido	63
3.1.2.	Definiciones de las parcelas	63
3.1.3.	Definiciones de la posición de la edificación	65
3.1.4.	Definiciones de ocupación de la parcela	67
3.1.5.	Definiciones sobre la altura de la edificación	68
3.1.6.	Patios	72
3.1.7.	Salientes, Vuelos y Anuncios	73
3.1.8.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	75



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 artículo 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.



CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

INDICE DE TERMINOS

- 3.2.1. Regulación de usos
- 3.2.2. Tipos de usos
- 3.2.3. Estándares funcionales
- 3.2.4. Seguridad, accesibilidad y cerramientos
- 3.2.5. Usos y alturas mínimas por plantas
- 3.2.6. Construcciones provisionales
- 3.2.7. Condiciones de aparcamiento

CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIENICO-SANITARIAS

INDICE DE TERMINOS

- 3.3.1. Condiciones sobre tipos de locales y habitaciones 86
- 3.3.2. Condiciones de habitabilidad para el uso residencial 87
- 3.3.3. Iluminación, ventilación e instalaciones 88
- 3.3.4. Normativa Técnica 89

TITULO 4. REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y/O FUERA DE ORDENACION

CAPITULO 4.1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y ACORDES CON ESTAS NU 90

CAPITULO 4.2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 91

- 4.2.1. Grados de calificación de "disconformidad con el planeamiento" 91
- 4.2.2. Norma Transitoria para usos, construcciones e instalaciones legalizados pero disconformes con el planeamiento 92

CAPITULO 4.3. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO 93

CAPITULO 4.4. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN" 93



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 del Reglamento de Régimen Local quedaron de las Bases del Regimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 30 de enero de 2001.



TITULO 5.	NORMAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION	
CAPITULO 5.1.	GENERALIDADES	
5.1.1.	Finalidad	
5.1.2.	Grado de urbanización	
CAPITULO 5.2.	CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA	
5.2.1.	Clasificación de la red viaria	
5.2.2.	Condiciones de trazado	
5.2.3.	Pavimentación y encintado	
CAPITULO 5.3.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
5.3.1.	Dotación	98
5.3.2.	Distribución	98
5.3.3.	Hidrantes	98
CAPITULO 5.4.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACION Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES	
5.4.1.	Condiciones generales	99
5.4.2.	Diseño de redes subterráneas	100
CAPITULO 5.5.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	
5.5.1.	Redes áreas existentes	101
5.5.2.	Redes y acometidas de nuevo trazado	101
CAPITULO 5.6.	ALUMBRADO PUBLICO	
5.6.1.	Requerimientos luminotécnicos	102
5.6.2.	Características de los puntos de luz	102
5.6.3.	Características de la red	103
5.6.4.	Condiciones particulares	103
CAPITULO 5.7.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA	104
CAPITULO 5.8.	CONDICIONES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	
5.8.1.	Residuos gaseosos	104
5.8.2.	Residuos sólidos	104
5.8.3.	Prevención de la contaminación de las aguas	104
5.9.4.	Prevención de la contaminación acústica	106



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,



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

MEMORIA

1. INTRODUCCION

Este documento de Normas Urbanísticas Municipales establece los criterios y objetivos que han de regir la ordenación urbanística del municipio de Villalmanzo y define las soluciones de planeamiento a través de propuestas de ordenación y gestión. La aplicación de estas propuestas a la totalidad del territorio municipal persigue la ordenación urbanística y las soluciones al planeamiento que se consideran óptimas para satisfacer los objetivos finales estableciendo una valoración cuantitativa de la propuesta y dimensionando la capacidad para cada uno de los usos previstos.

La ordenación propuesta, adaptada a la legislación urbanística vigente, parte de los análisis recogidos en los Documentos de Información y de Avance, con acuerdo de la corporación Municipal para su exposición pública en la sesión de fecha 17 de diciembre de 1998, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 21 (2 de febrero de 1998), de las sugerencias presentadas en dicha exposición pública. Así como del Documento aprobado inicialmente por el pleno municipal del día 18 de noviembre de 1999, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León (10 de diciembre de 1999) y Boletín Oficial de la Provincia de Burgos de la misma fecha, y de las alegaciones presentadas durante el período de exposición del mismo.

2. ANALISIS Y DIAGNOSTICO

A continuación se recoge un breve diagnóstico de la situación del municipio de Villalmanzo elaborado en base a los diferentes aspectos de la realidad municipal reflejados en el Documento de Información de las presentes Normas Urbanísticas.

2.1. El encuadre comarcal: óptimas condiciones de accesibilidad.

El término municipal de Villalmanzo, con una superficie de 2.380 hectáreas, se encuentra situado estratégicamente sobre el principal eje de comunicaciones de la provincia, la Autovía del Norte que enlaza Madrid con el Norte de España y el resto de Europa, lo que supone una inmejorable **accesibilidad** al municipio y una ventaja indiscutible para las instalaciones industriales y los servicios localizados en el mismo.

Desde el punto de vista provincial, Villalmanzo se encuentra situado en el eje formado por los focos más desarrollados de la provincia: Aranda de Duero-Burgos-Miranda de Ebro, situándose equidistante de Aranda de Duero y Burgos.



El municipio limita al norte con los términos de Villamayor de los Montes y Corresilla del Monte; al este con Santa Inés; al sur y al oeste con Lerma. Se encuentra situado entre los 42° 02" -42° 05" de latitud norte y los 0° 01"- 0° 04" de longitud este y a una distancia de 36 kilómetros de la capital de la provincia.

Territorialmente, el municipio se encuadra en la comarca de "Tierra de Lerma" situada al Sudoeste de la provincia y lindante al oeste con Palencia, al sur con la comarca de la Ribera del Duero, al este con la Sierra de la Demanda y al norte con los páramos del Pisuegra y del Arlazón.

Villalmanzo se encuentra vinculado a la villa ducal de Lerma tanto por su cercanía como por haber sido históricamente una de las aldeas que dependían de esta villa. Sin embargo, a pesar de la atracción que ejercen las cabeceras comarcales sobre los municipios de su entorno, Villalmanzo ha sido capaz de mantener una población permanente de cierta entidad que, si bien en muchos casos tiene su puesto de trabajo en la villa ducal, mantienen su residencia en Villalmanzo.

2.2. Características del soporte físico-geográfico.

El relieve que conforma el paisaje es de carácter homogéneo, sensiblemente plano en el tercio sur del municipio, excepto los fondos de valle excavados por el curso de los arroyos de San Bartolomé y de Tordable. La mitad norte se caracteriza por la formación de pequeñas mesetas elevadas cubiertas por formaciones de monte. Su terreno participa del monte y del llano, y es de media calidad predominando el "cascajo", de ahí su apodo de "cascajuelos" con el que se denomina a los nacidos en Villalmanzo.

La mayoría del término municipal está ocupada por cultivos de secano, con algunos huertos familiares próximos al núcleo en torno al Arroyo de San Bartolomé, y zonas de monte compuesto predominantemente por encina y quejigo, con frecuente aparición de enebros. La población se concentra en un único núcleo urbano.

El territorio forma parte de una región natural que se extiende entre las estribaciones de la Sierra de las Mambias y su encuentro con la Sierras de Carazo hasta Villahoz, al Oeste de la Provincia, en las proximidades de la tierra de campos que continúa con los páramos del Arlazón y el Pisuegra, con el límite del valle del Arlaza en el Sur. Solo se ve alterada por valles de pequeña importancia de escasa profundidad. El río Arlanza, en la zona más oriental, discurre entre las sierras de Covarrubias o de las Mambias y las Peñas de Cervera.

La comarca está constituida básicamente por materiales miocénicos, como continuación del páramo del Arlanza. En las estribaciones del Arlanza, la facies margoso-caliza, se convierte en marga yesífera en el borde de la confluencia del



Arlaza y el Arlazón. A ello se añaden los depósitos aluviales de las cuencas de los ríos, compuestos por material diverso, desde gruesos cantos rodados a finos limos.



Clima.

El clima de la comarca constituye una transición entre el clima seco y duro de los páramos y el frío y húmedo de la sierra, con un clima "continental" y extremo de escasa pluviosidad. Presenta áridos periodos estivales cortos y largos inviernos. La temperatura media anual ronda los 11,3 grados centígrados, pero con un fuerte contraste térmico a lo largo del año e incluso entre la noche y el día.

El régimen de precipitaciones oscila alrededor de los 430 mm. anuales, con el máximo en primavera (130 mm.) y mínimo en verano (84 mm.). Los vientos predominantes son los del Norte y el llamado "cierzo", llega del norte-noroeste; es un viento frío y seco.

Geomorfología.

El término de Villalmanzo se asienta en el límite sur de las llamadas Campiñas constituidas por una serie de relieves masivamente ondulados de tipología alomada, como formación de transición entre los páramos pontienses y las riberas de los ríos principales (Pisuerga, Arlanza, Duero) que se caracterizan por un paisaje agrario predominantemente cerealista, dentro de la Unidad Morfoestructural de la depresión terciaria del Duero, constituida por la fosa terciaria del Duero, conjunto que forma parte de la submeseta septentrional, con alturas medias entre los 800- 900 m.

Los depósitos que se desarrollan, margas, arcillas, y conglomerados dan un relieve caracterizado por lomas suaves, superficies generalmente planas y escasos encajamientos de la red fluvial. Dicha red se reduce a pequeños arroyos y ríos secundarios de escaso desarrollo en general en dirección Norte-Sur y que en conjunto configuran una trama superficial entre dendriforme y paralela. Las pendientes topográficas no llegan a sobrepasar el 7%. El substrato geológico pertenece al periodo Terciario, concretamente al Mioceno margoso- detrítico. Son materiales que se consideran prácticamente permeables y que por tanto mantienen una escorrentía superficial activa y favorable. Se trata pues de materiales monogénicos y poliméticos generados a través de la roca madre, de las cuarcitas de la Sierra de la Demanda o bien producto de la giptogénesis de las rañas Plistocenas, que reúnen las calizas del Pontense terminal, en los páramos de la Cuenca del Duero.

Los materiales superficiales son materiales detríticos gruesos permeables que descansan sobre un substrato poco permeables de margas del Mioceno que no permiten la formación de acuíferos superficiales pero si se originan importantes





acuíferos profundos, de difícil explotación por los problemas que encierra el llegar hasta ellos.

Los suelos que se han formado son básicamente los suelos de vega y los suelos pardo-calizos. Los primeros ocupan la primera terraza de los ríos donde se localizan las escasas superficies de regadíos, que en general se reducen a pequeñas parcelas suburbanas de cultivos hortícolas y las repoblaciones de chopos. Los suelos pardo calizos son los que ocupan mayor extensión, destinados a la producción cerealista intensiva de cebada, trigo y alfalfa.

Red Hidrográfica

El soporte de la red hidrográfica es un paisaje alomado que presenta una red de afluentes dentríticos, de arroyos intermitentes, que nacen en los bordes de las calizas del páramo y que han escarbado fácilmente barrancos sobre materiales superficiales de poca consistencia, con fondo de valles planos cuando nos acercamos a su desembocadura en el río Arlanza, en los que se asientan algunos cultivos. Las pendientes son cortas y suaves hacia el Sur y cortas pero más bruscas hacia el norte, con algunos escarpes debidos a los bancos de caliza. Como eje principal hidrográfico tenemos el río Arlanza y su valle, pertenecientes a la cuenca del Duero, aunque no discurre dentro de los límites del término municipal.

Los arroyos principales son el Arroyo de San Bartolomé que discurre por el término municipal en sentido norte-sur, el Arroyo del Valle del Tordable que discurre paralelo al límite del término con Santa Inés y el arroyo de Valdemansilla. Son de poca envergadura y con poca proporción de cultivos de regadío y vegetación de ribera.

Vegetación

La humanización del medio natural para adaptarlo a la explotación agrícola ha provocado la deforestación de amplios territorios.

Las áreas más planas que configuran los páramos calcáreos presentan escasa vegetación natural y se destinan mayoritariamente al cultivo intensivo del cereal con cultivos puntuales de viñedo. Las superficies destinadas a pastos, matorral y arbolado son escasas y se reducen a pequeñas áreas alternadas con parcelas de cultivos localizadas en laderas, lomas y vaguadas donde la topografía dificulta la explotación agrícola del suelo.

Los taludes más abruptos con suelos pedregosos y erosionados desarrollan manchas de vegetación espontánea, pastos de gramíneas, matorrales de tomillo, aulagas, brezos, espliego, etc.





En el norte, las zonas de mayor altitud y pendiente de las laderas se corresponden con materiales cretácicos, sobre los que se asienta el dominio del rebollo o melado, sustituido hacia el norte por el quejigo o monte bajo.

Las únicas manchas de arbolado de ribera (chopos, álamos y sauces) se encuentran en el arroyo del Valle Tordable y en tramos próximos al núcleo en el arroyo de San Bartolomé, donde se alternan con frutales cultivados en pequeñas huertas.

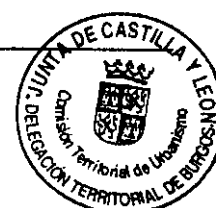
Los aprovechamientos ganadero y forestal en la campiña son escasos y siempre secundarios respecto al aprovechamiento agrícola.

2.3. Una extensa red de Vías Pecuarias.

Las **Vías Pecuarias** son zonas de protección natural destinadas al tránsito de ganado. Es característica de las Vías Pecuarias su naturaleza demanial, atribuyéndose su titularidad a la Comunidad Autónoma que debe autorizar cualquier uso, construcción o aprovechamiento. Son bienes de Dominio Público de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable (Ley 3/ 1995 de 23 de Marzo).

Villalmanzo cuenta con cinco Vías Pecuarias, actualizadas por el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural en 1.970 que redujo su anchura y modificó su trazado en algunos tramos para adecuarlas a las necesidades de la ganadería de la zona. En la tabla siguiente se hace una relación de las Vías Pecuarias que atraviesan el término reflejando su anchura y longitud originales (se incluye como Anexo II al documento de las Normas 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





2.4. Carácter de la trama edificada.

La población municipal se concentra en un único núcleo situado en el margen este de la carretera nacional. Villalmanzo presenta una tipología de asentamiento concentrado típico de los municipios de la comarca, pero alrededor del mismo y a lo largo de la carretera nacional han ido apareciendo de forma más o menos agrupada edificaciones destinadas tanto a viviendas unifamiliares como a naves y almacenes.

Podemos diferenciar varias zonas edificadas homogéneas en cuanto a tipologías, localización y época de construcción:

- El casco antiguo, con tipología de vivienda unifamiliar tradicional de una o dos plantas con desván formando frentes de fachada continuos y con patios traseros de parcela donde aparecen corrales y cobertizos.
- La zona de bodegas y merenderos situada al norte del casco frente a la arboleda y al arroyo de San Bartolomé
- Las zonas residenciales de reciente construcción con tipologías de vivienda unifamiliar aislada localizadas hacia el este del núcleo consolidado y estructuradas sobre la red de caminos existentes
- El polígono industrial promovido por GESTUR en el margen oeste de la carretera nacional
- El área de naves desarrollada longitudinalmente sobre el eje de la nacional N-1 desde Lerma hasta el casco de Villalmanzo.

A continuación se analizan con más detalle las características tipológicas de cada zona:

El casco tradicional

. Estructura urbana

El asentamiento presenta un esquema sensiblemente radial de calles que parten de la plaza del Ayuntamiento en las cuatro direcciones con dos ejes longitudinales perpendiculares entre si: de norte a sur la calle del Ayuntamiento y de este a oeste la calle de la Paloma.

Numerosas calles de menor sección y trazado irregular delimitan manzanas de dimensiones reducidas y, en general, de forma rectangular. La trama es muy concentrada, con alto grado de ocupación de las manzanas.





Puede identificarse un cierto sentido de límite y circunvalación en el anillo formado por las calles de Los Huertos al oeste, El Sol y Villafranca al sur y calle Terzo al norte y este.

Los *espacios urbanos* más significativos son:

. La plaza de Villalmanzo, que surge como un ensanchamiento situado en el norte de la calle de la Paloma y a partir de la cuál arranca hacia el norte y sur la calle del Ayuntamiento. En este espacio se sitúa el edificio del Ayuntamiento.

. La plaza de la iglesia, localizada en la entrada del pueblo desde la carretera nacional sobre una terraza elevada que destaca aún más la imponente presencia del edificio. Más que de una plaza se trata de un espacio abierto que aprovecha el aterrazamiento del terreno hacia el oeste.

. *Ocupación, forma de la parcela, y disposición de las edificaciones*

La práctica totalidad de las parcelas urbanas se encuentran ocupadas por la edificación en un parcelario de solares urbanos de pequeñas dimensiones presentando un aspecto destacadamente continuo. El porcentaje de ocupación es bastante alto, apareciendo a menudo algunos patios posteriores de reducida dimensión. Sólo en algunas manzanas del perímetro exterior aparecen parcelas de mayor dimensión con grandes patios interiores.

Las *parcelas* presentan una forma bastante regular, con proporción rectangular de mayor fondo que fachada y reducida superficie: la media de las parcelas podría fijarse en unos 150 m².

. *Tipología edificatoria tradicional*

Dentro del núcleo la tipología es muy homogénea, con edificios entre medianeras sin retranqueos frontales, que definen calles irregulares en trazado y sección.

La *tipología edificatoria* responde a la agrupación dentro de la misma parcela de varias edificaciones: vivienda, corrales, cuadras y almacenes de aperos. Las viviendas se sitúan en el frente de la parcela, generalmente entre medianerías creando fachadas continuas a la calle.

Son escasos los ejemplos de edificación tradicional de siglos anteriores, debido en parte a que los materiales empleados (adobe y madera) tienen poca durabilidad y la transformación de la edificación ha sido bastante importante. Generalmente ha





consistido en ampliar los huecos según un modelo sencillo y muy extendido en los núcleos rurales de Castilla. La tipología dominante es la llamada "casa de vega o páramo bajo", aún cuando la configuración medieval del núcleo condiciona la organización y el espacio libre anejo a ella

La característica general de su arquitectura es la sencillez, con fábrica de piedra menuda y barro hasta el segundo cuerpo y lo demás de adobe. Esta casa puede considerarse como un tipo de mezcla de las casas del páramo y de la vega, donde la piedra o el barro han sido sustituidos por el adobe y la madera.

El entramado de madera es lo más común desde ejemplos que se fechan en la edad media hasta comienzos de la edad moderna. A los entramados hay que añadir las fábricas de tierra, adobe y tapial, y el ladrillo de tejar, siendo el adobe el relleno básico, siempre con revestimientos de mortero de barro y de yeso o cal para proteger la fábrica.

Las plantas bajas suelen ser de piedra muy menuda, necesitando reforzar las esquinas y huecos con sillares o bien con elementos de madera. El adobe se emplea, como en la mayor parte de la provincia de Burgos, en las edificaciones más modestas o de tipo auxiliar, donde queda visto sin revestimiento alguno.

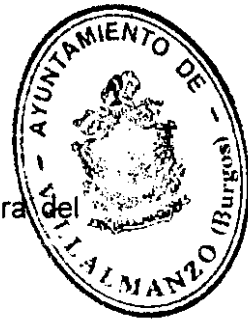
Los huecos suelen ser conformados en jambas y dinteles por piezas de madera que incluidas en el entramado de la fachada y facilitando el remate de las fábricas compuestas por material irregular. Los elementos verticales empleados en la planta baja y que se diferencian claramente por sus nudosidades, son troncos de sabina o de enebro, madera presente en la zona con buena resistencia a las inclemencias atmosféricas.

La cubierta se resuelve generalmente a dos aguas, con faldones hacia la calle y el patio interior y con líneas de cornisa continuas y teja curva cerámica. Se remata con aleros de escaso vuelo, unos 30 centímetros, realizados bien con "tejaroz" de tejas sobrepuestas, bien con canecillos o pares y entablado de madera. Estos aleros, si bien no son en absoluto singulares de este entorno, constituyen un elemento característico que, con gran acierto, se ha reproducido en numerosas sustituciones o rehabilitaciones.

Puntualmente aparece alguna casona de piedra con aparejo no demasiado regular, como ejemplo de residencia de las clases dirigentes en la época medieval.

La organización de la casa corresponde a un tipo donde los usos agropecuarios de un cierto tamaño, destinados al ganado lanar, se han desagregado de la casa, bien en forma de *tenada* para uso exclusivo de ganado, o bien, como cuadra pajar. Este





último edificio aparece separado de la casa pero integrado en la estructura del núcleo agrupándose con otras edificaciones del mismo tipo.

En los ejemplos más "urbanos" edificados en el presente siglo, la fachada delantera está compuesta en base a tres ejes: en el central la puerta de acceso con huecos situados a ambos lados y el mismo esquema de huecos en la planta superior. Por el contrario, en la fachada trasera, que da al patio o a una calle secundaria, los huecos se abren sin esa estructura compositiva, sólo en función de las distintas dependencias que iluminan. La proporción hueco/macizo en la fachada exterior es, en general superior al 50%, lo que confiere cierta ligereza y permeabilidad a las fachadas. Las fachadas aparecen enfoscadas y pintadas para proteger el material constructivo (adobe o tapial).

La aparición de esta tipología más urbana es consecuencia de la progresiva demanda de viviendas no asociadas a actividades agropecuarias o en las que estas actividades, más especializadas, exigen menos espacios y se desarrollan en construcciones o lugares separados de las mismas. El patio va perdiendo usos con la ubicación de los aseos en el interior de las viviendas, con la aparición de los electrodomésticos y con la estabulación de los animales fuera del núcleo.

Como se ha señalado más arriba, es característico de esta tipología la construcción de dos alturas. Sin embargo, en algunos ejemplos se incorpora una tercera altura, que no llega a corresponder a una planta completa, con huecos de reducidas dimensiones que manifiestan al exterior el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

Nuevas tipologías y construcciones auxiliares

Se han producido algunas sustituciones dentro del casco tradicional con edificaciones de claro carácter urbano, tanto en tipologías (bloques de viviendas, balcones corridos, grandes terrazas acristaladas, etc.) como en materiales (ladrillo cara vista, cerrajería de aluminio, etc.). En general, el estado de conservación de la edificación es bueno, tanto en viviendas permanentes como temporales. Los bloques de vivienda edificados recientemente se han levantado en el tramo de calle comprendido entre la Plaza del Ayuntamiento y la calle Tercio.

Intercalados con los edificios residenciales aparecen pequeños pajares que en su mayoría se han convertido en cocheras. En el extremo norte del casco aparece una zona de bodegas y merenderos en la que se mezclan entradas a las tradicionales bodegas subterráneas con edificios más modernos de una o dos plantas destinados a merenderos. Son pequeños volúmenes edificados que, en general, mantienen un carácter rural por los materiales empleados (chapados de piedra, teja curva, pocos huecos en fachada).





Las zonas de ampliación reciente

. Estructura urbana

Como ya se ha estudiado en el capítulo de población, la población temporal ha adquirido gran importancia en las últimas décadas. Por otro lado, numerosos matrimonios jóvenes han fijado su residencia en el municipio. Estos dos contingentes de población son los autores de los nuevos crecimientos residenciales de Villalmanzo, concretados en la construcción de nuevas viviendas y en la rehabilitación de las existentes. Como consecuencia de este proceso la trama edificada se ha extendido hacia el este en las parcelas rústicas colindantes sobre la estructura de los caminos existentes, sin que sea significativa la aparición de viviendas de carácter disperso sobre el territorio.

Por su proximidad al núcleo no presentan problemas en cuanto a la conexión con las redes generales de servicios del núcleo. Generalmente han realizado a su cargo dichas infraestructuras (pavimentación, alumbrado público, abastecimiento de agua y alcantarillado) con un aceptable nivel de ejecución.

. Ocupación , forma de la parcela, y disposición de las edificaciones

Las parcelas son el resultado de segregar varias de una misma finca rústica, en ocasiones dejando una calle longitudinal central que permite el acceso a cada parcela resultante y en otros casos el acceso se produce a través de servidumbres de paso. El tamaño de parcela es bastante variable, siendo las más pequeñas de unos 300 m².

. Tipología edificatoria

La *tipología edificatoria* es de viviendas unifamiliares aisladas tipo "chalé" rodeadas de jardín, que se sitúan en el interior de la parcela retranqueadas respecto a todos los linderos o bien adosadas a uno de los laterales. Generalmente son de dos plantas con cubierta inclinada a cuatro aguas y materiales de construcción modernos (ladrillo cara vista, enfoscados, tejas de hormigón, etc.).

Las naves agropecuarias e industriales

Las escasas naves agropecuarias existentes en el término de Villalmanzo se concentran en el límite norte del núcleo en un área carente de estructura viaria clara. En general son naves destinadas al almacenaje de maquinaria y productos agrícolas, si bien existen algunas naves ganaderas en localización más alejada.





La nacional N-I constituye un eje de dirección norte sur tangente al núcleo original, a lo largo de la cuál se ha ido consolidando el desarrollo industrial desde la vecina Lerma hasta el núcleo de Villalmanzo. La zona más estructurada corresponde al polígono industrial promovido por GESTUR que se encuentra ocupado en no más del 25% de su superficie, en tanto que en el margen este de la nacional han ido apareciendo naves sobre parcelas rústicas y vinculadas a la vía de servicio, sin crear una estructura viaria independiente para el área industrial. Es prioritaria la creación de dicha estructura con el fin garantizar la seguridad y ordenación de accesos a la carretera.

Generalmente son naves industriales de almacenaje, talleres y servicios de carretera de reciente construcción que aparecen exentas en los márgenes de la carretera y pueden ser exentas, pareadas o en hilera dentro del polígono. Este enclave tiene un alto potencial de atracción para actividades ligadas a las redes de comunicaciones ya que cuenta con una excepcional accesibilidad a través de la carretera nacional N-I, que debe ser estructurado y ordenado.

Edificios singulares

Las dos instituciones esenciales en el medio rural son la parroquia y el concejo. Ambas están presentes prácticamente en todos los núcleos rurales, además del cementerio.

. La iglesia parroquial

En el edificio se combinan los estilos Gótico y Barroco, correspondientes a los siglos durante los que fue edificada: desde el XV hasta el XVIII. La fábrica es de sillería con contrafuertes en las esquinas y en los paños de fachada. Es de planta rectangular con dos naves de cuatro tramos y cabecera destacada del resto. Consta de una imponente torre-campanario de planta cuadrada adosada a los pies de la iglesia y que en una de sus esquinas alberga una escalera de caracol de acceso al cuerpo de campanas. A destacar la portada de ingreso flanqueada por pilastras a ambos lados y rematada con frontón partido barroco (s. XVIII) y las ventanas góticas apuntadas incorporadas al lateral izquierdo.

El edificio se sitúa en posición destacada: a la entrada del núcleo, en una terraza elevada sobre muros de contención de sillería semejante a la del edificio religioso y asomado a la vega del arroyo de san Bartolomé. El nudo viario que conecta el núcleo con el polígono industrial y con la nacional ha modificado enormemente la percepción visual del conjunto original.





. El Ayuntamiento

El Ayuntamiento se sitúa en el centro del núcleo, configurando la fachada sur de la Plaza de Villalmanzo. Se trata de una construcción modesta singularizada únicamente por el profundo soportal de ingreso con pilastras cuadradas. En la planta superior aparece un balcón central y ventanas a ambos lados; la proporción apaisada de estos huecos se integra mal en la imagen tradicional del núcleo. El edificio ha sido rehabilitado recientemente.

2.5 Población: *una dinámica de moderado crecimiento.*

A lo largo del siglo Villalmanzo ha seguido la tendencia generalizada en el medio rural, caracterizada por una fuerte tendencia migratoria de los jóvenes, en busca de trabajo y mejores condiciones de vida, hacia las grandes ciudades y centros comarcales del entorno próximo, contando en 1991 con 428 habitantes, la mitad de población que a principios del siglo.

Con todo ello, este proceso ha sido menos intenso que en el resto de municipios de rango pequeño y medio de la provincia e incluso, en el último decenio se observa un notable incremento poblacional (508 habitantes en 1998)

Paralelo a este aumento de población, se observa la construcción de nuevas viviendas permanentes en el núcleo. La nueva mentalidad social que aprecia las ventajas de la vida en el campo respecto a la gran ciudad, el precio más accesible de una vivienda en el pueblo y, fundamentalmente, la óptima accesibilidad de Villalmanzo respecto a Burgos (menos de 30 minutos) o Lerma (5 minutos) desde la carretera nacional, hacen previsible la continuación de este proceso debido a los jóvenes que fijan su residencia en Villalmanzo aunque trabajen fuera del municipio.

En cuanto a la estructura de población, representa un porcentaje importante (72,8%) el grupo de edad intermedio -16 a 64 años- y un porcentaje de mayores de 65 años (15,2%) inferior al de la comunidad autónoma. El perfil nos muestra una población menos envejecida que el conjunto provincial, con importantes activos demográficos en edad laboral y de procrear, que hace previsible una dinámica futura caracterizada por:

- . el **mantenimiento e incluso ligero aumento de la población permanente** debido a la tendencia de los nuevos matrimonios que fijan su residencia en el municipio aunque trabajen fuera del mismo. Son personas jóvenes, en edad de procrear que contribuyen a equilibrar el saldo vegetativo con nuevos nacimientos.





. el **peso importante del grupo de mayor edad**, con la consiguiente modificación en la demanda de servicios (menor demanda de puestos escolares, mayor demanda de atención médica y asistencial, etc.) y en los índices de consumo-ahorro familiares (aumento de gastos en alimentación y médicos, reducción de gastos en bienes de elección, ocio, enseñanza, etc.).

Para frenar este proceso de envejecimiento deberá consolidarse la estructura productiva capaz de crear y mantener nuevos puestos de trabajo, fijando así el estrato de población en edad activa que elevaría las tasas de natalidad. Además deberá elevarse el nivel de servicios y equipamientos complementarios que haga atractivo el municipio como lugar de residencia frente a la oferta de las ciudades (Burgos, Aranda de Duero o Lerma).

Otro fenómeno significativo en el municipio a nivel demográfico es el de la población estacional, que supone el **triple de la población permanente**. Este fenómeno va asociado a un elevado porcentaje de vivienda secundaria. En efecto, casi la mitad del parque de viviendas corresponde a vivienda secundaria.

La población vacacional está formada casi íntegramente por personas nacidas en el pueblo que han emigrado a otros municipios y aprovechan los períodos vacacionales, sobre todo el verano, para regresar a su lugar de nacimiento. Generalmente tienen su propia vivienda familiar que poco a poco van mejorando sin modificar su aspecto tradicional, si bien son numerosos los ejemplos de "chalé" de nueva construcción para segunda residencia.

2.6 Actividad edificatoria.

A partir del estudio de la edad de la edificación se observa que sólo una cuarta parte de los edificios están datados antes de 1920; hay que considerar que el sistema constructivo tradicional de cerramientos de adobe sobre entramado de madera aguanta mal el paso del tiempo, especialmente en edificios deshabitados que no tienen ningún mantenimiento. El parque edificado tradicional se ha perdido en buena parte a la vez que era sustituido por nuevas construcciones que han modificado en mayor o menor grado la imagen tradicional (chalés aislados sobre parcela con jardín, bloques de viviendas con tres plantas, etc.). A partir del año 1960 se ha intensificado este proceso de construcción y rehabilitación de numerosas viviendas destinadas, en su mayoría, a residencia estival.

El patrimonio edificado presenta buen estado de conservación y alto nivel de servicios, ya que prácticamente todas las viviendas están conectadas a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento.





La actividad edificatoria en la última década se ha centrado en la nueva construcción de viviendas unifamiliares (37,3%) y de naves (26,4%) para almacenamiento, talleres o producción. También es significativo el número de licencias para rehabilitación tanto de vivienda (14,8%) como de equipamientos y servicios (10,7%) y la reforma o ampliación de naves (5%). Por otro lado, se ha construido algunos edificios con tipología de bloques de viviendas que representan el 2,5% de las licencias.

2.7 Actividad económica

La estructura económica de Villalmanzo, a diferencia de otros municipios de su mismo rango, se encuentra muy diversificada. La implantación en el término del Polígono Industrial de GESTUR explica la presencia del sector secundario, en tanto que la carretera nacional justifica un sector servicios importante y vinculado a ella.

El sector agrario es aún el más importante, ocupando un 32,6% de la población activa dedicada fundamentalmente al cereal. La mecanización de las tareas agrícolas ha reducido enormemente el tiempo dedicado y permite estar empleado en otras actividades simultáneamente.

La ganadería no representa un porcentaje significativo en la estructura económica municipal ya que cuenta solamente con 65 Unidades Ganaderas (UG) de ganado bovino, 48 de ovino, 676 de porcino y 2 de aves respectivamente. El pequeño tamaño de esta cabaña ganadera no ha conducido al desarrollo industrias de transformación que tengan una significación cualitativa en la base económica local.

En cuanto al sector terciario, casi la mitad de las licencias de actividad se concentran en comercio minorista y en construcción. El comercio minorista agrupa tanto al sector alimentario como al de maquinaria y otros productos. Destacan por otro lado las actividades de restauración y los bares y cafés, que suman casi un 16% del total de las licencias y se localizan tanto en el interior del casco como a lo largo de la carretera.

La carretera nacional y las óptimas condiciones de accesibilidad explican la existencia de actividades tales como la reparación de automóviles o de comercio mayorista, vinculadas indisolublemente a las redes de comunicación. Por otro lado, el polígono industrial promovido por GESTUR alberga las instalaciones destinadas a manufacturas y transformación de productos (22,5%).

La población en edad activa supone el 52,01% del total, siendo creciente la evolución de la población parada en los últimos años.





Villalmanzo es un caso singular dentro de los municipios burgaleses de su mismo rango, puesto que el proceso de consolidación y diversificación de la base económica municipal garantiza una dinámica futura de crecimiento más o menos lento, opuesta a la dinámica de despoblación que se da en la mayoría de los núcleos rurales de su entorno. De ahí la ***enorme importancia que tiene para el municipio asegurar el mantenimiento de un pulso económico activo fomentando la implantación de nuevas instalaciones en el polígono industrial.***

2.8 Infraestructuras

En general, los servicios e infraestructuras de suministro de agua, saneamiento y energía eléctrica son aceptables llegando a todas las viviendas. Recientemente se han realizado obras de mejora y ampliación de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Se considera ***prioritaria la construcción de una estación depuradora*** que garantice el correcto tratamiento de los vertidos tanto residenciales como industriales, con previsión para los nuevos ensanches tanto residenciales como industriales.

2.9 Equipamiento comunitario

El equipamiento municipal se sitúa en el área central de núcleo, excepto el deportivo localizado en el sur. Las zonas periféricas, tanto las áreas residenciales unifamiliares como las zonas industriales, presentan una carencia generalizada de equipamientos.

La enseñanza de nivel infantil y primaria se imparte en el municipio, dependiendo de Lerma para la educación secundaria y especial, y de Burgos para formación universitaria.

Existe un campo de fútbol, un pequeño edificio de vestuarios y una pista polideportiva al aire libre localizados en Las Eras. Se están realizando las obras para la construcción de una piscina municipal.

La asistencia sanitaria se resuelve en un consultorio de nivel local gestionado por el Insalud. Por otro lado, los servicios de medicina especializada y los de hospitalización han de ser atendidos en Lerma o en la **capital provincial**.

El equipamiento cultural se limita al *teleclub*, gestionado por arrendamiento con una superficie de 110 m².

El equipamiento comercial existente es de nivel básico alimentario -panadería, carnicería, frutería y pescadería- y de hostelería -bares y restaurantes vinculados a





la carretera nacional-. Para satisfacer la demanda terciaria especializada (comercio comparativo, gestorías, bancos, actividades profesionales, etc.) se acude a Lerma o a la propia capital provincial.

El equipamiento administrativo se limita al edificio del Ayuntamiento que ha sido recientemente rehabilitado.

El núcleo cuenta con un cementerio local situado a las afueras del núcleo unos 400 metros hacia el sur. Es de propiedad municipal con 870 m² de superficie y se encuentra ocupado al 90% de su capacidad, si bien tiene posibilidad de ampliación.

2.10 Patrimonio Arqueológico y Arquitectónico

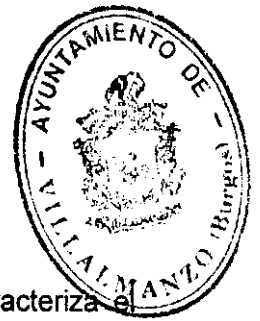
En cuanto al patrimonio arqueológico, existe un único yacimiento descubierto en el término municipal de Villalmanzo. Los "cantos trabajados" encontrados en el yacimiento se exponen en el Museo Arqueológico Provincial de Burgos.

<i>Denominación</i>	<i>Coordenadas</i>	<i>Tipo de yacimiento</i>	<i>Propiedad</i>
	(UTM / Lambert)		
Kilómetro 207 de la carretera nacional I	X = 439,5 Y = 4658	De superficie (cantos trabajados)	Ayuntamiento

El patrimonio arquitectónico del municipio está muy mermado por la pérdida y/o transformación de los inmuebles de arquitectura doméstica tradicional.

Los elementos singulares más destacados son la Iglesia Parroquial, el antiguo lavadero y algunos ejemplos de lagares y palomares tradicionales que merecen ser conservados como testimonio de la forma de vida de épocas precedentes.





3. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

A partir del Diagnóstico Territorial presentado anteriormente y que caracteriza el medio físico del término municipal, su base económica, la evolución de la población y vivienda y la oferta de equipamientos y servicios urbanos, se establecen a continuación los grandes objetivos de las Normas Urbanísticas:

1. En general, se propone un **aumento moderado de la capacidad residencial** mediante un crecimiento perimetral alrededor del casco consolidado sobre terrenos estructurados sobre la red de caminos tradicionales que cuentan con infraestructuras o cuya conexión a las redes generales es inmediata. Solo en el lado oeste el crecimiento está limitado por la topografía de fuerte pendiente que desciende hacia el arroyo de San Bartolomé.

La tipología de los nuevos desarrollos es residencial unifamiliar, ya que la demanda de vivienda tradicional entre medianerías se considera cubierta con la capacidad del casco consolidado para las actuaciones de sustitución, rehabilitación y edificación sobre solares vacantes. El crecimiento se estructurará sobre la red de caminos existentes, diseñando calles de nueva apertura cuando sea necesario para garantizar el acceso directo a todas y cada una de las parcelas resultantes.

El aumento de la capacidad residencial se hace sobre la previsión de aumentar ligeramente la población permanente y de mantener e incluso incrementar ligeramente la población temporal.

2. Los usos residenciales dentro del suelo urbano se regularan por dos Ordenanzas distintas que coinciden con las definidas en las Normas vigentes, salvo ligeros ajustes justificados por la problemática aparecida en la aplicación práctica de las mismas.

- El núcleo consolidado se remite a la **ordenanza de Casco Tradicional**, manteniendo la estructura urbana actual definida por las alineaciones existentes.

- Las áreas de ampliación se regularán mediante **ordenanza Residencial de Ensanche Unifamiliar**, más acorde con las tipologías demandadas actualmente por el mercado

3. En cuanto a los usos **industriales** se prevé un incremento de la superficie de suelo urbano destinada a dichas actividades, incluyendo las parcelas colindantes con la vía de servicio situada en el margen este de la carretera nacional. Se ordena este ámbito que presenta una colmatación total sobre el suelo urbano ya clasificado por las Normas vigentes y fuerte presión para edificar sobre las parcelas colindantes.





En el margen este de la carretera nacional se delimita una nueva Unidad de Actuación en el ámbito de las instalaciones de Lercasa, S.L. y se mantiene el ámbito, y, en general las condiciones de desarrollo, de la Unidad de Actuación delimitada por las Normas anteriores para Servicios de Carretera. En el margen oeste de la carretera se clasifican como suelo urbano no consolidado las parcelas donde se ubican las instalaciones de la Cooperativa Provincial "Arlanza", definiendo una nueva Unidad de Actuación en los terrenos sin ocupar por la edificación.

La edificación y los accesos deberán respetar lo dispuesto por la normativa sectorial de carreteras. Se trazarán las calles necesarias que permitan un futuro desarrollo del resto del ámbito.

Se delimita un sector urbanizable industrial (I-1) que se localiza entre el Polígono de Gestur y las parcelas de la cooperativa, dando continuidad a la estructura urbana en el margen oeste de la carretera.

El ámbito del polígono industrial de Gestur se delimita como API (Area de Planeamiento Incorporada) remitiendo la ordenación del área al Plan Parcial que lo desarrolló.

4. La protección del patrimonio arquitectónico se garantiza mediante su catalogación. No existen ejemplos destacados de arquitectura residencial tradicional; sin embargo, se catalogan algunos edificios singulares (palomar, lavadero, iglesia parroquial, lagares).

El patrimonio arqueológico, descubierto o por descubrir, se protege por la aplicación de la normativa arqueológica incluida en estas Normas. Las condiciones estéticas de la Ordenanza de Casco Tradicional pretenden mantener las características de la edificación tradicional del núcleo en cuanto a la imagen urbana que configuran.

5. En cuanto al Suelo Rústico, se pretende mantener y potenciar sus valores intrínsecos, protegiendo la vegetación y usos que le son propios. Así se protegen los espacios de vegas por su potencial agrícola y de fragilidad frente a vertidos; las zonas de montes por su riqueza forestal, cinegética y paisajística; las vías pecuarias que se regulan por la su propia normativa sectorial.

El peculiar entorno geográfico y paisajístico del municipio aconseja evitar la proliferación de edificaciones dispersas. Por ello la construcción de viviendas aisladas en Suelo Rústico se regulará mediante unas condiciones restrictivas de formación de núcleo de población. Se regulan igualmente las condiciones y ámbitos para construcción de naves agropecuarias, edificaciones de obras públicas y de utilidad pública, así como las asociadas a actividades de ocio en el medio natural.



4. DIMENSIONAMIENTO DE LA ORDENACION

4.1. Cuadro de superficies del término municipal

Las superficies de cada clase de suelo según usos y tipologías quedan como sigue:

SUELO URBANO TOTAL	76,08 HAS.
Suelo urbano consolidado	62,94 has
Suelo urbano no consolidado	13,14 has
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO TOTAL	5,60 HAS.
SUD I-1	5,60 has
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO TOTAL	10,90 HAS.
SUND-I	6,21 has.
SUND-R	4,69 has
SUELO RUSTICO TOTAL	2.287,42 HAS.
Suelo Rústico Común	1.695,22 has
Suelo Rústico protección natural de vega	142,67 has
Suelo Rústico protección natural forestal	398,55 has
Suelo Rústico protección natural vías pecuarias	50,98 has
TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL	2.380 Has

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 10 de Enero de 2001.





5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

5.1 Clasificación del suelo del término municipal

En el Plano nº 1 de "Clasificación del Suelo del Término Municipal" a escala 1:10.000 se reflejan las soluciones de planeamiento propuestas y la clasificación de suelo asignada a cada zona del término municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Delimitado, Suelo Urbanizable No Delimitado, Suelo Rústico Común o Suelo Rústico Protegido en sus categorías de Protección Natural de Vegas, Protección Natural Forestal y Protección Natural de Vías Pecuarias.

La Serie de Planos nº 2 de "Ordenación" a escala 1:1000 detalla la ordenación propuesta para el Suelo Urbano, asignándose distintas ordenanzas en función de los condicionantes de cada zona. El plano nº 3 presenta la ordenación de conjunto a escala 1:2000.

El objetivo de las Normas es encauzar a través de los instrumentos urbanísticos adecuados la actividad urbanística y la implantación de usos sobre el término municipal de Villalmanzo.

5.2 Delimitación del perímetro de Suelo Urbano. Zonas de Ordenanza.

La delimitación del Suelo Urbano se ha realizado por aplicación del Artículo 11 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, considerando como tal:

1. Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.
2. Los terrenos ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento.
3. Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Se establecen dos categorías de Suelo Urbano por aplicación del Artículo 12 de la Ley 5/99. En la categoría *de suelo urbano consolidado*, se incluyen los terrenos aptos para su uso inmediato, así como los que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas. Entre estos últimos se incluyen áreas de borde semiconsolidadas situadas al nordeste, organizadas sobre la red de caminos tradicionales, que permiten un crecimiento moderado basado en tipologías de baja densidad (viviendas unifamiliares aisladas). En estas áreas previamente a la concesión de licencias de edificación y mediante actuaciones aisladas, los propietarios particulares deberán ceder el suelo necesario para nuevas calles así como urbanizarlo y ejecutar las infraestructuras hasta conectar con las redes generales del núcleo.





La categoría de *suelo urbano no consolidado* incluye los terrenos en los que se precisen actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados. Pertenecen a esta categoría los terrenos incluidos en las ocho Unidades de Actuación definidas: cinco de ellas con uso residencial, dos con uso industrial y una con uso de servicios de carretera.

Durante la fase de información se ha detectado que la tipología edificatoria residencial es bastante homogénea y responde a dos ordenanzas:

- la *Ordenanza de Casco Tradicional*, cuyos parámetros urbanísticos serán suficientemente flexibles para permitir la opción entre la tipología edificatoria tradicional entre medianeras, o la edificación con patios laterales cuando las parcelas tengan un frente de gran dimensión.
- la *Ordenanza Residencial de Ensanche Unifamiliar*, que regula las áreas de ampliación más o menos consolidadas con tipología de "chalé".

El resto de los usos se regulan por su propia Ordenanza:

- la *Ordenanza Industrial*, que regulará las edificaciones destinadas a este uso en ambos márgenes de la carretera nacional (no incluye el Polígono Industrial de GESTUR que se remite a sus propios Planes Parciales mediante un API "Área de Planeamiento Incorporado").
- la *Ordenanza Dotacional* que regulará la edificación destinado a usos de equipamiento comunitario.
- la *Ordenanza Libre de Uso Público* aplicable a las zonas verdes destinadas al esparcimiento de la población.
- la *Ordenanza de Bodegas*, regula las condiciones de las construcciones destinadas a bodegas y merenderos situadas en el extremo norte del casco frente al arroyo de San Bartolomé.
- la *Ordenanza de Servicios de Carretera*, aplicable a las gasolineras existentes y al ámbito de la Unidad de Actuación delimitada en el margen de la carretera con usos vinculados a la carretera: hostelería, hotel, restaurante, talleres de servicio al automóvil, etc.





5.3. Suelo Urbanizable.

Suelo Urbanizable Delimitado.

Se ha constatado la falta de iniciativa y de capacidad para gestionar los sectores aptos para urbanizar de uso residencial que delimitaban las Normas anteriores. No se ha desarrollado ninguno y, sin embargo, las demandas puntuales para edificar en el ámbito de los mismos han sido numerosas. A la vista de lo anterior y teniendo en cuenta las obras de mejora y ampliación de las redes de servicios realizadas recientemente, los terrenos incluidos en los antiguos sectores residenciales se clasifican como suelo urbano asignando la categoría de *consolidado* o *no consolidado* en función del grado de ordenación y de servicios de los terrenos.

Sin embargo, se mantiene un sector urbanizable delimitado con uso predominante industrial (SUD I-1) situado al oeste de la carretera nacional entre el Polígono de Gestur y la Cooperativa Provincial Arlanza.

Suelo Urbanizable No Delimitado.

Así mismo, se clasifican como Suelo Urbanizable No Delimitado los terrenos situados al sudoeste del Suelo Urbano que por su localización y características se consideran aptos para urbanizar, si bien no se considera imprescindible su desarrollo durante el período de vigencia de las Normas. Se asigna el uso predominante industrial al área comprendida entre el suelo urbano industrial y el arroyo de San Bartolomé, y el uso predominante residencial a la zona que se extiende desde dicho arroyo hasta el casco consolidado. En tanto los propietarios no promuevan la urbanización de los mismos mediante la presentación del oportuno Plan Parcial, tendrán derecho a disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.

5.4 Delimitación del Suelo Rústico.

La delimitación del Suelo Rústico se basa en el Estudio del Medio Físico realizado para estas Normas Urbanísticas y en las necesidades de desarrollo y ordenación de las actividades urbanas. Se define una categoría de Suelo Rústico Común y tres categorías de Suelo Rústico con Protección Natural (Vegas, Forestal y Vías Pecuarias).

Suelo Rústico Común.

Buena parte del término está constituida por terrenos que habrán de preservarse del proceso de urbanización aún sin contar con destacados valores paisajísticos o naturales. En general presentan uso agrícola, combinado con pastos y eriales situados en algunas laderas sin cultivar.





Suelo Rústico con Protección Natural de Vega.

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.

Suelo Rústico con Protección Natural Forestal.

Al norte del municipio, sobre áreas de mayor altitud aparecen masas forestales de notable importancia con predominio de la encina y quejigo con alto valor forestal y paisajístico que aconsejan la protección de estos espacios singulares.

Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias.

Incluye las vías pecuarias que atraviesan el término municipal y que se regulan por la legislación sectorial específica: Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo.

5.5 Determinación de los Sistemas Generales

Los Sistemas Generales de Comunicaciones y de Equipamientos han sido delimitados en el Plano nº 1 y en la Serie de Planos nº 2.





6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE GESTIÓN:

La práctica totalidad del Suelo Urbano está *consolidado*, limitándose el suelo urbano *no consolidado* a ocho sectores coincidentes con ocho Unidades de Actuación: cinco de ellas residenciales situadas al este del casco urbano, dos industriales en torno a la Cooperativa Provincial y LERCASA (fábrica de viviendas prefabricadas), y una para servicios de carretera en el margen sudeste de la carretera nacional. Su delimitación se ha realizado de la manera más restringida posible y con el fin de facilitar su gestión y permitir la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación propuesta. Corresponden a zonas que carecen de estructura viaria y de infraestructuras suficientes para permitir su desarrollo mediante licencia directa.

Su desarrollo requiere una ordenación detallada previa que será desarrollada en el correspondiente Estudio de Detalle según las determinaciones del Art. 45 de la LUCyL/99.

El Ayuntamiento podrá acordar la modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación con posterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas, de oficio o a petición de los particulares interesados, según lo establecido por el Artículo 58.3.b) de la LUCyL/99.

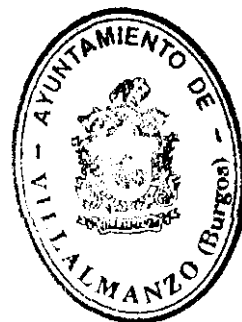
En la Serie de Planos nº 2 "Ordenación" aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación de las existentes, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado. En general, el ancho grafiado se cederá 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, o bien el reparto de los costes de urbanización compensando la diferente cesión de suelo.

Cuando en una finca matriz clasificada como suelo urbano se proyecte edificar más de una vivienda y con ello se cree nuevo viario no previsto en estas Normas será preciso que, previamente a la parcelación, se tramite un Estudio de Detalle donde quede definido el viario de cesión al Ayuntamiento que dará acceso a todas y cada una de las parcelas resultantes.

El Suelo Urbanizable Delimitado consta de un único sector industrial (SUD I-1) localizado en el margen oeste de la carretera nacional. Se clasifican también dos ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado, uno industrial y otro residencial. El desarrollo en esta clase de suelo se hará mediante Planes Parciales.



Finalmente, y con objeto de mantener o recuperar la imagen de los núcleos se establecerá la obligación de derribar edificaciones ruinosas y desescombrar los solares (a criterio de la corporación, previo informe técnico).





7. TRAMITACION Y RESULTADO DEL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA.

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Pleno municipal acordó en fecha 17 de diciembre de 1998 la exposición pública del Documento de Información y Avance de las Normas Urbanísticas, acuerdo publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 21 (2 de febrero de 1998).

El documento de **Avance** estuvo expuesto al público durante un plazo de 30 días hábiles a partir del siguiente de la publicación en las dependencias municipales.

Se recibieron un total de 6 Sugerencias agrupadas como sigue:

- 2 solicitando el cambio de clasificación de suelo rústico a suelo urbano (terrenos situados al norte del Polígono GESTUR; parcelas al sur de las Eras). Ambas sugerencias fueron desestimadas.
- 1 proponiendo una nueva ordenación parcelaria y de calles al este de las Eras, que se acepta incorporando la ordenación en las presentes Normas.
- 1 solicitando cambiar de suelo urbanizable a "unidad de actuación" en suelo urbano los terrenos alrededor de la Cooperativa Arlanza, que se desestima por tratarse de una gran extensión de terreno carente de servicios y de estructura.
- 1 de RENFE adjuntando las Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario, que se incluyen en el presente Documento.
- 1 remitida por el aparejador municipal referida a la ordenanza de "Casco Actual", que se tiene en cuenta en la redacción de las nuevas ordenanzas.

El Informe de Contestación a Sugerencias fue entregado al Ayuntamiento en fecha 25 de agosto de 1999.

El pleno municipal de fecha 18 de noviembre de 1999 aprobó el Documento para **Aprobación Inicial**. Dicho acuerdo y el comienzo del período de exposición pública se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos, ambos del día 10 de diciembre de 1999.

Durante la exposición pública del Documento Inicial se recibieron un total de 8 Alegaciones (incluidos los informes de organismos competentes) agrupadas como sigue:





- 1 de RENFE adjuntando las Normas Urbanísticas Regulatoras del Sistema General Ferroviario (ya estaban incluidas en el Documento Inicial).
- 1 de la Cooperativa Provincial Arlanza solicitando el cambio de suelo urbanizable a suelo urbano no consolidado (unidad de actuación) en los terrenos alrededor de sus instalaciones. Se acepta teniendo en cuenta el interés económico-laboral que supone la ampliación de las instalaciones para el municipio, y considerando que la gestión de la citada unidad, más ágil que un sector urbanizable por incluir menos propietarios, garantiza el nivel necesario de servicios y estructura urbana.
- 1 de la Demarcación General de Carreteras del Estado, precisando algunos aspectos de la legislación sectorial y aportando planos con la línea límite de expropiación en la Autovía del Norte. Se incorpora esta información a los textos y planos de las Normas.
- Informe de la Diputación Provincial. Se han tenido en cuenta las precisiones de dicho informe.
- Informe de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León. Se tienen en cuenta las precisiones de dicho informe.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero. Se han tenido en cuenta las precisiones de dicho informe.
- 1 de la empresa LERCASA, S.L. solicitando modificar la ordenación proyectada en el ámbito de su parcela, ya que la calle proyectada divide la propiedad y coarta el desarrollo de la actividad. Se acepta la alegación, y se define una Unidad de Actuación que permita la ordenación urbanística del ámbito garantizando la urbanización y la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.
- Ayuntamiento de Villalmanzo. Tras el estudio detallado del Documento Inicial y con el asesoramiento del equipo redactor, se modifican algunas determinaciones urbanísticas (cambios de ordenanza adecuándola a la parcelación, ancho de calles, ajustes del límite del suelo urbano, etc.).

A partir de los criterios reflejados en dicho informe y los manifestados por la Corporación Municipal se ha partido para redactar el presente Documento de las Normas Urbanísticas de Villalmanzo.





NORMAS URBANISTICAS GENERALES

TITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.1 CONDICIONES DE CONTORNO

1.1.1 OBJETO

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Villalmanzo es la ordenación general para todo el término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 AMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Villalmanzo.

1.1.3 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL Y DETALLADA.

De acuerdo a la establecido en el art. 44 de la LUCyL/99, las presentes normas establecen las siguientes *determinaciones de ordenación general*:

- a) Clasificación de todo el término municipal en las clases de suelo y categorías definidas por la Ley (asignadas en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000 y 1:1.000).
- b) Previsión de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población (delimitadas en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y definidas en el Capítulo 2.2 del Volumen I).
- c) Catálogo de elementos a conservar (Volumen III "Catálogo" y localización en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000).
- d) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, se delimitan los sectores indicando su aprovechamiento medio máximo, densidad máxima, usos predominantes, compatibles y prohibidos, y las dotaciones urbanísticas incluidas (Capítulo 1.5 del Volumen 2 para suelo urbano no consolidado; Título 2 del Volumen 2 para suelo urbanizable delimitado y no delimitado; Planos de Ordenación a escala 1:1.000).
- e) En suelo urbanizable no delimitado, se definen las condiciones de aprobación de Planes Parciales, indicando criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias incluida la conexión con las ya existentes (Título 2 del Volumen 2 para suelo urbanizable delimitado y no delimitado; Planos de Ordenación a escala 1:1.000).





- f) En suelo rústico, se establecen las normas de protección correspondientes a cada categoría definida para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones (Título 3 del Volumen 2; Plano de Ordenación a escala 1:10.000).

Así mismo se establecen las siguientes *determinaciones de ordenación detallada*:

- a) Calificación de cada parcela incluida en suelo urbano consolidado, mediante la asignación de una ordenanza a través de la cual se regula el uso y tipología edificatoria, así como las demás condiciones, características y parámetros de la edificación y, en su caso, de la urbanización.

El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos será el establecido en el art. 21 de la LUCyL/99.

1.1.4 VIGENCIA Y REVISION

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia. La vigencia de las NU es indefinida.

Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas la total reconsideración de la ordenación general del municipio en ellas establecida.

La ampliación y/o modificación de las condiciones del Catálogo no implica la Revisión de las presentes Normas.

1.1.4.1 Revisión a causa del planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial por la Junta de Castilla y León que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas para adaptarlas a las previsiones de dicho instrumento de ordenación. El plazo para iniciar su tramitación será de dos años desde la entrada en vigor del nuevo planeamiento superior.

1.1.4.2 Supuestos generales de Revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los apartados precedentes procederá la revisión de las Normas Urbanísticas siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o cuando





se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento establecida en estas Normas. A estos efectos se considera que la capacidad está próxima a agotarse cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:
 - cuando se haya solicitado licencia para edificar el 70% de las viviendas estimadas en el suelo urbano vacante (*consolidado + no consolidado*).
 - cuando se haya solicitado licencia para edificar el 70% de la superficie construible en cualquiera de los Sectores Urbanizables No Delimitados.

1.1.5 MODIFICACION

Los cambios en las NU, si no implican su revisión según lo establecido en el epígrafe 1.1.3, se consideran modificación de las mismas.

Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, excepto cuando el objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en cuyo caso la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, y no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la LUCyL/99.

No será necesario tramitar una Modificación de las NU para:

- a) Realizar ajustes puntuales de las alineaciones de calles de nuevo trazado o ampliación de calles existentes siempre que se mantenga como mínimo el ancho fijado y exista acuerdo entre los propietarios afectados.
- b) Incluir variaciones de los elementos incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, con el objetivo de fomentar la protección y conservación de los bienes inmuebles existentes en e término municipal.

Para ambos casos bastará la aprobación del pleno municipal.





1.1.6 EFECTOS

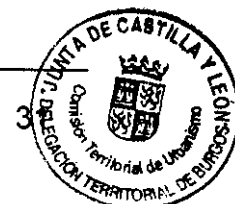
Ejecutividad. Estas Normas Urbanísticas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Publicidad. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a obtener, previa solicitud por escrito, información del régimen aplicable a cualquier finca del término municipal. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva seguirá lo dispuesto por el Artículo 61 de la LUCyL/99.

Vinculación. : Las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que los desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica y a las Administraciones públicas, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

Declaración de utilidad pública: La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras (viales, servicios públicos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos), como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y protección del medio ambiente.

Declaración de fuera de ordenación. Los usos del suelo, incluidas las construcciones o instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento resulten disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación o bien considerarse usos disconformes con el planeamiento urbanístico. El régimen de actuaciones permitidas en estos casos se regula en el apartado correspondiente de las presentes Normas.





1.1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

Las NU constan de los siguientes documentos:

Volumen I:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas Generales.

Volumen II:

- Normas Urbanísticas Específicas.

Volumen III:

- Catálogo

Planos de Ordenación (escalas 1:1.000, 1:2.000 y 1:10.000).

Planos de Información

1.1.8 NORMAS DE INTERPRETACION

En caso de discrepancia entre los distintos documentos que constituyen las NU, se establece el siguiente orden de prioridad en cuanto a su valor normativo:

- 1º: Planos de Ordenación
- 2º: Condiciones Urbanísticas Particulares (Fichas de Unidades de Actuación y de Sectores Urbanizables)
- 3º: Normas Urbanísticas Específicas.
- 4º: Normas Urbanísticas Generales.
- 5º: Memoria.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes o porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 relativas a la ordenación del Suelo Urbano (alineaciones y rasantes del sistema viario, red de espacios públicos y ordenanzas de aplicación por manzanas o partes de manzanas) son plenamente normativas prevaleciendo las dimensiones escritas en los planos sobre la medición directa en los mismos, y sólo podrán ser alteradas (sin modificar o sin revisar las Normas Urbanísticas) en los términos y con el alcance previstos en la legislación urbanística general.





CAPITULO 1.2 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1.2.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. TRAMITACION.

Los instrumentos de planeamiento a través de los que se pueden desarrollar las Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Estudios de Detalle.
- Planes Parciales
- Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior

Los sistemas de actuación previstos para desarrollar las actuaciones integradas son los fijados en el Capítulo III, del Título III, de la LUCyL/99, en concreto se podrán definir los siguientes Proyectos de Actuación:

- Por Concierto
- Por Compensación
- Por Cooperación
- Por Concurrencia
- Por Expropiación

Además de los requisitos generales que en cuanto a contenido y tramitación establece la legislación aplicable para cada uno de estos instrumentos de desarrollo del planeamiento, en la aplicación de las NU serán obligatorios los siguientes requisitos mínimos:

a) Estudios de Detalle

De acuerdo con el Artículo 45 de la LUCyL/99, los Estudios de Detalle podrán:

- En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien completarla ordenando los volúmenes edificables
- En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecida en las Normas.

La escala mínima de los Planos de Ordenación será de 1:500.





b) Planes Parciales.

Los Planes Parciales tendrán como objeto en los sectores de suelo urbanizable establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera establecido el planeamiento general, en su caso.

Con destino tanto para espacios libres públicos como para equipamientos se preverán al menos 20 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante. Así mismo se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante

c) Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior.

Estos instrumentos tienen como objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades.

No se establecen en estas Normas áreas remitidas a posterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior, ya que se consideran suficientes las determinaciones fijadas por las presentes Normas.

Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la obtención de dotaciones urbanísticas, regulación de las condiciones estéticas, mejora del medio ambiente o de las condiciones de habitabilidad y fomento de la rehabilitación se podrán formular y aprobar *Planes Especiales de Reforma Interior* en suelo urbano.

d) Tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La tramitación a seguir es la establecida en el Capítulo V de la LUCyL/99:

- Serán redactados de oficio por el ayuntamiento o entidad urbanística especial o por particulares.
- La aprobación inicial será competencia de la Corporación Municipal interesada, que deberá resolver antes de tres meses desde la presentación del documento cuando se promueva por particulares o por otras Administraciones públicas, iniciando inmediatamente un período de información pública, que se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 142 de la LUCyL/99.
- La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión. Tendrá una duración mínima de un mes y máxima de tres meses.





- Una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico, se remitirán a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de informes que procedan.
- A la vista del resultado de la información pública y tras las modificaciones pertinentes, la aprobación definitiva corresponderá:
 - Para Estudios de Detalle, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle en un plazo inferior a 12 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto a lo aprobado inicialmente. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Territorial de Urbanismo adjuntando un ejemplar del documento aprobado.
 - Para Planes Parciales, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento en un plazo inferior a 12 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto a lo aprobado inicialmente, y lo elevará a la Administración de la Comunidad Autónoma que deberá resolver su aprobación definitiva antes de tres meses desde la recepción del instrumento (art. 54 y 55 de la LUCyL/99).
- El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León y el de la Provincia.

1.2.2 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: CLASES DE PROYECTOS Y TIPOS DE OBRAS

1.2.2.1 Clases de proyectos técnicos

La ejecución material de las determinaciones de las NU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De urbanización
- De obras ordinarias de urbanización
- De edificación
- Otras actuaciones urbanísticas: Parcelaciones y reparcelaciones
- De instalación de actividades





A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NU y demás disposiciones de aplicación.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondencia licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

1.2.2.2 *Proyectos de urbanización*

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto definir técnica y económicamente, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la practica todas las determinaciones previstas en las NU para el suelo urbano no consolidado y para los sectores de suelo urbanizable y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyen todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

Los proyectos de urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien por separado, con un período de información pública de un mes. Cuando sean promovidos por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.





. Urbanización y edificación simultánea

La urbanización y edificación simultánea de unidades de actuación, se regula por lo establecido en el art. 41 del Reglamento de Gestión. por lo cual no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de actuación correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
- d) Cruces de calzadas de los servicios
- e) Galerías de servicios
- f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación

. Contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización

La escala mínima de los Planos de Ordenación y Proyecto será 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

Además del requisito cartográfico anterior, a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbano les serán de aplicación los requisitos que en cuanto a fijación del Plan de Etapas y Garantías económicas de su cumplimiento son de aplicación en virtud de la legislación general a los Proyectos de Urbanización en Suelo Urbanizable.





1.2.2.3 *Proyectos de obras ordinarias de urbanización*

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

1.2.2.4 *Proyectos de edificación y tipos de obras*

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales, particulares y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de obras de edificación.

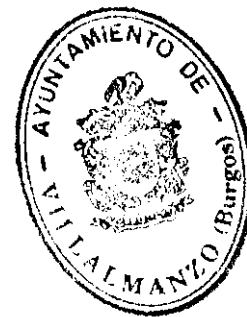
Para solicitar licencia será suficiente la presentación del *Proyecto Básico*, que deberá definir de modo preciso las características generales de la obra. Estará compuesto como mínimo de:

- . Memoria justificativa y descriptiva de las obras
- . Planos de situación (escala mínima 1:2.000 ó, en su defecto, 1:5.000), emplazamiento, urbanización en su caso, definición del edificio (acotados y a escala mínima 1/100), plantas de distribución y superficies, planta de cubiertas, alzados y secciones acotados, y planos de estado actual si se trata de obras de rehabilitación
- Presupuesto estimativo por capítulos con expresión del valor final de ejecución y de contrata.

Previo al inicio de las obras deberá presentarse el correspondiente *Proyecto de Ejecución* visado que especificará los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos que intervienen en la obra. Incluirá al menos la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras
- Todos los planos exigidos para el Proyecto Básico y además planos de cimentación, estructuras, instalaciones y sección constructiva a escala recomendada 1/20
- Mediciones desarrolladas por partidas y agrupadas en capítulos
- Presupuesto con aplicación de precios de mercado al estado de mediciones, resumen por capítulos y expresión del valor final de obra y de contrata
- Estudio de Seguridad y Salud





. Tipos de obras de edificación

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

a) Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afectan a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio esta constituido por todas sus fachadas y cubiertas.

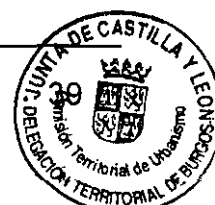
Quedan incluidos, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

Obras de mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, confortabilidad y ornato, sin afectar a su estructura portante o a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características morfológicas o funcionales (usos existentes).

Se incluyen en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, la sustitución de solados o acabados interiores o exteriores.

Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, con objeto de mantener las condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución pero sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.





Obras de recuperación: Tienen por objeto la restitución del edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original deberá encontrarse suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

Obras de acondicionamiento parcial:

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad o funcionalidad del edificio sin alterar las características morfológicas o funcionales básicas del edificio y que tengan carácter puntual, como la apertura de huecos en fachadas secundarias, la renovación puntual de las instalaciones del edificio, la incorporación de ascensores o montacargas, sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores tales como muestras, marquesinas y escaparates.

Obras de acondicionamiento general:

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo, o a implantar nuevos usos, mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Obras de reestructuración: Son aquellas que excedan de los límites establecidos para los tipos anteriores. Tendrán esta denominación, entre otras actuaciones, aquellas que afecten a la estructura portante del edificio o a sus características morfológicas; cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical; modificación de la cota de los distintos forjados; construcción de entreplantas; apertura de patios o cubrición de éstos, siempre de acuerdo con la normativa aplicable; y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes





Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

b) Obras de demolición

Son aquellas cuyo fin es hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, pudiendo distinguirse:

Demolición total. Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

c) Obras de nueva edificación

Comprenden los siguientes tipos de obras:

Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

Obras de nueva planta: Son aquellos mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

1.2.2.5 Otras Actuaciones Urbanísticas: Parcelaciones y reparcelaciones

. Parcelaciones

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, según la definición del mismo contenida en las presentes Normas.

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

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia municipal o, en su caso, a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga. Los





Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, debiendo quedar esta circunstancia recogida en el documento notarial.

. Parcelaciones en suelo urbano

Se podrán realizar parcelaciones con las condiciones expuestas anteriormente y siempre que se respete la parcela mínima establecida.

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

- 1) Aquellas cuya superficie sea igual o inferior a la determinada como mínima en las Normas, excepto si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie no inferior a la mínima.
- 2) Aquellas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse de la manera descrita en el punto anterior.
- 4) Aquellas en que la construcción haya "consumido" toda la edificabilidad asignada a la superficie de la parcela, o si lo ha hecho respecto a una parte de la misma, la superficie restante sin edificabilidad consumida fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades de agregación anteriormente descritas.

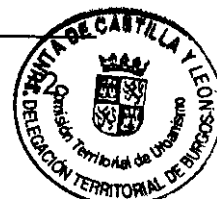
Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

. Parcelaciones en suelo rústico:

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Además, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, o cualquiera otra aplicable para la utilización racional de los recursos naturales.

. Reparcelaciones en suelo urbano

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, en su caso, para su nueva división y adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y cargas.





Para las acciones de reparcelación será obligatoria la redacción y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se estará a lo dispuesto en los artículos vigentes del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedará suspendida, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito.

1.2.3 CONTROL Y DISCIPLINA URBANISTICA

1.2.3.1 **Licencias**

1.2.3.1.1 *Actos sujetos a licencia municipal*

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 97 de la LUCyL/99 y en las presentes Normas Urbanísticas.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia. Será igualmente exigible cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

1. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
3. Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
4. Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
5. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
6. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
7. Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
8. Construcción de presas, balsas y obras de defensa o corrección de cauces públicos.
9. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
10. Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
11. Cerramientos y vallados.





12. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
13. Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
14. Construcciones o instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

1. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
2. Los actos amparados por órdenes de ejecución.
3. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

1.2.3.1.2 Competencia

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo a su legislación aplicable.

1.2.3.1.3 Procedimiento General de otorgamiento de licencias

El procedimiento es el establecido en el artículo 99 de la LUCyL/99 y en la Legislación de Régimen Local, en particular en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio de 1955 (BOE 15 de julio de 1955).

Las licencias urbanísticas se otorgarán según las siguientes reglas:

- a) Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento una instancia con los datos del interesado y la descripción de las obras a realizar o el objeto de la licencia que solicita, indicando su emplazamiento exacto y la documentación necesaria para valorarlas. Dicho escrito irá acompañado de tres ejemplares de un proyecto redactado por técnico competente y visado por su colegio profesional, que incluirá necesariamente la justificación del cumplimiento de las normativas municipales de aplicación
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento urbanístico.
- c) Cuando sean preceptivos otros informes o autorizaciones de otras administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.





- d) Cuando además de la licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución y notificación única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística.
- e) Podrán establecerse las condiciones para otorgar licencias parciales siempre que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.
- f) Cuando la licencia imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la parcela a la que afectan, podrán constar en el Registro de la Propiedad.

. Licencias en suelo urbano

Se ajustarán al trámite general descrito y se concederán directamente si se cumplen las condiciones exigibles en el planeamiento y el terreno tiene la condición de solar, según la definición que consta en las presentes Normas.

Para autorizar la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas así como, en su caso, a escriturar a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión al mismo.
- b) Que se deposite fianza en cuantía equivalente al 15% de las obras de urbanización que se deban realizar según valoración municipal.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer dicha condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso (ventas) sobre todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar se refiere tanto a las obras que discurran por el frente de fachada como a las necesarias conexiones con las redes generales para que puedan prestarse los servicios públicos exigibles.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y sin perjuicio del derecho de los terceros





adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios a que tuvieran derecho. Así mismo comportará la pérdida de la fianza depositada.

. Licencias en Suelo Rústico

Los Ayuntamientos podrán otorgar licencia en suelo rústico para los *usos directamente permitidos* por estas NU por asimilarse a los propios del suelo rústico. Es el caso en el Suelo Rústico Común de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y similares, así como de las vinculadas a la ejecución conservación y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

La Comisión Territorial de Urbanismo deberá autorizar, con carácter previo a la licencia municipal, las construcciones e instalaciones vinculada a los *usos autorizables* en cada categoría de suelo rústico definidos por estas NU.

En cuanto a los *usos prohibidos* en cada categoría de suelo rústico, el Ayuntamiento denegará la solicitud sin más trámite. No obstante, en los casos dudosos, podrá dar curso al expediente, a fin de que la Comisión Territorial se pronuncie sobre el asunto.

La documentación a presentar será la siguiente:

- a) Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento una solicitud con los datos del interesado.
- b) Emplazamiento y extensión de la finca (señalados sobre copia de plano de las presentes NU)
- c) Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas, superficie a ocupar, distancias al Dominio Público y a linderos, alturas, materiales, etc. En todo caso se exigirá la justificación del cumplimiento de las normativas municipales y sectoriales de aplicación, un plano de parcela en que se reflejen las separaciones a linderos y fotografías del emplazamiento propuesto.
- d) Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- e) Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible, en su caso, y las limitaciones impuestas en la autorización.





- f) En el supuesto previsto en el apartado 2º g) del art. 23 de la LUCyL/99 justificación de la necesidad de ubicación del uso solicitado en el suelo rústico, bien a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- g) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud municipal, transcurrido el cual se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación específica establezca un procedimiento diferente.

El Ayuntamiento deberá someter el expediente a información pública durante un plazo de quince días, mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

Cuando además de la autorización de uso se requiera licencia de actividad clasificada, el Ayuntamiento podrá realizar un único trámite de información pública, de conformidad con el art. 5 de la ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, y el art. 99.1.d) de la LUCyL/99.

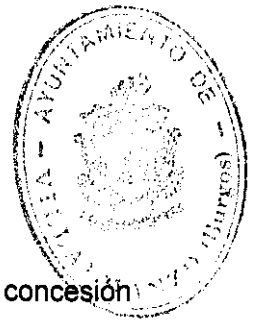
1.2.3.1.4 Plazos

Las solicitudes de licencia de los actos enunciados del punto 1 al punto 8 del epígrafe 1.2.3.1.1, se resolverán en el plazo de tres meses, y el resto en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes casos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública o informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

Transcurridos estos plazos, podrán entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.





1.2.3.1.5 Caducidad de las licencias

El plazo máximo para iniciar las obras contado a partir de la fecha de concesión de la licencia será de seis meses. La duración máxima de las obras una vez comenzadas será de dos años. Las obras no podrán interrumpirse por un plazo superior a seis meses. Estos plazos serán prorrogados por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido y siempre que permanezca vigente el planeamiento conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización por el mismo tiempo

Incumplidos los plazos anteriores se iniciará el expediente de caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del expediente, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto no se conceda esta sólo se autorizan las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

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

1.2.3.1.6 Licencia de primera ocupación

Acabada la obra se solicitará al Ayuntamiento la comprobación final de la misma y la Licencia de Primera Ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del Certificado Final de Obra expedido por los técnicos directores de la misma, al que se acompañarán los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto, si estas fueran sustanciales.

El Ayuntamiento comprobará la adaptación de las obras ejecutadas a lo reflejado en el proyecto en base al que se concedió la licencia antes del otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Deberá solicitarse Licencia de Primera Ocupación previamente al uso de la edificación y como requisito previo a la conexión de los servicios urbanos de





agua, electricidad, gas y teléfono, por lo que las Compañías suministradoras le exigirán antes de proceder a los tendidos y enganches correspondiente.

1.2.3.2 **Protección de la Legalidad Urbanística**

1.2.3.2.1 *Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.*

Quando se estuviesen ejecutando obras sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la paralización inmediata de las mismas y la tramitación del oportuno expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Estos acuerdos se notificarán al promotor y en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos. En un plazo máximo de cinco días desde la notificación del acuerdo, el promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá:

- a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.
- b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos.

1.2.3.2.2 *Protección de la legalidad frente a actos concluidos.*

Si hubiere concluido una edificación sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento incoará expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor y en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos.

El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas graves y muy graves es de cuatro años, y para las infracciones leves de un año. A tal efecto, los actos se entenderán concluidos desde el momento en que los terrenos o las construcciones o instalaciones ejecutadas queden dispuestas para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

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





1.2.3.2.3 *Restauración de la legalidad.*

Con independencia de las sanciones (reguladas en el artículo 117 de la LUCyL/99), el Ayuntamiento resolverá para restaurar la legalidad:

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso se ajuste a la licencia concedida. La licencia deberá otorgarse si se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice la urbanización y, en su caso, las cesiones oportunas al Ayuntamiento.
- b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición o reconstrucción, en su caso, a costa del promotor de la obra.

De incumplirse estas resoluciones, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas según lo establecido en el artículo 118 de la LUCyL/99.

1.2.3.3 *Suspensión de licencias y paralización de obras*

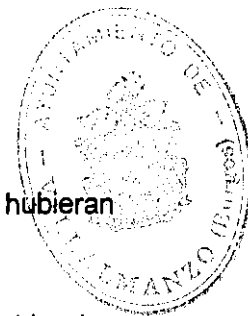
El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave. Este acuerdo se trasladará al Organo judicial competente, a los efectos previsto en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

1.2.3.4 *Responsabilidades*

Según lo establecido en el Art.116 de la LUCyL/99, en las obras que se ejecutasen sin licencia ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios; y además:

- a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u obra de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fuesen desfavorables en razón de la infracción; o





bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los hubieran suscrito.

- b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

Para determinar el tipo de infracción y la cuantía de las sanciones y sus reglas de aplicación se estará a lo dispuesto en los artículos 115 y 117 de la LUCyL/99.

1.2.3.5 *Ruina*

1.2.3.5.1 *Declaración de ruina*

El estado de ruina se declarará cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, es decir del 50% del valor de reposición del bien excluido el valor del suelo, y asimismo cuando dichas obras no pudieran realizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

Cuando alguna construcción o parte de la misma estuviera en estado ruinoso, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el Ayuntamiento declarará la situación de ruina y acordará la demolición total o parcial de la misma, previa audiencia del propietario, de los ocupantes y demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

La declaración de ruina establecerá las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado Monumento o de elementos catalogados, en cuyo caso procederán sólo obras de conservación y de rehabilitación.

Si el propietario no procediere a la demolición en los plazos acordados por el Ayuntamiento, lo ejecutará este a costa del obligado.

1.2.3.5.2 *Ruina inminente*

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por la declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las medidas para evitar daños a terceras personas y a los





bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

1.2.3.6 *Cédula Urbanística*

Previamente a la solicitud de licencia, los interesados podrán realizar una consulta para saber si se puede ejecutar lo previsto. Para ello deberán aportar un expediente debidamente documentado y compuesto al menos de lo siguiente: objeto de la solicitud, plano de situación sobre parcelario a escala mínima 1/500, descripción de la naturaleza del suelo donde se quiere actuar y justificación del cumplimiento de la normativa aplicable. La respuesta municipal por escrito (cédula urbanística) tendrá carácter meramente informativo, sin que sustituya en ningún caso a la correspondiente licencia y deberá producirse en un plazo máximo de un mes.





TITULO 2. REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 2.1 CLASIFICACION DEL SUELO.

Las NU regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para todos y cada uno de los predios del término municipal.

Las NU clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en el Plano nº 1, de "Clasificación de Suelo del Término Municipal" a escala 1:10.000.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas que les correspondan.

CAPITULO 2.2 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

2.2.1 DEFINICION

Pertencen a los Sistemas Generales los suelos sobre los que se disponen las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

El suelo correspondiente a los Sistemas Generales puede estar clasificado como Urbano, Urbanizable o como Rústico.

En el Plano nº 1 y en la Serie de Planos nº 2 aparecen grafiados los Sistemas Generales definidos en las Normas y que se describen a continuación:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Se han incluido en el Sistema General de Equipamientos todos aquellos cuya titularidad corresponde al municipio y en los que se prestan servicios al conjunto de la población municipal. No se consideran sistemas generales aquellos edificios que, aun siendo de propiedad municipal, se destinan a sedes de asociaciones culturales particulares o están sin uso.

En los planos de ordenación, los inmuebles que constituyan el Sistema General de Equipamientos quedarán identificados por las siglas SG/EQ.





	Localización	Sup. solar	Sup. Uso
Sanitario:			
Consultorio Médico	Local	70 m2	70 m2
Administración Pública:			
Ayuntamiento	Plaza de Villalmanzo	120 m2	240 m2
Educativo:			
	Edificio de Escuelas	1.320 m2	390 m2
Cultural:			
	Teleclub	110 m2	110 m2
Deportivo:			
	Las Eras	6.200 m2	6.200 m2
	Piscinas (en proyecto)	7.850 m2	7.850 m2
Cementerio:			
	Villalmanzo	870 m2	870 m2

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

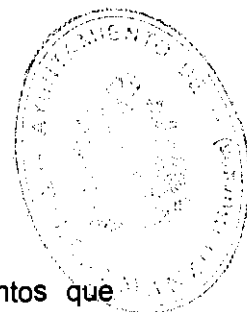
Se han incluido en el Sistema General de Comunicaciones la red ferroviaria y las carreteras de interés nacional, autonómico o provincial que atraviesan el término. A continuación se relacionan los elementos que constituyen el Sistema General de Comunicaciones, así como el código que los identifica en los planos de ordenación:

- a) **Carreteras estatales** **SG/V1**
N-I de Madrid a Irún, Autovía del Norte

- b) **Carreteras locales:** **SG/V2**
Carretera de Villalmanzo a Santa Inés
Carretera local a Lerma

- c) **Red ferroviaria** **SG/FV**





SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

Se han incluido en el Sistema General de Infraestructuras los elementos que constituyen las redes de prestación de servicios urbanos a nivel municipal, es decir:

- a) Elementos del sistema de abastecimiento de agua: captaciones, depósitos y conducciones generales.
- b) Elementos del sistema de saneamiento y depuración: fosas de decantación y emisarios.
- c) Tendidos aéreos de la red eléctrica de media y alta tensión.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En el núcleo de Villalmanzo apenas existen espacios libres con carácter diferenciado ya que se integran en la propia trama viaria soportando tráfico rodado. Por otro lado, ninguno de estos espacios se dedica al esparcimiento u ocio del conjunto de la población, actividades vinculadas al propio medio natural del municipio y sobre la red de caminos tradicionales. Por ello, no se afectan terrenos a esta categoría de Sistemas Generales.

2.2.2 OBTENCION

Los terrenos afectados por Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso o servicio que determinan las NU.

No se considera necesaria la obtención de nuevos terrenos dotacionales o viario de sistema general, ya que los espacios públicos y de equipamiento existentes en la actualidad se consideran cuantitativamente suficientes para las necesidades de la población.

CAPITULO 2.3 REGIMEN DEL SUELO URBANO

2.3.1 DEFINICION

Se consideran como Suelo Urbano aquellas áreas que, cumpliendo las condiciones establecidas en el Artículo 11 de la LUCyL/99, son clasificadas como tal por estas NU.

En la Serie de Planos nº 2 se delimitan gráficamente los terrenos clasificados como Suelo Urbano. Los planos a escala 1:1000 señalan las alineaciones y rasantes del sistema viario. En el caso de calles de nuevo trazado se grafia numéricamente en los





planos el ancho de las vías. Esta dimensión prevalece sobre la medición directa en los planos.

2.3.2 DERECHOS EN SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tendrán derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establece la Ley y el planeamiento urbanístico (Artículo 17 LUCyL/99).

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

- a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones de la ordenanza correspondiente.
- b) En suelo urbano no consolidado, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector (coincidente con la edificabilidad asignada por la ordenanza de aplicación o, en su caso, fijado en la correspondiente ficha de unidad de actuación).

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

El ejercicio de estos derechos requiere la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

2.3.3 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANO

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes (Artículo 18 LUCyL/99):

1. En *suelo urbano consolidado*, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en las NU. Asimismo





deberán edificar los solares en las condiciones que señalen las Normas y la licencia urbanística.

2. En *suelo urbano no consolidado*, los propietarios deberán:
 - a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación adquieran la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
 - c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

3. Los terrenos clasificados como *suelo urbano* no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

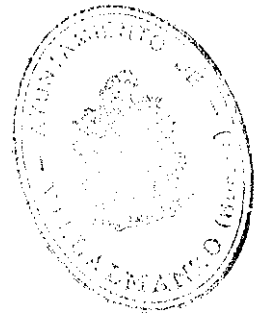
Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme el proyecto en base al cual el Ayuntamiento otorgo la licencia.

Los propietarios de *suelo urbano* tendrán derecho al aprovechamiento que les corresponda según la ordenación, zonificación y condiciones asignadas por las NU.

2.3.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Las Unidades de Actuación delimitadas en **Suelo Urbano** por las NU se desarrollarán a través de las figuras de planeamiento y de los sistemas de actuación establecidos o, en su caso, a través de acciones aisladas de urbanización, parcelación y/o edificación, según se disponga en la ficha correspondiente.





CAPITULO 2.4 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

2.4.1. DEFINICION

Se consideran como Suelo Urbanizable aquellas áreas que no tienen la consideración de suelo urbano ni de suelo rústico, y que son clasificadas como tal por estas NU.

Las presentes NU contemplan dos categorías de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada, correspondiente a un sector SUD I-1.
- Suelo Urbanizable No Delimitado, que engloba dos áreas diferenciadas aptas para el desarrollo urbano, una industrial SUND-I y otra residencial SUND-R.

2.4.2 DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada por las NU, tendrán derecho a:

- a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los mismos derechos que en el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.
- b) En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el art. 25 de la LUCyL/99 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado, los propietarios tendrán derecho a:

- a) A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismo, en las condiciones establecidas en los artículos 23 a 26 de la LUCyL/99 para el suelo rústico común.
- b) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada.





cuya aprobación les otorgará los mismos derechos que a los propietarios de suelo urbano no consolidado, pero con el aprovechamiento resultante de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2.4.3 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes (Artículo 20.2 LUCyL/99):

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación adquieran la condición de solar, incluso los necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
- c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán la obligación de cumplir los mismos deberes que en el suelo rústico. (párrafo 2.5.3 siguiente). La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los mismos deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable Delimitado.

CAPITULO 2.5 REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

2.5.1 DEFINICION

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos delimitados por las NU para preservarlos del proceso de desarrollo urbano y para garantizar la conservación, mejora y utilización racional de los recursos naturales y medioambientales del término municipal.





2.5.2 DERECHOS EN SUELO RÚSTICO

Los Propietarios del Suelo Rústico tendrán derecho a destinarlo a los usos agropecuarios, forestales y de interés público y social en los términos en que, para cada categoría del mismo, establecen las NU y la legislación general aplicable.

2.5.3 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RUSTICO

Los propietarios del Suelo Rústico estarán obligados a preservar las características edafológicas, forestales y medioambientales de sus predios en los términos que establecen las NU y la legislación general aplicable. Además deberán respetar los deberes de uso y conservación y de adaptación al entorno (Artículos 8 y 9 LUCyL/99) y:

- a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarias para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio, etc.
- b) Respetar el régimen de protección y el resto de condiciones establecidas para todas y cada una de las categorías de suelo rústico establecidas por estas NU. .
- c) Respetar las normas de parcelación establecidas por estas Normas.



TITULO 3 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIENICO-SANITARIAS

CAPITULO 3.1: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

INDICE DE TERMINOS

3.1.2.1 DEFINICIONES DE LAS PARCELAS

- 3.1.2.1 Parcela
- 3.1.2.2 Solar
- 3.1.2.3 Parcela mínima
- 3.1.2.4 Linderos
- 3.1.2.5 Alineaciones oficiales
- 3.1.2.6 Rasantes oficiales
- 3.1.2.7 Rasante de la línea de edificación

3.1.3 DEFINICIONES DE LA POSICION DE LA EDIFICACION

- 3.1.3.1 Plano de fachada
- 3.1.3.2 Medianera
- 3.1.3.3 Retranqueo
- 3.1.3.4 Edificación aislada
- 3.1.3.5 Edificación pareada
- 3.1.3.6 Edificación entre medianeras
- 3.1.3.7 Paramentos al descubierto

3.1.4 DEFINICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

- 3.1.4.1 Fondo edificable
- 3.1.4.2 Ocupación máxima de parcela
- 3.1.4.3 Superficie ocupada

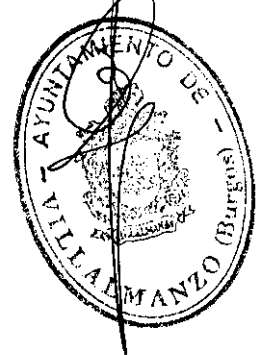
3.1.5 DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION

- 3.1.5.1 Altura de la edificación
- 3.1.5.2 Altura libre de pisos
- 3.1.5.3 Altura de pisos
- 3.1.5.4 Altura máxima de la edificación

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 Regimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

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



3.1.6 PATIOS

3.1.7 SALIENTES, VUELOS Y ANUNCIOS

3.1.7.1 Portadas, escaparates, vitrinas y rejas en planta baja

3.1.7.2 Marquesinas y toldos

3.1.7.3 Anuncios

3.1.7.4 Cuerpos volados

3.1.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

3.1.8.1 Superficie total edificada

3.1.8.2 Edificabilidad

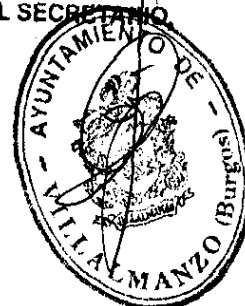
3.1.8.3 Superficie máxima edificable

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 3.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

3.1.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las Ordenanzas y Condiciones específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

3.1.2 DEFINICIONES DE LAS PARCELAS

3.1.2.1 Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o urbana.

3.1.2.2 Solar

Es aquella parcela de suelo urbano que cumple las siguientes condiciones:

1. Estar urbanizada con las siguientes condiciones mínimas:
 - a) disponer de acceso rodado directo desde la vía pública, pavimentado o no, apto para turismos con un ancho mínimo de 3 metros. No se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través otras fincas privadas en suelo urbano.
 - b) abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta en todo caso, de las obras de acometida, con una dotación suficiente para la instalación prevista y al menos de 150 l/hab/día
 - c) evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno con capacidad de vertido suficiente para la instalación prevista y al menos de 150 l/hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica
 - d) suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión en el borde del terreno, con la capacidad mínima exigida por la Normativa sectorial aplicable, en función de las características de la edificación y de los usos.
 - e) alumbrado público.





2. Tener señaladas alineaciones y rasantes en los Planos de Ordenación de las NU o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

No obstante, la construcción de una parcela edificable que no tenga la condición de solar se podrá autorizar con la garantía de la realización de las obras de urbanización que correspondan, cumpliendo los siguientes requisitos del art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) compromiso de urbanización en la solicitud de licencia
- b) prestación de fianza
- c) compromiso de no utilizar la construcción hasta no esté concluida la urbanización.

3.1.2.3 Parcela mínima

Es la parcela de superficie mínima establecida en las Ordenanzas en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas y/o edificatorias inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos dimensionales en los casos señalados en las Ordenanzas. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NU, siempre que la propiedad aporte Certificación del Registro de la Propiedad o, si no está inscrita en el Registro, Escritura Pública. En caso de carecer de esta documentación, la Corporación podrá admitir sustitutoriamente:

- Documentación catastral;
- Contratos privados de antigüedad demostrable; o
- Licencia Municipal de parcelación de fecha anterior.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3.1.2.4 Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la o las vías públicas que sirven de acceso a la parcela, se clasifican en:





- lindero frontal: aquél que delimita el frente de la parcela hacia la o las vías públicas. En parcelas con frente a dos o más calles, tendrán la condición de lindero frontal todos aquellos que separan la propiedad de las calles o espacios libres públicos.

- lindero posterior: linde o lindes opuestas al lindero frontal. En parcelas de esquina, se considera lindero posterior el que no sea contiguo con el lindero frontal. En caso de ser contiguo se considera lindero lateral.

- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

3.1.2.5 Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de Ordenación de las NU, o en los Planes Parciales y en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan los suelos destinados a viales públicos y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

En la Serie nº 2 de Planos de Ordenación se grafían numéricamente los anchos de las nuevas calles. Esta dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en el plano.

3.1.2.6 Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. Las rasantes actuales, si las NU no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

3.1.2.7 Rasante de la línea de edificación

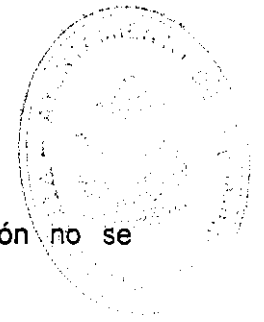
Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.

3.1.3 DEFINICIONES DE LA POSICION DE LA EDIFICACION

3.1.3.1 Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos





constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros ni cuerpos salientes en fachada.

3.1.3.2 Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

3.1.3.3 Retranqueo

Es la distancia mínima, medida en metros, a que debe situarse el plano de fachada respecto de la alineación oficial o respecto de uno cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales a frente de parcela, retranqueos posteriores a testero y retranqueos laterales.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo. Todos los cuerpos volados deberán cumplir los retranqueos mínimos fijados. Sin embargo, no se exigirá para los aleros.

3.1.3.4 Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes.

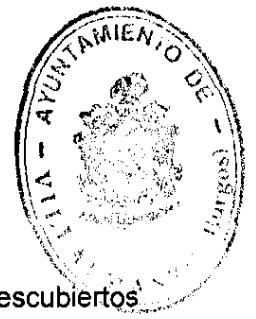
3.1.3.5 Edificación pareada

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto.

3.1.3.6 Edificación entre medianeras

Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con los linderos de parcelas adyacentes. Deberá cumplir, entre otras, las condiciones del epígrafe siguiente.





3.1.3.7 Paramentos al descubierto

Todos los paramentos, incluso los medianeros que vayan a quedar descubiertos temporalmente, sean o no visibles desde la vía pública, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad armonicen con el resto de las fachadas.

Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante, sin que se prevea su construcción en un plazo inferior a tres meses, el propietario de la finca demolida deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería.

En caso de no ejecutarse las obras referidas en el presente epígrafe, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo.

3.1.4 DEFINICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

3.1.4.1 Fondo edificable

Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o al plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal, que limita por su parte posterior la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su valor se establece para cada ordenanza. Cuando el solar diese frente a dos calles en lados opuestos el fondo se medirá desde cada uno de los linderos frontales, debiendo respetar en cualquier caso las condiciones de patios.

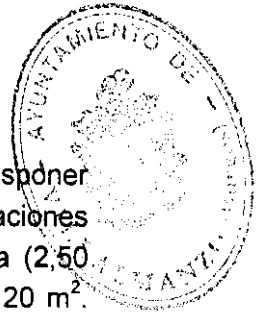
3.1.4.2 Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima sobre rasante, viene determinada en cada Ordenanza por todos o por alguno de los siguientes parámetros:

- la alineación oficial exterior, las condiciones de patios y el fondo edificable cuando se fije;
- por un porcentaje de ocupación respecto a la superficie total del solar edificable;
- por los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones, en su caso.

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela por edificación bajo rasante siempre que quede en todos sus puntos bajo la rasante natural del terreno.





En los espacios libres privados no ocupables por edificación se podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las edificaciones complementarias necesarias para su uso, con altura máxima de una planta (2,50 metros al alero y 3,00 metros a cumbre) y superficie construida inferior a 20 m². Estas construcciones podrán adosarse a los linderos medianeros y posterior.

3.1.4.3 Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los aleros de cubierta ni los cuerpos o elementos salientes. A estos efectos, la superficie ocupada por los porches contabilizará al 50% de su valor.

La superficie de patios cerrados cubiertos en planta baja según las condiciones del epígrafe 3.1.6.4) no computan a efectos de superficie ocupada.

3.1.5 DEFINICIONES SOBRE LA ALTURA DE LA EDIFICACION

3.1.5.1 Altura de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la intersección del plano de fachada con el plano inferior del último forjado o tablero -horizontal o inclinado- que forma el faldón de cubierta. Esta distancia se medirá desde la rasante de la acera en aquellas edificaciones en las que la línea de fachada coincida con la alineación oficial. En caso contrario, se medirá desde la rasante natural del terreno.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.

Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

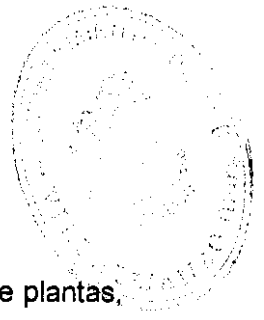
3.1.5.2 Altura libre de pisos

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

3.1.5.3 Altura de pisos

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.





3.1.5.4 Altura máxima de la edificación

Es la mayor altura de la edificación, expresada en metros y/o en número de plantas, permitida por las NU en cada parcela.

La altura máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

1. En **Edificación Aislada y Pareada** (excepto en el ámbito de la Ordenanza CT *Casco Tradicional*) la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 2,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2. En los **edificios entre medianeras y en el ámbito de la Ordenanza CT *Casco Tradicional*** (ver Figura 1) la medición de la altura se hará del siguiente modo:

2.1. En edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 2,00 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
- b) Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor de 2,00 metros, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 2,00 metros. Cada tramo de línea de fachada así definido





será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

- 2.2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:

Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1. anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.

- 2.3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:

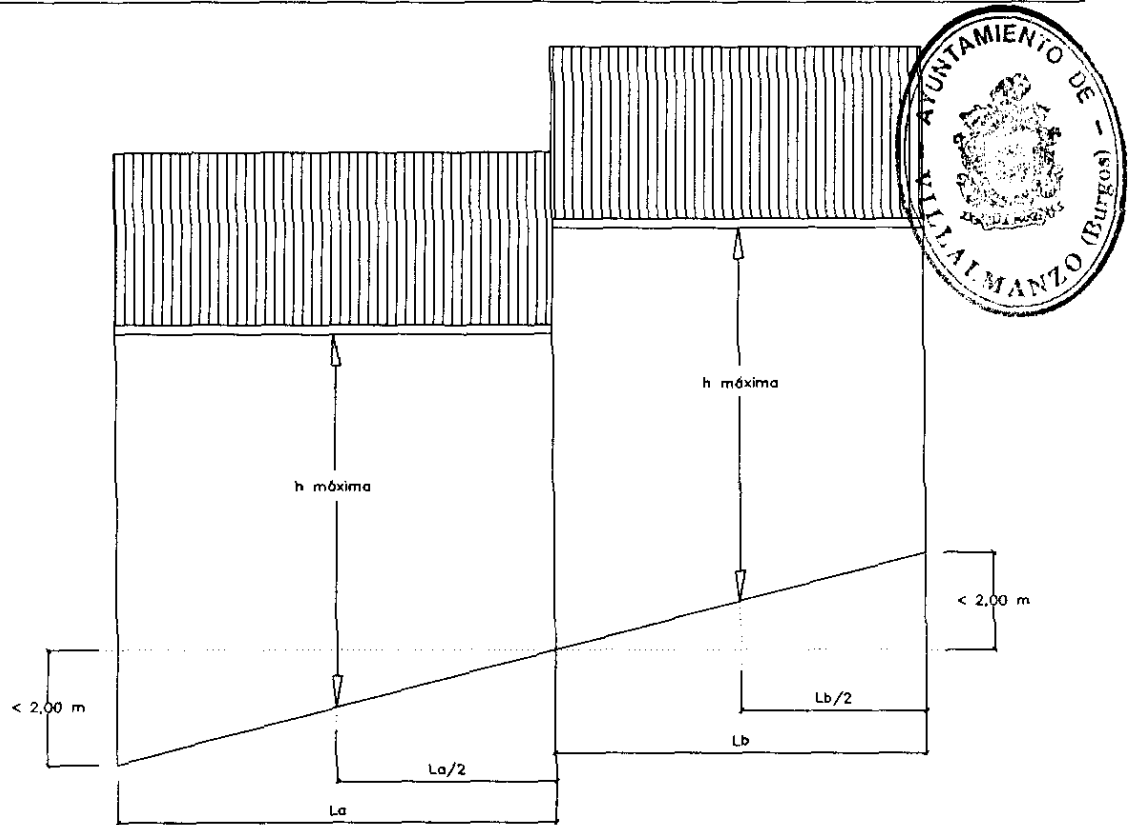
Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el Apartado 2.1.

Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 8,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza.

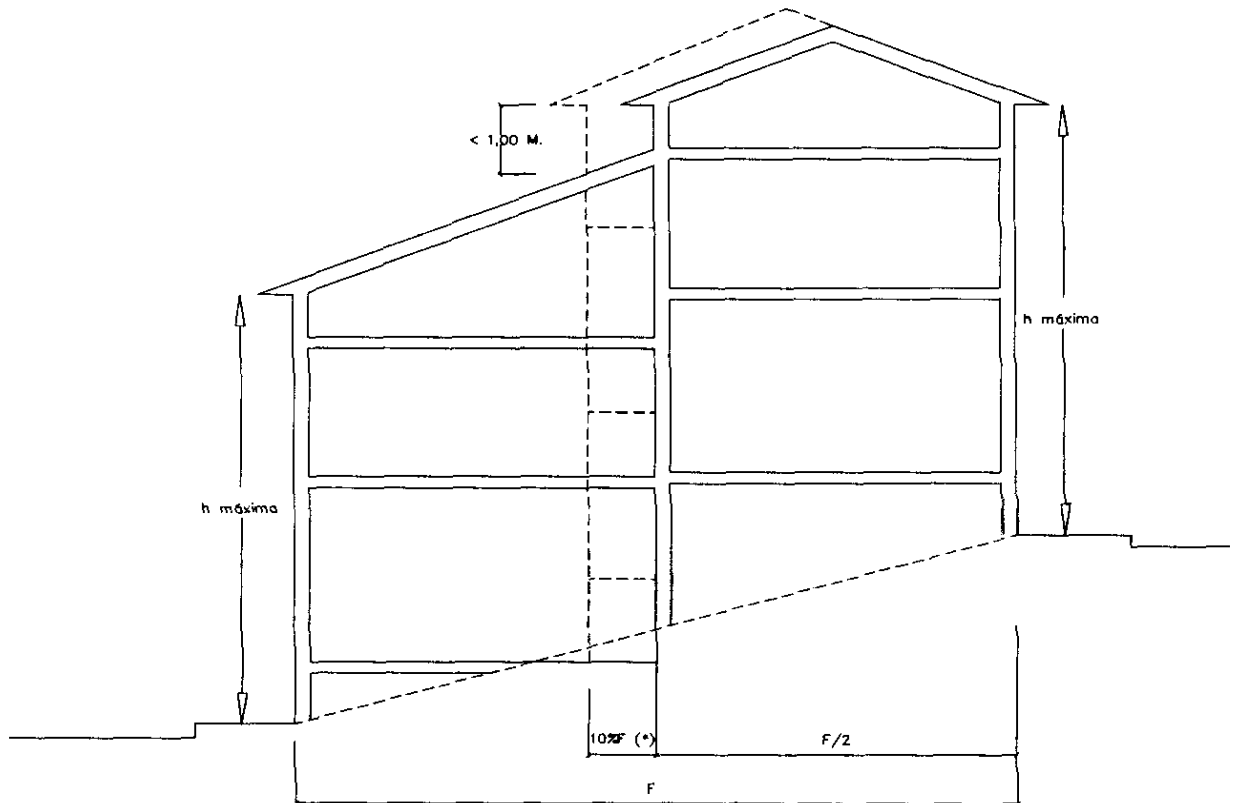
Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.



MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA EN LA LINEA DE RASANTE DE FACHADA



MANTENIMIENTO DE LA ALTURA MAXIMA EN EDIFICACION AISLADA O PAREADA



(*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS





3.1.6 PATIOS

1. Patios Cerrados.

Son aquellos limitados en todos sus lados por paramentos verticales de la edificación.

Las dimensiones de los patios cerrados se establecen en función de los huecos que abran a ellos, de manera que las luces rectas de los locales sean, como mínimo:

- 3,00 metros en el caso de abrir huecos de baños o aseos, cocinas, escaleras u otras habitaciones no vivideras
- 1/3 de la altura del paramento más alto que limite el patio si, además de los huecos anteriores abren huecos de otras habitaciones vivideras

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, sin que pueda reducirse con galerías, terrazas, voladizos ni salientes de ningún tipo.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo.

Cada uno de los patios situados entre medianerías de dos edificios colindantes cumplirán las condiciones anteriores respecto al lindero medianero, excepto si lo hacen mancomunadamente, en cuyo caso las distancias se medirán respecto al plano de fachada interior del otro edificio. Para ello, deberán realizarse las escrituras públicas constitutivas del derecho real sobre ambas fincas, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentarán en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

2. Patios Abiertos.

Son aquellos que al menos en uno de sus lados abren a calle, espacio libre público o patio de manzana o parcela.

Si la Ordenanza de aplicación permite patios abiertos a fachada y/o al interior de la manzana, tendrán un ancho mínimo igual a un cuarto de su altura, no inferior a 3,00 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.





3. Cubierta y accesos en Patios.

No se permitirá la cubrición de los patios cuando debajo de la cubierta que se pretenda colocar exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Todos los patios deberán tener acceso que permita su mantenimiento y limpieza.

4. Ocupación de Patios.

Se autoriza la ocupación de los patios en planta baja siempre que la cubierta sea transitable y esté pavimentada o ajardinada en más del 80% de su superficie. La superficie cubierta computará el 100% a efectos de superficie edificada, pero no computará a efectos de ocupación de la parcela.

3.1.7. SALIENTES, VUELOS Y ANUNCIOS

3.1.7.1 Portadas, escaparates, vitrinas y rejas en planta baja

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal y rejas de planta baja, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,10 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 0,10 metros.

3.1.7.2 Marquesinas y Toldos

Para ambos elementos la altura mínima sobre la rasante, la acera o el terreno, medida en cualquier punto, será de 2,25 metros. No obstante, podrán admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,00 metros.

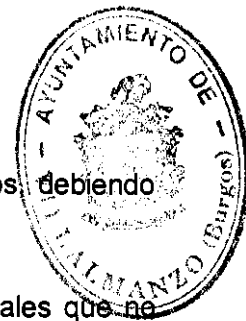
Su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos 30 cm., y nunca superior a 1,50 metros, respetando en todo caso el arbolado existente. En ningún caso podrán reducir el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

3.1.7.3 Anuncios

1. Muestras.

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.





Su saliente máximo respecto a la alineación exterior es de 0,10 metros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

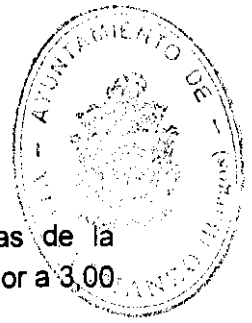
- a) Quedan prohibidos los anuncios en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja deberán situarse sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos, con una altura máxima del anuncio de 90 cm. y a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno medida en cualquier punto de la fachada de 2,25 metros. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de piso de los edificios deberán situarse dentro de los huecos, tendrán una altura máxima de 0,70 metros y un ancho no superior al del hueco.
- d) Se prohíbe la colocación de anuncios sobre la cubierta de los edificios en el ámbito de la Ordenanza CT *Casco Tradicional*.
- e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos ni descompongan la ordenación de la fachada.
- f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.
- g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, podrán instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

2. Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será, medida en cualquier punto, de 2,50 metros. Su saliente máximo no superará 1/10 del ancho de la calle, ni el 90% del ancho de la acera ni 1,00 metro. En ningún caso podrán reducir el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.





Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

3. Publicidad en el ámbito de la Autovía del Norte (N-I).

Fuera de los tramos urbanos de la autovía queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde las zonas de dominio público de la carretera, sin que ésta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (art. 24.1, Ley 25/1998, de Carreteras, y art. 88.1, R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras).

Esta prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, colocación de soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad publicitaria, salvo las exceptuadas por la Ley de Carreteras y el Reglamento en sus artículos 89, 90 y 91, que requerirán autorización previa de la Dirección General de Carreteras, y se resumen en las siguientes:

- Señales de servicio.
- Carteles indicativos de lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.
- Carteles referidos a actividades y obras en la carretera.
- Rótulos de establecimientos mercantiles e industriales indicativos de su actividad, situados sobre los inmuebles o en su inmediata proximidad.
- Avisos de carácter eventual relativos a pruebas deportivas o acontecimientos similares, reglamentariamente autorizados y que se desarrollen en la propia carretera.

3.1.7.4 Cuerpos volados

Quedan regulados en las Condiciones Generales Estéticas y en las Ordenanzas particulares. En ningún caso se permitirán cuerpos volados (excepto aleros) que reduzcan el ancho libre de la calle a menos de 3,50 metros.

3.1.8 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

3.1.8.1 Superficie Total Edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, sobre y bajo rasante. Se considera superficie edificada la limitada por los planos exteriores de las fachadas en cada planta con un uso posible y medida a la altura del pavimento.



Sin embargo, las plantas de sótano no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como:

- a) Almacenes afectos a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
- b) Garajes.
- c) Trasteros de las viviendas del edificio.
- d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
- e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.



La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como Superficie Total Edificada.

Los patios interiores, abiertos o cerrados, no computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, excepto los patios cubiertos en planta baja, que computan al 100%.

Se prohíben explícitamente las plantas bajas diáfanas en el ámbito de la Ordenanza *CT Casco Tradicional*

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Los cuerpos salientes cerrados, cuando estén autorizados por la Ordenanza, computarán al 100%.

La superficie en planta de los porches en edificación unifamiliar y la superficie de soportales computará al 50% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

Las terrazas entrantes computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada en un 50% de su superficie, excepto en planta bajo-cubierta que no computan. Su medición se efectuará desde el plano exterior de fachada hasta el plano interior de fachada.

Las superficies edificadas en planta bajo-cubierta y con altura libre entre forjado y cubierta superior a 1,50 metros, cualquiera que sea su uso, computarán en un 100% a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada. Aquellas con altura inferior no computan.

3.1.8.2 Edificabilidad

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados por metro cuadrado, resultante de dividir la superficie máxima edificable asignada a una parcela, entre la superficie de la misma. La edificabilidad podrá ser bruta o neta según se aplique a las parcelas



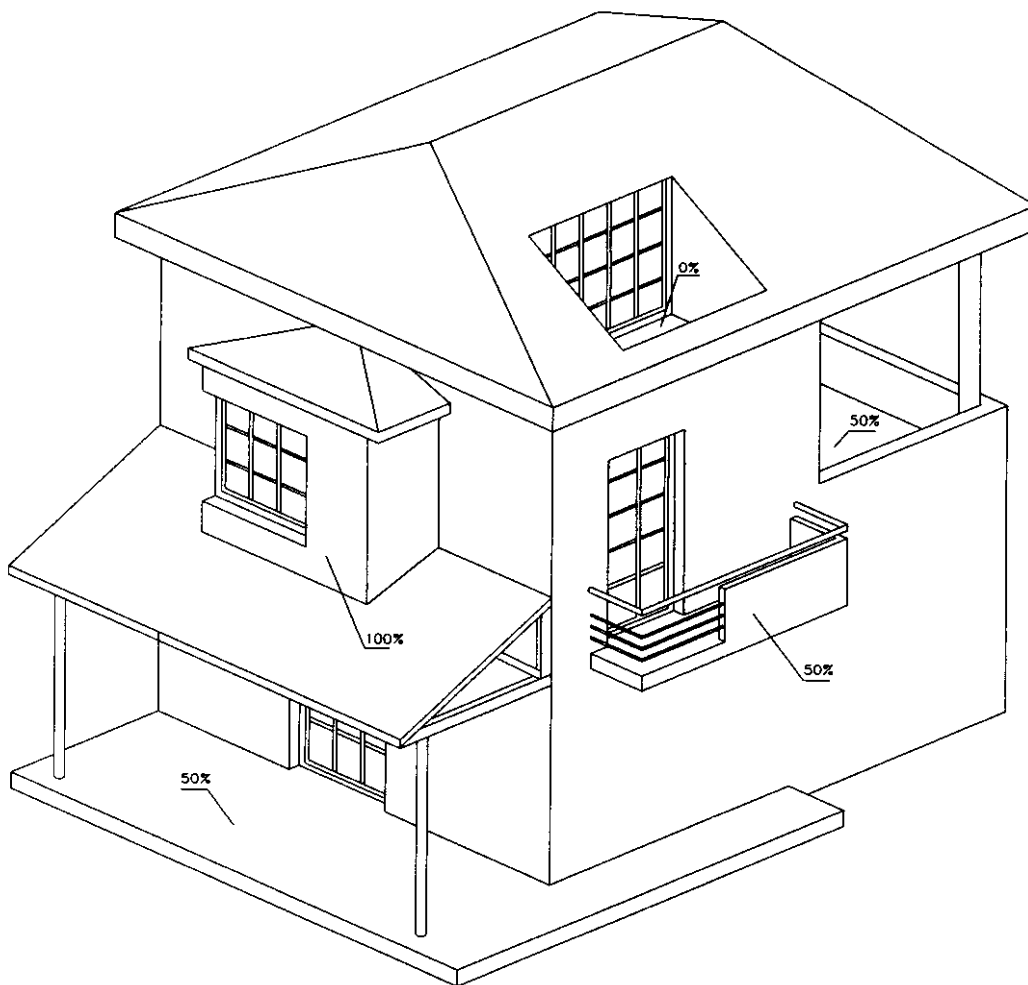


catastrales actuales o a las parcelas resultantes de la ordenación fijada en las NU después de descontar la superficie de cesión para viales o espacios libres públicos.

3.1.8.3 Superficie Máxima Edificable

Es el valor máximo que puede alcanzar la Superficie Total Edificada según se define en cada Ordenanza.

COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA DE CUERPOS VOLADOS, ENTRANTES Y PORCHES



PATIOS CUBIERTOS	100%
GARAGE EN PLANTA BAJA	100 %
PLANTA BAJA CUBIERTA CON ALTURA LIBRE SUPERIOR A 1,50 M.	100%



CAPITULO 3.2: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

INDICE DE TERMINOS

3.2.1 REGULACION DE LOS USOS

3.2.2 TIPOS DE USOS

3.2.2.1 Uso característico

3.2.2.2 Uso compatible

3.2.2.3 Uso prohibido

3.2.3 ESTANDARES FUNCIONALES

3.2.4 SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS

3.2.4.1 Accesibilidad de las edificaciones

3.2.4.2 Condiciones de los accesos a los edificios

3.2.4.3 Cerramientos y vallados

3.2.5 USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTA

3.2.5.1 Sótanos

3.2.5.2 Planta baja

3.2.5.3 Entreplantas

3.2.5.4 Planta piso

3.2.5.5 Planta bajo-cubierta

3.2.6 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

3.2.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO

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 Régimen Local quedaron aprobadas provisionalmente.

En Villalmanzo, a 26 de enero de 2001.

EL SECRETARIO





CAPITULO 3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

3.2.1 REGULACION DE LOS USOS

Las NU regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través del uso característico establecido para cada Ordenanza y de las condiciones de uso asociadas al mismo.

En el Suelo Rústico se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos.

3.2.2 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso característico, uso compatible o uso prohibido.

3.2.2.1 Uso Característico

Es aquél de implantación predominante en términos de la intensidad asignada por las NU en una determinada zona del territorio. Al menos el 50% de la superficie edificada de cada parcela deberá asignarse al uso característico previsto por las NU, salvo que se establezcan otros usos compatibles sin limitaciones, en cuyo caso la edificación puede destinarse a dichos usos en cualquier porcentaje. En el Capítulo 1.2 del Volumen II "Condiciones de Uso", se establecen y definen los Usos Característicos de aplicación en el Suelo Urbano.

3.2.2.2 Uso Compatible

Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico.

3.2.2.3 Uso Prohibido

Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

3.2.3 ESTANDARES FUNCIONALES

Todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e





instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

3.2.4 SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERRAMIENTOS

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro. Deberán cumplirse las determinaciones de la NBE-CPI 96 o normativa vigente relativa a Condiciones de Protección contra Incendios.

Cuando las puertas de planta baja abran hacia la calle, quedarán remetidas sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 0,10 metros.

3.2.4.1 Accesibilidad de las edificaciones

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado de la misma propiedad. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes en una longitud mínima de tres metros o con accesibilidad entre los 2 planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

En Suelo Urbano no se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través de otras parcelas privadas, siendo obligatorio que cada parcela cuente con acceso directo a calle o espacio libre público.

3.2.4.2 Condiciones de los accesos a los edificios

Con independencia de las normas particulares de accesibilidad aplicables a los edificios públicos, todos los edificios, a excepción de los destinados a residencia unifamiliar, deberán cumplir las siguientes normas sobre accesibilidad.

a) Portales

El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros, medidos desde la calle hasta el acceso a la escalera principal, y una altura libre no inferior a 2,40 metros.





Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria con acceso a través de los portales de las fincas.

b) Escaleras, rellanos y pasillos

Las escaleras comunes a varias viviendas deben de tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m² por planta, pudiendo reducirse la ventilación correspondiente a 400 cm². Sin embargo, también, o alternativamente, se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera.

3.2.4.3 Cerramientos y vallados al espacio público

1. Cerramientos Provisionales

a) Solares:

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares no edificados así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo hueco o de bloque de hormigón en su color gris deberá ser enfoscado y pintado de forma que armonice con el entorno.

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de ejecución del derribo.

b) Locales Comerciales:

Cuando terminado un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales en planta baja, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que impida





arrojar objetos al interior y cuyo tratamiento armonice con la fachada. Deberá ser opaco hasta un altura mínima de 2,50 metros, permitiendo por encima de este nivel un aparejo alternado o en celosía.

2. Cerramientos Definitivos

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, dependiendo de la clase de suelo en que se encuentren, las siguientes condiciones.

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 la zona remitida a *Ordenanza CT Casco Tradicional* los cerramientos serán de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.

En Suelo Rústico:

Los cerramientos de fincas en este tipo de suelo serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico, siendo necesario, si así lo estima el Ayuntamiento, un informe técnico favorable.

3.2.5 USOS Y ALTURAS MINIMAS POR PLANTAS

3.2.5.1 Sótanos

Se define como sótano aquella planta en la que la altura del plano superior del forjado de techo, medida desde el punto origen de medida de altura de la edificación según se establece en el epígrafe 3.1.5.4, es menor a 1,00 metro.

En sótanos sólo se admite como uso característico independiente el de aparcamiento.

Los usos en sótano vinculados a usos característicos residenciales, terciarios, dotacionales y productivos ubicados en planta baja o piso, no podrán disponer de





habitaciones o locales viveros, destinándose exclusivamente a almacén, instalaciones y aseos.

Estos usos de almacén vinculado a otros usos en planta baja, así como los demás usos posibles, serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos. En los sótanos se prohíbe cualquier actividad vinculada al uso agropecuario.

La altura libre mínima de la planta sótano en nuevos edificios será 2,30 m.

3.2.5.2 Planta baja

Se define como planta baja aquella planta menos elevada del edificio en la que ninguno de los puntos de la cara superior del forjado de suelo queda a más de 1,00 metro por debajo de la rasante.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos establecidos por la Ordenanza correspondiente.

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,50 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, equipamientos comunitarios, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en el epígrafe 3.3.2.2. de este Volumen.

En todos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos.

3.2.5.3 Entreplantas

Sólo se permite la construcción de entreplantas en las plantas bajas de los edificios con uso terciario, industrial o de naves, siempre que el resto de las condiciones de volumen de la ordenanza lo permitan. La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie total de cada local. Su distancia al plano de fachada frontal será como mínimo de 2 metros.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de 2,20 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.





3.2.5.4 Planta piso

Los usos permitidos se regulan en las Ordenanzas y complementariamente en las Condiciones Generales de los Usos establecidas en el Capítulo 1.2. del Volumen II.

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios será de 2,50 metros en el caso de usos diferentes al residencial familiar. En este caso, la altura libre mínima se regula en el epígrafe 3.3.2.2.

En todos los casos serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas Supramunicipales que regulan las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos.

3.2.5.5 Planta bajo-cubierta

Es la planta situada entre la cara superior del último forjado horizontal y la cara inferior del tablero o forjado que forma la cubierta inclinada. Se permiten con carácter general, los mismos usos que en las plantas de piso, regulados en la Ordenanza correspondiente.

En las plantas bajo-cubierta utilizables para viviendas, las condiciones de altura libre mínima se regulan en el epígrafe 3.3.2.2 .

3.2.6 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

Las construcciones provisionales deberán acreditar, además del carácter de provisionalidad, el cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables al terreno donde vaya a implantarse, no autorizándose licencias para actividades turísticas, de acampada o de segunda residencia (viviendas prefabricadas) por el mero hecho de acogerse a este carácter de provisionalidad.

3.2.7 CONDICIONES DE APARCAMIENTO

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para vehículos serán de 4,50 por 2,20 metros.

En garajes con más de tres plazas, se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.





La altura libre mínima de los garajes será de 2,30 metros.

El nivel de iluminación será como mínimo de 20 lux en el recorrido entre la plaza de O aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

La ventilación garantizará una renovación de seis volúmenes/hora.



CAPITULO 3.3: CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIENICO-SANITARIAS

INDICE DE TERMINOS

3.3.1. CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

- 3.3.1.1 Habitación exterior
- 3.3.1.2 Habitación interior
- 3.3.1.3 Habitación en segundas luces
- 3.3.1.4 Habitación vividera
- 3.3.1.5 Habitación no vividera

3.3.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL

- 3.3.2.1 Vivienda y apartamento
- 3.3.2.2 Altura libre
- 3.3.2.3 Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior
- 3.3.2.4 Condiciones de accesibilidad a las viviendas
- 3.3.2.5 Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

3.3.3. ILUMINACION, VENTILACION E INSTALACIONES

- 3.3.3.1 Iluminación, ventilación e instalaciones
- 3.3.3.2 Evacuación de humos
- 3.3.3.3 Aparatos de aire acondicionado

3.3.4. NORMATIVA TECNICA

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 3.3 CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIENICO-SANITARIAS

3.3.1 CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

3.3.1.1 Habitación exterior

Es aquella que dispone de ventilación e iluminación directa al exterior por medio de huecos con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la de iluminación. Los huecos cumplirán alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público; o
- b) dar a un patio de parcela o de manzana de carácter privado que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para cada tipo de habitación.

3.3.1.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior. En ningún caso será vividera.

3.3.1.3 Habitación en segundas luces

Es la que, siendo interior, está incorporada espacialmente a una habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 30% de la superficie útil de la pieza interior, siempre que el fondo total medido en perpendicular entre el plano exterior del hueco de fachada y el fondo medio de la habitación en segundas luces, no supere los 8,00 metros. En este caso, la superficie de iluminación deberá ser como mínimo 1/6 de la superficie útil de ambas estancias (la exterior y la de segundas luces) y la superficie de ventilación podrá reducirse hasta el 50% de la de iluminación.

3.3.1.4 Habitación vividera

Es toda aquella habitación en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas. Deberá ser exterior. Se exime del cumplimiento de esta obligación exclusivamente en casos de rehabilitación sin demolición de forjados, donde se justifique plenamente la imposibilidad de cumplir la condición de vivienda exterior.





3.3.1.5 Habitación no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, escaleras, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

3.3.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL

3.3.2.1 Vivienda y apartamento

Toda vivienda se compondrá de comedor, dormitorio, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 m².

Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de estancia-comedor (que puede llevar incorporada la cocina), cocina (que puede ir incorporada a la estancia-comedor), cuarto de aseo completo, vestíbulo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje. La superficie útil será mayor de 30 m² y menor de 50 m².

La proporción entre viviendas y apartamentos en un edificio será libre. Los apartamentos requerirán las mismas dotaciones y condiciones que las establecidas para viviendas en estas NU. En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 29/2/44 (M^o de la Gobernación) por la que se determinan las condiciones higiénicas de las viviendas o legislación vigente.

3.3.2.2 Altura libre

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos rehabilitados, sin que se haya producido demolición de forjados, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,25 metros, admitiéndose igualmente hasta un 15% de la superficie útil con altura inferior, pero siempre superior a 1,90 metros.

Cuando se trate de viviendas o apartamentos en la planta bajo-cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,20 y 1,90 metros y hasta otro 20% de dicha superficie con alturas entre 1,90 y 2,20 metros.





3.3.2.3 Situación de las viviendas y obligatoriedad de vivienda exterior

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

No se permiten viviendas interiores. A estos efectos, al menos la sala de estar debe abrir huecos a:

- calle, plaza o espacio libre público
- a un patio de parcela de carácter privado en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la altura del paramento más alto que limite el patio.

3.3.2.4 Condiciones de accesibilidad a las viviendas

Los edificios residenciales con más de una vivienda cumplirán las condiciones señaladas en el epígrafe 3.2.4 anterior y, además, las siguientes:

- a) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguidos con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- b) Las escaleras colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

3.3.2.5 Condiciones de distribución y accesibilidad en las viviendas

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina, excepto en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros si su longitud no supera los tres metros y de 0,90 en caso contrario. En la entrada de la vivienda el ancho mínimo será de 1,20 metros.

3.3.3 ILUMINACION, VENTILACION E INSTALACIONES

3.3.3.1 Iluminación, ventilación e instalaciones

Cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora y contar con huecos de iluminación de superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la estancia.





Se prohíben las conducciones de cables en fachada, que deben quedar enterrados o empotrados cumpliendo las prescripciones técnicas vigentes.

3.3.3.2 Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas para evitar la salida de grasas y olores, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros sobre la rasante.

3.3.3.3 Aparatos de Aire Acondicionado

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. Si con esta condición la instalación fuese técnicamente inviable, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado de la solución propuesta en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o integrados en la composición de fachada, sin provocar molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos 2,50 metros por encima de la rasante.

En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

3.3.4 NORMATIVA TECNICA

Toda construcción deberá ajustarse a las determinaciones de las Normas Básicas NBE-CA.82 sobre Condiciones Acústicas de los Edificios, NBE-CT.79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios y NBE-CPI.96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios.





TITULO 4. REGULACION TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y FUERA DE ORDENACION

CAPITULO 4.1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NU

Todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NU que no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia, deberán legalizar su situación. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a seis meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas NU.

En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NU y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.

En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

CAPITULO 4.2 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

Este apartado se refiere a los edificios, locales o instalaciones que cuentan con licencia y han sido erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NS, pero resultan disconformes con las determinaciones ahora establecidas en las mismas.

4.2.1. GRADOS DE LA CALIFICACIÓN DE "DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO"

Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.
- Grado 2: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de los retranqueos mínimos o de la altura máxima de alero exigidos por la ordenanza correspondiente.





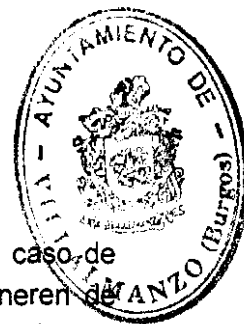
- Grado 3: edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con el planeamiento.
- Grado 4: locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de estas NU para el uso al que están destinados.

4.2.2. NORMA TRANSITORIA PARA USOS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de disconformidad con el planeamiento, serán admisibles en los edificios, locales o instalaciones fuera de ordenación, y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras, que deben cumplir el resto de condiciones de las NU:

- a) En todos los casos se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene y salubridad.
- b) En los edificios “disconformes” en Grado 1 se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que éstas no supongan un aumento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).
- c) En los edificios “disconformes” en Grado 2 se admitirán todo tipo de obras, incluyendo las de ampliación, siempre que las mismas respeten los retranqueos mínimos y altura máxima de alero establecidos en la ordenanza correspondiente.
- d) En los edificios “disconformes” en Grado 3:
 - d.1) En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.
 - d.2) No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.





e) En los locales e instalaciones "disconformes" en Grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren de forma peligrosa la normativa aplicable de seguridad, higiene o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.

CAPITULO 4.3 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En todos aquellos edificios y usos existentes en la fecha de aprobación de las NU que sean contrarios a sus determinaciones y no dispongan de la correspondiente licencia sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes y la integridad del dominio público y las actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de salubridad e higiene, en concreto las relativas a eliminación y tratamiento de vertidos.

CAPITULO 4.4 USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran como "fuera de ordenación" aquellos edificios y usos emplazados en terrenos que según el planeamiento deban ser objeto de cesión o expropiación y, en concreto, aquellos edificios que superen las alineaciones oficiales señaladas en los Planos de Ordenación.

En los edificios declarados "fuera de ordenación" no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto estas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.



TITULO 5. NORMAS TECNICAS GENERALES DE URBANIZACION



CAPITULO 5.1 GENERALIDADES

5.1.1 FINALIDAD

La finalidad de estas Normas Técnicas Generales de Urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y la recomendación de una serie de estándares y características orientativos de los mismos.

5.1.2 GRADO DE URBANIZACION

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

CAPITULO 5.2 CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA

5.2.1 CLASIFICACION DE LA RED VIARIA

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Técnicas Generales de Urbanización, estas Normas Urbanísticas establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del Municipio:

A) Carreteras, travesías y variantes.

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación. Pertenecen al Sistema General de Red Viaria y se señalan en los planos con los códigos SG/V1 y SG/V2. Las presentes Normas Técnicas no vinculan los proyectos que, dentro del ejercicio de sus competencias, redacte la Dirección General de Carreteras para el ámbito de la Autovía del Norte, sus ramales de enlace y sus vías de servicio.

B) Vías primarias o principales.

Son los ejes estructurales del núcleo que núcleo funcionan como distribuidores generales del tráfico interno del municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase A) anterior. Incluyen las principales calles locales.





C) Vías secundarias o locales.

Son las vías cuya función básica es permitir el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes, así como al resto de las calles locales de su entorno inmediato.

5.2.2 CONDICIONES DE TRAZADO

5.2.2.1 Trazado

El trazado de las vías se ajustará: en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación a escala 1:1000 de las Normas Urbanísticas (precisadas, en su caso, en los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Parciales). En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

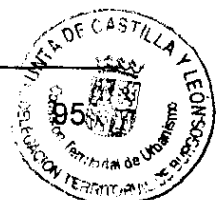
El ancho de calzada -espacio reservado al tráfico de vehículos- se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada, prevaleciendo siempre las que figuran escritas en la serie nº 2 de Planos de Ordenación, a escala 1:1.000, de estas NU.

ANCHO DE CALZADA

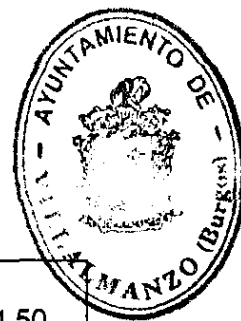
(Zona para tráfico de vehículos en calles de nueva sección)

CLASE DE VIA	ANCHO MINIMO SUELO URBANO (m)	ANCHO RECOMENDADO SUELO URBANO (m)
A: Carreteras, travesías y variantes	9,00	12,00
B: Calles principales	7,00	12,00
C: Calles secundarias de acceso a viviendas unifamiliares	5,00	6,00

Además del ancho de calzada señalado, deberá reservarse como mínimo en un lado, una banda para acera con el ancho señalado en el siguiente cuadro. Se recomienda, así mismo, prever al menos una banda de aparcamiento en línea.



ANCHO DE ACERAS Y APARCAMIENTO EN LA RED VIARIA



Cuando se prevea **aparcamiento** lateral, los anchos anteriores deberán aumentarse en 2,20 metros por cada banda de aparcamiento en línea y 4,50 metros por cada banda de aparcamiento en batería.

El ancho mínimo de **acera** será de 1,00 metro (recomendándose 1,50 metros).

5.2.2.2 Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 % en las vías de Clase A y B, y del 8 % en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales, la pendiente mínima recomendable será del 0,66 % (uno por 150). Se podrán disponer excepcionalmente pendientes menores siempre que los correspondientes proyectos resuelvan el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros.

5.2.2.3 Sección transversal

En general, el bombeo mínimo de la calzada, recomendado para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será el 2 %. En pavimentos bituminosos el mínimo exigible será del 1,5 % y en pavimentos de hormigón, del 1 %.

5.2.2.4 Tráfico compartido

En las calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5.2.2.5 Fondos de saco

En calles de nuevo trazado los fondos de saco se admitirán únicamente y con carácter excepcional cuando se demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica del viario. En tal caso, se admite el trazado en fondo de saco con una longitud máxima de 50,00 metros, debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15,00 metros de diámetro.





5.2.3 PAVIMENTACION Y ENCINTADO

El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

Los pavimentos permitidos en calzada serán: continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos. Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa de hormigón sobre base de material granular. La capa de rodadura se formará bien con una capa de riego (o aglomerado) asfáltico o bien directamente con la losa de hormigón. Se evitará el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos sin un acondicionamiento previo en profundidad del suelo y del subsuelo de la calzada.

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos colocados sobre una solera de hormigón "in situ". La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 y un mínimo de 12 centímetros, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbacanas o vados para vehículos sobre las aceras.

El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del enclave: losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, china lavada, mortero continuo, hormigón "in situ", grava estabilizada y firme bituminoso en color gris o de la gama de las tierras.

En todos los casos, los correspondientes proyectos definirán el tipo de firme de las aceras más adecuado al pavimento escogido.

Se emplearán acabados homogéneos de calzadas y aceras por tramos visuales unitarios de calle.



CAPITULO 5.3 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



5.3.1 DOTACION

En Suelo Urbano todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, estimada en 200 litros/habitante y día, con punta de 1,7, en áreas residenciales y 0,5 litros/segundo y hectárea neta del sector, con punta de 2,4, en áreas industriales. Además, deberá garantizarse una presión mínima en todos los puntos de la red equivalente a la altura máxima de la edificación más 7,0 metros de columna de agua.

En Suelo Rústico se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de aducción y distribución señaladas en el párrafo anterior. En el caso de abastecimiento por pozos, el máximo caudal explotable de éstos deberá garantizar la reserva y regeneración de los acuíferos, debiendo contar en todo caso con la adecuada autorización administrativa. Cuando las actuaciones urbanísticas impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberá justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos por la Junta de Castilla y León.

5.3.2 DISTRIBUCION

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares de su mantenimiento.

5.3.3 HIDRANTES

En toda actuación urbanística en Suelo Urbano para más de 20 viviendas se dispondrán hidrantes contra incendios homologados, a distancias que no superen los 300 metros.



CAPITULO 5.4 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACION Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.



5.4.1 CONDICIONES GENERALES.

En el Suelo Urbano todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto, estando prohibida la disposición de fosas sépticas o pozos filtrantes, así como los vertidos a cielo abierto.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas residenciales de edificación predominantemente aislada en las que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo, puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas se viertan directamente a los arroyos naturales, de acuerdo con la legislación vigente, mediante el oportuno aliviadero de crecidas.

En el Suelo Urbano sólo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas para riego, previa su correspondiente depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. Sí se admitirán, sin embargo, a través del correspondiente Proyecto de Obras Ordinario, las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego.

En el Suelo Rústico, las actuaciones urbanísticas que no puedan conectar sus aguas residuales a la red municipal de saneamiento dispondrán un sistema de depuración de las mismas previo a su evacuación a pozos filtrantes o cauces públicos. Estos sistemas individuales de depuración de las aguas residuales de las actuaciones aisladas en Suelo Rústico asegurarán una pureza de efluentes igual a la que exija la normativa técnica en vigor para la depuración de las aguas residuales del Suelo Urbano.

Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en Suelo Rústico no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Ayuntamiento.





5.4.2 DISEÑO DE REDES SUBTERRANEAS

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg, pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón centrifugado de enchufe de campana y junta de goma, sobre solera de material granular de refino debidamente compactada, o de PVC corrugado previa autorización municipal. Igualmente podrán utilizarse tubos de hormigón armado. En las acometidas individuales de parcela o de imbornal podrán emplearse tuberías de fibrocemento, PVC o polietileno.

En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable de cabecera será de 40 cm de diámetro en redes unitarias y de 30 cm de diámetro en redes separativas. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas individuales de parcela a 15 cm y en las acometidas individuales de imbornal a 10 cm, siempre que se dispongan pendientes mínimas del 1,25 %.

Todas las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, y de éstas a los colectores, se realizarán con pozos de registro. Además se situarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, en todos los cambios de rasante, y como mínimo cada 50 metros.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, en su caso, para una dilución de 5 a 1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas residuales) y se situarán tan próximos como sea posible de los cauces naturales.

Toda la red discurrirá por suelo de uso y dominio público, salvo excepciones justificadas por la imposibilidad técnica de acudir a este tipo de trazados. En estos casos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso, inspección y reparación a favor del Ayuntamiento y quedará prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

Las conducciones deberán situarse bajo las aceras y jardines. Si técnicamente se justifica su colocación bajo calzada con tráfico rodado, quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos de los pozos de registro y cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado serán de fundición.



CAPITULO 5.5 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA



5.5.1 REDES AEREAS EXISTENTES.

En Suelo Urbano el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de transporte y suministro de energía eléctrica se regulará en una Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la compañía titular de la red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

5.5.2 REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO.

En Suelo Urbano todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas. Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En Suelo Rústico podrían admitirse los nuevos tendidos aéreos tanto de baja como de media tensión, previa justificación a aportar por la empresa suministradora.

En el Suelo Urbano quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión. En Suelo Rústico, la autorización de estos nuevos tendidos deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

5.5.2.1 Centros de Transformación

Los Centros de Transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica, y su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación las obras de modificaciones, traslados, etc., que aconsejen la dinámica urbana.

5.5.2.2 Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.



CAPITULO 5.6 ALUMBRADO PUBLICO



5.6.1 REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS

Los niveles mínimos de iluminancia media (lux) en calzada serán, según la clase de vía.

Calles de clase A	14 lux
Calles de clase B	10 lux
Calles de clase C	8 lux
Itinerarios peatonales y espacios libres públicos	5 lux

5.6.2 CARACTERISTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ

Las alturas mínimas de los puntos de luz serán, según la clase de vía, las siguientes:

Calles de clase A	8,00 metros
Calles de clases B y C	7,00 metros
Itinerarios peatonales y espacios libres públicos	2,50 metros,

Otro tipo de iluminaciones especiales que deberán obtener autorización municipal previa.

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda, con carácter general, la utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión.

Los puntos de luz se colocaran sobre soportes de columna o báculo (éstos siempre de altura superior a 5,00 metros) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En la zona más tradicional del núcleo se recomienda el empleo de brazos murales, autorizándose su empleo en el resto del municipio.

En las calles locales de zonas residenciales de baja densidad (tipología unifamiliar aislada o pareada), se admitirán las columnas sobre las vallas en frente de parcela a vía pública.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.





Los soportes serán de fundición de hierro o aluminio, de acero galvanizado pintado o excepcionalmente, de hormigón armado, y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico.

5.6.3 CARACTERISTICAS DE LA RED.

Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán en general en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

En función de las exigencias de Conservación de la Urbanización, cuando ésta corra a cargo de los propietarios de una zona integrados en una Entidad Urbanística Colaboradora de Mantenimiento, los centros de mando dispondrán de contador de triple tarifa (o "tarifa nocturna").

Los nuevos tendidos de la red de alumbrado serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) hormigonada en los cruces de calle.

En el casco tradicional, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público oculto bajo canaleta decorativa, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y normas de la Diputación Provincial.

5.6.4 CONDICIONES PARTICULARES.

La iluminación de las carreteras se hará conforme a la normativa sectorial aplicable y, en concreto, la de las vías de servicio de la Autovía del Norte deberá diseñarse conforme a las "Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles" publicada por el Ministerio de Fomento en 1999 dentro de la Serie Normativas, Instrucciones de Construcción.





CAPITULO 5.7 CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA

En Suelo Urbano los nuevos tramos de la red de telefonía serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, canalizados bajo tubo de PVC (rígido o flexible corrugado) hormigonado en los cruces de calle. Estas canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa técnicas de la Compañía Suministradora del Servicio de Telefonía.

Sólo se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquellas acometidas individuales que discurran por zonas no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la ejecución del planeamiento.

El cálculo y las características de las redes de telefonía y de sus canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa de la Compañía Suministradora.

CAPITULO 5.8 CONDICIONES DE PROTECION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y NATURAL

5.8.1 RESIDUOS GASEOSOS

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Las actividades calificadas como insalubres debido a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las medidas correctoras adecuadas.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg por hora.

5.8.2 RESIDUOS SOLIDOS

El vertido de residuos industriales deberá ir precedido de un estudio hidrogeológico detallado del emplazamiento del vertedero elegido que establezca la idoneidad del terreno para ello, así como las características exigibles a su utilización y mantenimiento.

5.8.3 PREVENCION DE LA CONTAMINACION DE LAS AGUAS

Queda prohibido el vertido a los ríos o arroyos sin previa depuración de aguas residuales capaces de contaminar, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, las aguas profundas o superficiales. Se prohíbe asimismo el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, sin que exista depuración previa.





Cualquier actuación que afecte a los acuíferos y cauces públicos está regulada 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, y el Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio.

El Ayuntamiento podrá solicitar cuantos informes estime oportuno pudiendo denegar, en base a los mismos, la correspondiente licencia de actividad. Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que estos tendrán eficacia cuando en el momento de su vertido las aguas reúnan simultáneamente las condiciones siguientes:

- a) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro;
- b) La Demanda Bioquímica de Oxígeno (D.B.O.), expresada en miligramos por litro, será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18 °C;
- c) La cantidad de Nitrógeno, expresado en N y NH₄, no será superior a 10 y 15 mg por litro, respectivamente;
- d) El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad establecidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido;
- e) El efluente no tendrá, en ningún caso, temperatura superior a 30 °C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite;
- f) El efluente deberá tener un pH comprendido entre 5,5 y 8,5, salvo en aquellos casos en que la neutralización se haga mediante cal, en los que el pH podrá alcanzar un valor de 9,5.
- g) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como los de gasolina, bencina, nafta, fuel-oil o cualquier líquido, sólido o gas explosivo o combustible. Los vertidos de grasas, aceites o ceras serán inferiores a 0,5 gramos por litro.

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo de la inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red municipal de alcantarillado. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan condiciones exigibles para su vertido directo, será obligación del titular de la actividad correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistemas adecuados a las características de los residuos a evacuar.



5.8.4 PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRACIONES

Todas las industrias, actividades, instalaciones, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o actividad susceptible de generar niveles sonoros o de vibraciones, que puedan ser causa de molestia a las personas o de riesgos para la salud o el bienestar de las mismas, deben cumplir las determinaciones del Decreto 3/1995, de 12 de enero, en concreto:

No podrán producirse en el ambiente exterior ni transmitirse desde el interior de los recintos al exterior, ruidos que sobrepasen los siguientes niveles (dbA):

	Día (8 a 22 horas)	Noche (22 a 8 horas)
En áreas industriales y de almacenes:	70	55
En áreas residenciales y terciarias:	55	45
En áreas comerciales	65	55

Los ruidos transmitidos al interior de las instalaciones, equipamientos y viviendas, con excepción de los originados por el tráfico, así como los transmitidos a locales colindantes, no podrán superar los siguientes niveles:

	Día (8 a 22 horas)	Noche (22 a 8 horas)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
cultural y religioso	30	30
educativo	40	30
para el ocio	40	40
Servicios terciarios		
hospedaje	40	30
oficinas	45	35
comercio	55	40
Residencial		
piezas habitables (excepto cocinas)	35	30
pasillos, aseos y cocinas	40	35
zonas de acceso común	50	40

La medición del nivel de ruido se efectuará, tanto para los ruidos transmitidos como para los emitidos, en el lugar en que el nivel sea más alto, según determina el art. 8 del citado Decreto 3/1995.

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 27 de octubre de 2000.

EL SECRETARIO,
Normas Urbanísticas Municipales de Villalmanzo.

Villalmanzo, 27 de octubre de 2000

Fdo. Carmen Barreda Galo, arquitecto

