

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VILLAGONZALO PEDERNALES

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

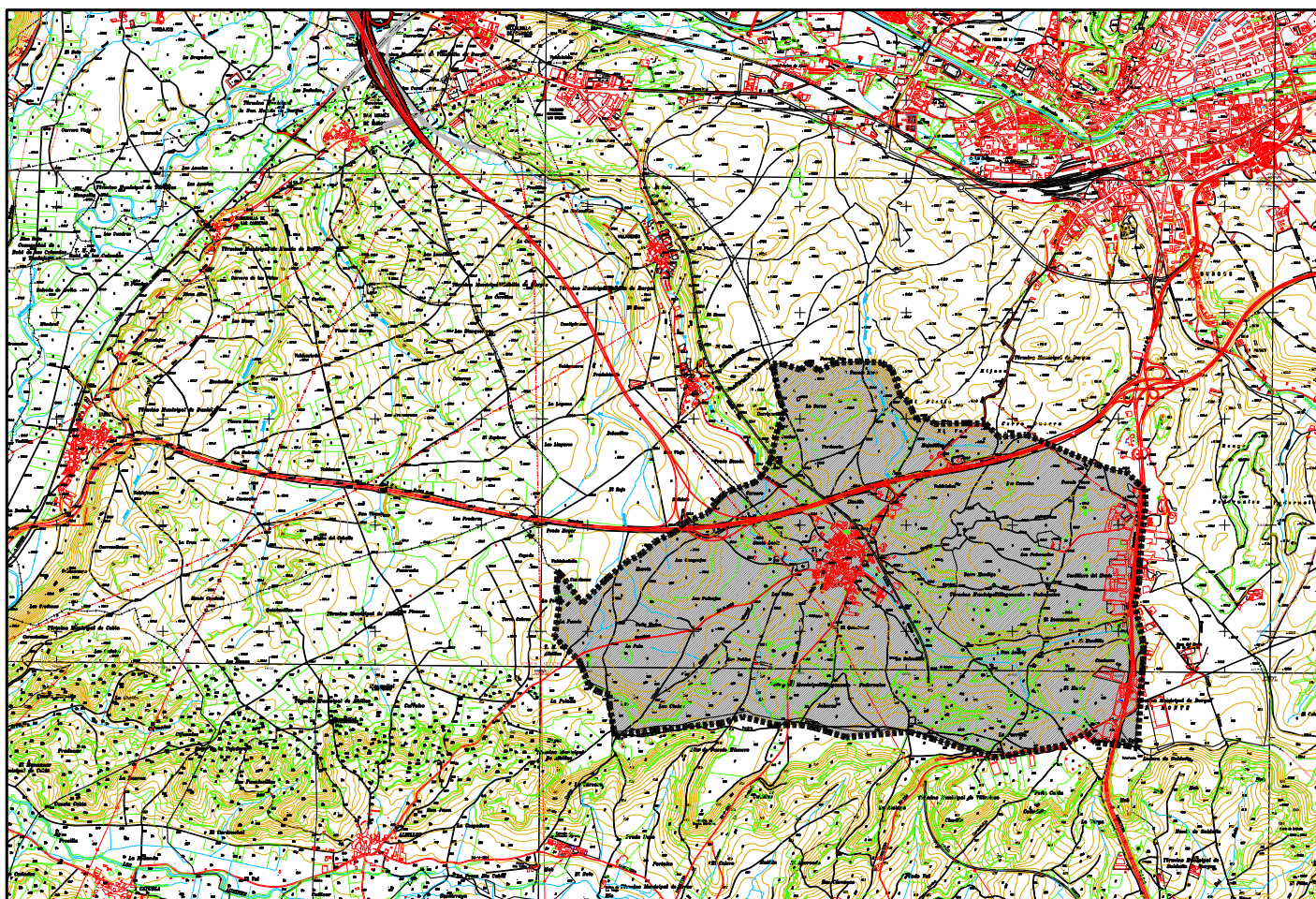
APROBADO PROVISIONALMENTE
POR ACUERDO DEL PLENO DE 12
DE JUNIO DE 2.012. DOY FE.
VILLAGONZALO PEDERNALES,
01/07/2012

EL SECRETARIO



DN-NU

NORMATIVA URBANÍSTICA



REDACTOR _____

DOCTOR ARQUITECTO: D. JESUS TOMÁS SERNA IGLESIAS

Conforme viene determinado en el Artículo 14 de la INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 2/2006 (ITPLAN)

Título 1.
NORMAS DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1	Ámbito de actuación.
Artículo 2.	Vigencia.
Artículo 3	Modificación de los instrumentos de planeamiento.
Artículo 4	Efectos.
Artículo 5	Documentos y valor relativo de los mismos.
Artículo 6	Criterios de interpretación.

Capítulo 2. Régimen de la propiedad del suelo.

Artículo 7	Contenido del derecho de propiedad.
Artículo 8.	Clasificación del suelo.
Artículo 9.	Suelo urbano.
Artículo 10	Suelo urbano consolidado (SUC).
Artículo 11.	Suelo urbano no consolidado (SUNC).
Artículo 12	Suelo urbanizable (SUR)
Artículo 13	Suelo rústico (SR)
Artículo 14	Unidades urbanas (UU).
Artículo 15	Sistemas generales (SSGG)
Artículo 16	Sistemas locales (SSLL)
Artículo 17.	Ordenación general.
Artículo 18.	Ordenación detallada.
Artículo 19	Programación.
Artículo 20	Densidad mínima de población.
Artículo 21	Índices de variedad urbana.
Artículo 22.	Calificación del suelo-
Artículo 23	Construcciones e instalaciones de carácter provisional.
Artículo 24	Parcelaciones en suelo rústico.
Artículo 25	Edificios fuera de ordenación.
Artículo 26	Estado ruinoso de las edificaciones.
Artículo 27	Expediente contradictorio.
Artículo 28	Medidas precautorias. Demolición.
Artículo 29	Ejecución subsidiaria.
Artículo 30	Ruina en inmueble protegido.
Artículo 31	Obras de reparación-
Artículo 32	Regulación de derechos y cargas.

Capítulo 3 LICENCIAS, AUTORIZACIONES, Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 33	Licencias
Artículo 34	Competencia-
Artículo 35	Procedimiento general de otorgamiento de licencias.
Artículo 36	Licencias en suelo urbano consolidado (SUC)-
Artículo 37	Licencias en suelo urbano no consolidado (SUNC)
Artículo 38	Licencias en suelo urbanizable (SUR)
Artículo 39	Licencias en suelo rústico.
Artículo 40	Caducidad de las licencias.
Artículo 41	Proyectos técnicos.
Artículo 42	Obligación de presentar proyectos.
Artículo 43	Contenido mínimo de los proyectos.

Artículo 44	Licencia de parcelación.
Artículo 45	Licencia de primera ocupación.
Artículo 46	Protección de la legalidad urbanística.
Artículo 47	Suspensión de licencias y paralización de las obras.
Artículo 48	Responsabilidades.

Título. II.
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 1. Normas generales de los usos.

Artículo 49	Regulación de los usos
Artículo 50	Tipos de usos.
Artículo 51	Clasificación.
Artículo 52	Dotaciones urbanísticas.

Capítulo 2. Uso Residencial.

Artículo 53	Concepto de vivienda-
Artículo 54	Tipología edificatoria.

Capítulo 3. Uso Industrial.

Artículo 55	Concepto de industria.
Artículo 56	Licencia Ambiental.
Artículo 57	Industrial clasificado.
Artículo 58	Tipologías edificatorias.
Artículo 59	Agrícola y ganadero.

Capítulo 4. Uso Terciario.

Artículo 60	Concepto
Artículo 61	Categorías
Artículo 62	Tipología edificatoria.

Capítulo 5. Uso Viario Público.

Artículo 63	Concepto
Artículo 64	Categorías

Capítulo 6. Uso Espacios Libres.

Artículo 65	Concepto-
Artículo 66	Categorías.

Capítulo 6. Uso Dotacional o de Equipamientos.

Artículo 67	Concepto-
Artículo 68	Categorías.

Capítulo 7. Uso Servicios urbanos.

Artículo 69	Concepto-
-------------	-----------

Capítulo 8. Uso Infraestructuras territoriales.

Artículo 70	Infraestructuras territoriales.
-------------	---------------------------------

Título III.
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Capítulo 1. Dimensión y forma.

Artículo 71	Condición de solar.
Artículo 72	Condiciones de parcela.
Artículo 73	Condiciones de posición del edificio.
Artículo 74	Alineaciones y rasantes.
Artículo 75	Altura máxima.
Artículo 76	Retranqueo.
Artículo 77	Separación a linderos-
Artículo 78	Línea de edificación-
Artículo 79	Fondo edificable.
Artículo 80	Edificios colindantes.
Artículo 81	Medianería.
Artículo 82	Cota del terreno.
Artículo 83	Separación entre edificios.
Artículo 84	Área de movimiento-
Artículo 85	Superficie ocupada o huella-
Artículo 86	Aprovechamiento bajo cubierta-
Artículo 87	Superficie máxima edificable.
Artículo 88	Coefficiente de edificabilidad.
Artículo 89	Cómputo de superficies.
Artículo 90	Altura del edificio.
Artículo 91	Edificación bajo rasante.
Artículo 92	Planta baja y plantas piso-
Artículo 93	Tipologías edificatorias.
Artículo 94	Entreplantas.
Artículo 95	Voladizos, rótulos y salientes-
Artículo 96	Patios-
Artículo 97	Escaleras.
Artículo 98	Portales
Artículo 99	Garajes y aparcamientos-
Artículo 100	Instalaciones.
Artículo 101	Servidumbres de vistas y de luces-

Capítulo 2. Higiene y calidad

Artículo 102	Vivienda exterior.
Artículo 103	Programa mínimo de vivienda.

Capítulo 3. Dotación de servicios.

Artículo 104	garajes y aparcamientos.
Artículo 105	Instalaciones.
Artículo 106	Seguridad

Capítulo 4 Condiciones estéticas

Artículo 107	Disposición de huecos y formas de fachada.
Artículo 108	Materiales.
Artículo 109	Cubiertas.
Artículo 110	Carpinterías
Artículo 111	Vallados

Artículo 112	Bienes objeto de protección.
Artículo 113	Zonas de interés arqueológico.
Artículo 114	Áreas de interés arqueológico-
Artículo 115	Bienes del patrimonio etnográfico.

Capítulo 5 NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

Artículo 116	Obligatoriedad.
--------------	-----------------

Sección 1ª Carreteras.

Artículo 117	Carreteras.
Artículo 118	Carreteras en suelo urbanizable.

Sección 2ª Sistema General Ferroviario-

Artículo 119	Sistema General ferroviario: régimen legal específico-
Artículo 120	Definición
Artículo 121	Condiciones generales de uso ferroviario.
Artículo 122.	Condiciones particulares de las zonas de viales ferroviarios.
Artículo 123	Condiciones particulares de las zonas de instalaciones ferroviarias.
Artículo 124	Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.
Artículo 125	Aparcamiento-
Artículo 126	Condiciones de desarrollo.
Artículo 127	Licencia de obras.
Artículo 128	Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.
Artículo 129	Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

Sección 3ª Cauces públicos y acuíferos-

Artículo 130	Cauces públicos y acuíferos.
Artículo 131	Zona de servidumbre
Artículo 132	Autorizaciones.

Sección 4ª Transporte de Energía.

Artículo 133	Líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión.
Artículo 134	Oleoducto.

Sección 5ª Actividades clasificadas.

Artículo 135	Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
Artículo 136	Licencia de actividad previa al inicio.
Artículo 137	Inspección.
Artículo 138	Establecimientos ganaderos.

Sección 6ª Vías pecuarias.

Artículo 139	Vías pecuarias: definición.
--------------	-----------------------------

Sección 7ª Lugares Arqueológicos.

Artículo 140	Lugares arqueológicos.
Artículo 141	Intervenciones arqueológicas.
Artículo 142	Normas de protección.

Sección 8ª Otras normativas.

Artículo 143	Defensa nacional.
Artículo 144	Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.
Artículo 145	Depósitos al aire libre.
Artículo 146	Accesibilidad a los edificios.

**Título IV.
CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

Capítulo 1. Vías públicas.

Artículo 147	Viario público.
Artículo 148	Vía peatonal.
Artículo 149	Carril bici.
Artículo 150	Vía mixta.
Artículo 151	Dimensiones mínimas.
Artículo 152	Aparcamientos.
Artículo 152	Garajes.
Artículo 154	Transporte público.
Artículo 155	Plaza.

Capítulo 2. Espacios libres públicos.

Artículo 156	Espacios libres
Artículo 157	Parque y jardín urbano.
Artículo 158	Zonas verdes.
Artículo 159	Áreas de ocios, expansión y recreo.
Artículo 160	Áreas de juego infantil.
Artículo 161	Áreas deportivas de uso no privativo.
Artículo 162	Áreas peatonales-

Capítulo 3. Servicios urbanos.

Artículo 163	Definición.
Artículo 164	Abastecimiento de agua-
Artículo 165	Saneamiento.
Artículo 166	Energía eléctrica.
Artículo 167	Alumbrado público.
Artículo 168	Depuración y vertido.
Artículo 169	Telecomunicaciones.
Artículo 170	Gas.
Artículo 171	Energías alternativas.

**Título V
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

Capítulo 1. Régimen del suelo urbano.

Artículo 172	Régimen.
Artículo 173	Deberes.
Artículo 174	Derechos.

Artículo 175	Regulación: Definición y delimitación.
Artículo 176	Áreas con planeamiento incorporado.
Artículo 177	Vivienda unifamiliar en división horizontal y con servicios comunes.
Artículo 178	Regulación de las áreas sujetas a ordenanzas de edificación.

Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación.

Artículo 179	División del territorio en zonas.		
Artículo 180	ORDENANZA PRIMERA	R1	"CASCO ACTUAL".
Artículo 181	ORDENANZA SEGUNDA	R2	"VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA".
Artículo 182	ORDENANZA TERCERA	R3	"VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA".
Artículo 183	ORDENANZA CUARTA	R4	"VIVIENDA COLECTIVA".
Artículo 184	ORDENANZA QUINTA	T1	"TERCIARIO - SERVICIOS".
Artículo 185	ORDENANZA SEXTA	T2	"TERCIARIO-HOSTELERIA".
Artículo 186	ORDENANZA SEPTIMA	I1	"INDUSTRIA ACTUAL".
Artículo 187	ORDENANZA OCTAVA	I2	"INDUSTRIA EN POLÍGONO".
Artículo 187 BIS	ORDENANZA NOVENA	i3	"INDUSTRIAL NAVES NIDO".
Artículo 188	ORDENANZA DÉCIMA	EQ	"EQUIPAMIENTO".
Artículo 189	ORDENANZA DÉCIMO PRIMERA	EL	"ESPACIOS LIBRES".
Artículo 189 BIS	ORDENANZA DÉCIMO SEGUNDA	SU	"SERVICIOS URBANOS"

Capítulo 3. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado.

Artículo 190	Condiciones comunes.
Artículo 191	Condiciones específicas para el suelo residencial.
Artículo 192	Condiciones específicas para el suelo industrial.
Artículo 193	División en unidades de actuación-

Anexo TABLA SÍNTESIS

Título VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Régimen del suelo urbanizable

Artículo 194	Condiciones comunes.
Artículo 195	Deberes.
Artículo 196	Derechos.
Artículo 197	División en unidades de actuación-

Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo.

Artículo 198	Determinaciones de ordenación general.
Artículo 199	Determinaciones específicas para uso predominante residencial.
Artículo 200	Determinaciones específicas para uso predominante terciario e industrial.

Capítulo 3. Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable.

Artículo 201	Uso terciario
Artículo 202	Uso residencial colectiva,
Artículo 203	Uso residencial unifamiliar.
Artículo 204	Uso industrial.
Artículo 205	Densidad de vivienda.

Artículo 206 urbanísticos.	Licencia urbanística previa al cumplimiento íntegro de los deberes
Artículo 207	Reserva de aparcamientos.
Artículo 208	Red viaria.
Artículo 209	Servicios urbanos.
Artículo 210	Carga urbanística-
Artículo 211	Reserva de suelo para garantizar la urbanización.

Anexo TABLA SÍNTESIS

**Título VII
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

Capítulo 1. Régimen del suelo rústico.

Artículo 212	Régimen del suelo rústico
Artículo 213	Suelo rústico común.
Artículo 214	Suelo rústico protegido-
Artículo 215	Autorizaciones.
Artículo 216	Derechos ordinarios en el suelo rústico.
Artículo 217	Derechos excepcionales en el suelo rústico -
Artículo 218	Deberes y limitaciones en el suelo rústico.
Artículo 219	Prevención mínima de riesgos
Artículo 220	Protección mínima de las vías públicas.
Artículo 221	Prohibición de parcelaciones urbanísticas.
Artículo 222	Prohibición de obras de urbanización.

Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en suelo rústico.

Artículo 223	Régimen de usos en suelo rústico común (SRC)
Artículo 224	Régimen del suelo rústico protegido.
Artículo 225	Régimen del suelo rústico con varias categorías-

Capítulo 3 Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico.

Artículo 226	Integración en el paisaje.
Artículo 227	Pequeñas construcciones.
Artículo 228	Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.
Artículo 229	Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas y turísticas.
Artículo 230	Vivienda unifamiliar aislada.
Artículo 231	Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
Artículo 232	Edificaciones vinculadas a obras públicas.
Artículo 233	Edificaciones vinculadas a industria peligrosas.
Artículo 234	Naves agrícolas, instalaciones singulares e industria.
Artículo 235	Superficie mínima de cultivo.
Artículo 236	Núcleo de población-
Artículo 237	Instalaciones existentes.
Artículo 238	Uso ganadero.

Capítulo 4. Condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico.

Artículo 239	Régimen del suelo Rústico con protección de infraestructuras (SRPI)
Artículo 240	Régimen del suelo Rústico con protección cultural (SRPC)
Artículo 241	Régimen del suelo Rústico con protección natural (SRPN)

Anexo TABLA SÍNTESIS

**Título VIII.
DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL**

Capítulo 1. Planeamiento de desarrollo

Artículo 242	Tipos de planes y proyectos.
Artículo 243	Planes especiales-
Artículo 244	Planes parciales.
Artículo 245	Estudios de detalle.
Artículo 246	Proyectos de urbanización.
Artículo 247	Proyectos de edificación.
Artículo 248	Actuaciones aisladas de urbanización.
Artículo 249	Actuaciones aisladas de normalización de fincas.
Artículo 250	Unidades de Normalización de fincas.
Artículo 251	Proyectos de Normalización de fincas.
Artículo 252	Actuaciones aisladas de gestión pública.

Capítulo 2. Gestión urbanística.

Artículo 253	Condiciones específicas en suelo urbano consolidado (SUC)
Artículo 254	Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado (SUNC)
Artículo 255	Condiciones específicas en suelo urbanizable (SUR)
Artículo 256	Gestión de Actuaciones Aisladas.
Artículo 257	Unidades de Actuación.
Artículo 258	Sistemas de Actuación.
Artículo 259	Reparcelación y compensación.
Artículo 260	Parcelaciones
Artículo 261	Determinación de los gastos de urbanización.
Artículo 262	Atribución de los gastos de urbanización
Artículo 263	Ejecución de la urbanización
Artículo 264	Canon de urbanización
Artículo 265	Garantía de la urbanización
Artículo 266	Recepción de la urbanización-
Artículo 267	Entrega de la urbanización
Artículo 268	Conservación de la urbanización
Artículo 269	Urbanización y construcción simultáneas.

ANEXOS

A. 1.	Datos generales de planeamiento
A. 2.	Fichas de sectores de SU-NC.
A. 3.	Fichas de sectores de SUR en tramitación.
A. 4.	Fichas de sectores de SUR-D.
A. 5.	Fichas de sistemas generales
A. 6.	Listado de abreviaturas y acrónimos.

La Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 (IT PLAN) establece la estructura marco de los dos primeros niveles, siendo opcional añadir nuevos títulos o s, o desdoblar los s en secciones, que se identificarán con números ordinales:

Los artículos que regulen determinaciones de ordenación explicables gráficamente, tales como alturas, ocupación, cubiertas, retranqueos, etc., se acompañarán, cuando sea posible, de croquis explicativos.

Se evitará la repetición literal de la Ley 5/1999, el Reglamento de Urbanismo u otras normas de superior jerarquía.

Los artículos de contenido jurídico, tales como los relativos al régimen del suelo, procedimientos, etc., se limitarán a complementar la regulación reglamentaria, y de no hacerlo podrán omitirse.

Esta Instrucción tiene por objeto establecer los requisitos de calidad y homogeneidad que debe cumplir la documentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Castilla y León, estructurando su información de forma que pueda integrarse en la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL) al concluir su tramitación administrativa. A tal efecto, esta Instrucción:

- a) Determina la cartografía que se debe utilizar como base en los documentos gráficos del planeamiento.
- b) Define por defecto los conceptos más comúnmente usados en el planeamiento, de forma complementaria a la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como los acrónimos o abreviaturas a utilizar en los documentos de planeamiento.
- c) Señala reglas para la presentación de la documentación mínima, gráfica y escrita, para cada instrumento de planeamiento, incluidos modelos de fichas de síntesis.
- d) Establece los requisitos técnicos para la entrega de la documentación de planeamiento a efectos de lo previsto en los artículos 174 y 430 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La Normativa Urbanística se estructurará en Títulos, identificados con números romanos, s y artículos, ambos identificados con números arábigos.

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I
NORMAS DE CARACTER GENERAL

Capítulo 1.
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1
AMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación en la totalidad del territorio comprendido en el **término municipal de Villagonzalo** Pedernales.

Artículo 2
VIGENCIA

Este Plan General de Ordenación Urbana tendrá vigencia indefinida.

1. La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la **revisión** de las mismas o la **modificación** puntual de alguno de sus elementos.

- Se entiende por **revisión** de las Normas la **reconsideración total** de las determinaciones de ordenación general establecida.
- Su aprobación definitiva producirá la **sustitución** del instrumento revisado.
- La alteración en los instrumentos de planeamiento general se considerará como **modificaciones** de los mismos.
- Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
-

Dichas modificaciones contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación del Municipio.

2. Como **límite a la modificación** tenemos los siguientes supuestos:

- Cuando se pretenda incrementar la **superficie de suelo** urbano y urbanizable en más de un cincuenta por ciento (50%) respecto a las previsiones de este Plan General.
- Cuando se pretenda incrementar el **número de viviendas** en más de un cincuenta por ciento (50%) respecto a las previsiones de este Plan General.

3. Se consideran como causas para **proceder a la revisión** de este Plan General las siguientes:

- La aprobación definitiva de los proyectos de actuación correspondientes a **cinco (5) sectores** de suelo urbanizable delimitado.
- La implantación en el municipio de **industrias** en una proporción tal que implique la creación de nuevo suelo para este uso.
- Un aumento demográfico, por encima de los **cinco mil habitantes** (5.000) empadronados.

- La creación de nuevas **vías de comunicación de importancia**, tales como autopistas, autovías, o redes de ferrocarril, alta velocidad (AVE) que puedan alterar la estructura del municipio.
- La entrada en vigor de las **Directrices de Ordenación** del Área Urbana de Burgos (DOABu), siempre y cuando afecten a aspectos no contemplados en este Plan.
- El transcurso de **doce años** desde la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 3 MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea **alterar la delimitación** de las unidades de actuación **o los plazos** para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

- 1- Las modificaciones del planeamiento **contendrán** las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio. Se ajustarán, en cuanto a su tramitación, al **procedimiento** reglamentariamente establecido.
2. Si tienen por objeto una diferente localización o uso urbanístico de las **zonas verdes o espacios libres existentes o previstos** en el planeamiento, deberán ser aprobados por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo.
3. Por la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo de produzcan un **aumento del volumen edificable** o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

Artículo 4 EFECTOS

El Plan General de Ordenación Urbana es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

- La **publicidad** supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar integral, debidamente diligenciado que estará a disposición del público.
- La **ejecutividad** lleva consigo la inmediata eficacia de sus determinaciones.
- La **obligatoriedad** significa el deber, jurídicamente exigible del cumplimiento de sus determinaciones.

Artículo 5 DOCUMENTOS Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS

El presente Plan General de Ordenación Urbana, consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

- Memoria Vinculante
- Planos

1. En caso de **disparidad** en sus determinaciones **prevalecerán** los más específicos sobre los menos específicos y los de escala de mayor detalle sobre los de menor escala y las determinaciones gráficas sobre los textos que aparecen en los planos.
- Normativa Urbanística
2. Constituyen el **cuerpo normativo específico** de la ordenación urbanística del Municipio de Villagonzalo Pedernales, en caso de disparidad en sus determinaciones prevalecen sobre los restantes documentos, incluidos los Planos.
3. Todos y cada uno de los parámetros contenidos tienen **carácter vinculante y complementario**, obligando todos ellos con carácter restrictivo a su cumplimiento simultáneo.

Artículo 6 CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento, pudiendo solicitar dictamen al equipo redactor, prevalecerán, como criterios, aquellos más favorables al **mejor equilibrio** entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Las disposiciones relativas a **normativas sectoriales** específicas, se refieren a las legalmente vigentes en el momento de su aplicación.

Las **omisiones** que puedan detectarse, así como la necesidad de regulación de aspectos sectoriales concretos, podrán ser objeto de Ordenanzas Especiales.

Capítulo 2.
RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 7.
CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El Plan General de Ordenación Urbana regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que en el mismo se establece para el suelo del término municipal de Villagonzalo Pedernales.

Artículo 8.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Del estudio de la información recogida, trámite de la información pública, así como de las necesidades y expectativas del municipio, se ha establecido la clasificación urbanística del suelo en las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado. (SUC)
- Suelo urbano no consolidado. (SUNC)
- Suelo urbanizable. (SUR)
- Suelo rústico. (SR)

Artículo 9.
SUELO URBANO

Se consideran como **suelo urbano** aquellas áreas clasificadas como tal por este Plan General y que cumplen las condiciones reglamentariamente establecidas.

Tendrán la condición de suelo urbano¹ los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica

1. Los criterios de clasificación clásicos (dotación de servicios, consolidación y previa urbanización) se agrupan en torno al requisito de **inserción en un núcleo de población existente**, descartando como argumentos la existencia o previsión de infraestructuras de carácter supramunicipal o impropias de las zonas urbanas.

2. Tienen la consideración de suelo urbano:

- 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.
- Los **aptos** para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- Los terrenos **urbanizados** conforme al planeamiento urbanístico.

¹ Ley 4 de 2008 **Veinticinco**. El apartado a) del artículo 30 queda redactado del siguiente modo:

Artículo 10
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Constituido por los solares y demás terrenos **aptos para su uso inmediato** conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante **actuaciones aisladas**, así como los terrenos que en ejecución del planeamiento **han sido urbanizados** de acuerdo con el mismo.

Artículo 11
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Constituido por los terrenos clasificados como urbanos y además:

- Precisen actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser **objeto de equidistribución o reparcelación**.
- Se prevea una ordenación urbanística **sustancialmente diferente** de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- Que hayan adquirido la condición de suelo urbano **prescindiendo** de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.
- Donde se prevea un **aumento** del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento (30%) respecto de la ordenación anteriormente vigente.
- De forma **residual**, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.²

Artículo 12
SUELO URBANIZABLE (SUR)

Los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones³:

- 1- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
2. Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
 - 1.º- Cuando el uso predominante sea industrial.
 - 2.º- Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

² INFORME DE LA D.G. DE VIVIENDA, URBANISMO Y O.T. SOBRE INTERPRETACIÓN DEL ART. 26.1.D) DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

³ Ley 4 de 2008: **Seis**. El artículo 13 queda redactado del siguiente modo:

3.º- Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3. Se clasifican como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico, sea conveniente calificar como **sistema general de espacios** protegidos a efectos de su obtención para el uso público.

Estos terrenos no podrán ser urbanizados.

Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

4. Esta categoría de suelo **se divide en sectores** con un plazo para establecer su ordenación detallada de acuerdo a las previsiones del planeamiento general,.

Artículo 13 SUELO RUSTICO (SR)

Tiene **carácter reglado** en la legislación autonómica, estando constituido por los terrenos que deban ser justificadamente **excluidos del proceso urbanizador**.

Reglamentariamente existe un amplio listado de razones para hacerlo, señalado el legislador ocho categorías con distinto régimen y adaptadas a las características del territorio.

Comprenden desde la estricta protección natural, hasta el suelo rústico común, compatible con muchas actividades humanas sin perjuicio de que se prohíba su transformación urbanística.

Se establecen dentro del mismo espacios de **protección incompatible con su urbanización**, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial, terrenos con manifestos valores naturales, culturales y productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, medioambientales, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para favorecer su recuperación.

1. Este Plan General distingue las siguientes categorías de suelo:

- **Suelo rústico común (SRC),**

Corresponde a los terrenos que no son objeto de protección especial.

- **Suelo rústico con protección de infraestructuras (SRPI)**

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, carretera, autovía, ferrocarril, red eléctrica y oleoducto.

- **Suelo rústico con protección cultural (SRPC)**

Los que pueden contener restos arqueológicos.

- **Suelo rústico con protección natural (SRPN)**

Terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, zonas húmedas y sus zonas de protección. También incluye aquellos terrenos a proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien para protección del suelo, aguas subterráneas, la fauna o la flora.

- **Suelo rústico de entorno urbano (SREU)** Terrenos próximos al cementerio⁴ en cumplimiento de la legislación específica. Así, el apartado 5 del art. 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, dispone expresamente que deberá respetarse en el exterior de los cementerios una **banda de 100 metros de ancha**, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio, que no podrá ser clasificada como suelo urbano o urbanizable y además que, en los terrenos que a la entrada en vigor del presente Decreto no tengan la condición de suelo urbano o urbanizable, no podrá autorizarse ninguna construcción, salvo las destinadas a usos funerarios

No se considera esta categoría de suelo, limitándonos a señalar su franja de protección conforme a estos criterios.

Artículo 14 UNIDADES URBANAS (UU)

En suelo urbano consolidado deben señalarse unidades urbanas sobre las que pueda controlarse la ejecución de las determinaciones del Plan, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones.

Sobre esta base se pueden delimitar ámbitos de planeamiento de desarrollo, para completar la ordenación detallada) y ámbitos de gestión, las unidades de normalización.

Hemos considerado tres:

- Núcleo residencial, coincidente con el **casco urbano** de Villagonzalo.
- **Polígonos industriales**, junto a la autovía del Norte.
- **Nuevos sectores** urbanizados en desarrollo del planeamiento y de uso residencial, distinguiendo entresuelo urbano no consolidado y suelo urbanizable; entre residencial e industrial.

Nº	DEFINICIÓN	SUPERFICIE
UU1	SUELO URBANO RESIDENCIAL	434.350
UU2	SUELO URBANO INDUSTRIAL	272.675
UU3	NO CONSOLIDADO URBANIZADO	33.300
UU4	URBANIZADO RESIDENCIAL	62.602
UU5	URBANIZADO INDUSTRIAL	838.142
TOTAL		1.607.069

Artículo 15 SISTEMAS GENERALES (SSGG).

Conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

En este Plan General quedan incluidos en los sectores de suelo urbanizable de forma concreta, es decir, adscribiendo a cada sector un determinado sistema general.

⁴ INFORME DE LA D.G. DE VIVIENDA, URBANISMO Y O.T., SOBRE LA CONSULTA PLANTEADA POR EL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO DE SORIA, RELATIVA A LA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 36.5 DEL DECRETO 16/2005, DE 10 DE FEBRERO, POR EL QUE SE REGULA LA **POLICIA SANITARIA MORTUORIA** EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

Artículo 16
SISTEMAS LOCALES. (SSLL)

Conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

Artículo 17
ORDENACIÓN GENERAL.

Conjunto de las determinaciones del planeamiento general **que por su especial relevancia configuran el modelo territorial** del término municipal.

Los **parámetros de ordenación general** son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

A la ordenación general reglamentariamente establecida el Ayuntamiento ha incorporado otras determinaciones que estima de importancia.

Artículo 18
ORDENACIÓN DETALLADA.

Conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

Puede establecerse para cada parcela, o bien de forma conjunta para ámbitos de planeamiento asumido u otras áreas homogéneas.

Artículo 19
PROGRAMACIÓN.

El Estudio Económico del Plan General de Ordenación Urbana recoge sus determinaciones escritas sobre **programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas**, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además.

La asignación concreta se realiza en base a **previsiones y prioridades** necesarias para desarrollar los nuevos sectores y complementar las dotaciones necesarias para el casco urbano.

Artículo 20
DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN.

A los límites máximos de densidad se añade ahora una densidad mínima, como garantía de sostenibilidad, señalada en veinte (20) viviendas por hectárea.

Artículo 21
INDICES DE VARIEDAD URBANA.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se han fijado índices de variedad urbana relativos al **uso**, la **tipología** y la **integración social**, este último entendido como reserva de suelo para la construcción de viviendas con protección pública.

Artículo 22.
CALIFICACIÓN DEL SUELO

Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la **asignación de usos** globales o pormenorizados, entendiendo por:

- uso **global** el predominante o característico de un área
- uso **pormenorizado** el detallado y preciso para una zona o parcela.

Artículo 23.
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

No obstante la obligatoriedad de observancia de lo dispuesto en esta Normativa, si no dificultaren su ejecución, **podrán autorizarse** sobre los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado, usos y obras que se justifique que sean de carácter provisional, realizadas con elementos constructivos desmontables, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

La autorización de tales usos y obras se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento reglamentario y la autorización, que será aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, las viviendas o chalets **prefabricados y/o desmontables** tendrán la misma consideración que los fijos, no pudiendo equipararse, a efectos de autorizar su instalación, el régimen especial previsto para las obras provisionales.

Artículo 24
PARCELACIONES EN SUELO RUSTICO

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en cualquiera otra aplicable para la consecución de una utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 25
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Normativa, que sean disconformes con lo dispuesto en ellas, se califican como **fuera de ordenación**.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Si no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años, se podrán autorizar en ellos obras parciales y circunstanciales de consolidación.

Artículo 26
ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, 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**, y así mismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble **fuera de ordenación**.

1. Al los efectos de cálculo se llevará a cabo:

- Un inventario pormenorizado de los **elementos estructurales** de la edificación con expresión de su cuantía en unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual y

- La **proporción** de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente de forma porcentual.

Además se precisará la extensión de los daños a reparar mediante **la suma de los productos de los porcentajes** de cada elemento a reconstruir con respecto a los porcentajes de la totalidad de los elementos estructurales.

Artículo 27
EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

La declaración de ruina se producirá **de oficio o a instancia** de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como en su caso a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, tras **expediente contradictorio** que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se acordará lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.

- Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

- Declaración de no haberse producido situación de ruina ordenando la adopción de las medidas necesarias destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que se contemplan en la resolución.

2. La orden de desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina del mismo.

Artículo 28
MEDIDAS PRECAUTORIAS, DEMOLICIÓN

La declaración de ruina detallará 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.

La declaración en estado de ruina de un edificio o parte del mismo, impone al propietario la **obligación de demoler** total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

Los **derribos** se verificarán en horas y modos que determine el Ayuntamiento previo informe técnico y e su ejecución será de aplicación los sistemas de responsabilidades legales.

Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos de justificada necesidad estimada expresamente por el Ayuntamiento.

Los materiales de derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Tal medida se hará extensiva a las obras de vaciado y movimiento de tierras debiendo garantizarse la limpieza de la vía pública en estas operaciones.

El derribante deberá notificar fehacientemente a los propietarios e inquilinos de los predios colindantes las obras de derribo que se proponga efectuar, con el fin de que puedan adoptar las medidas de precaución especial procedentes.

Artículo 29
EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la **ejecución subsidiaria** de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 30
RUINA EN INMUEBLE PROTEGIDO

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

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas adoptadas, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber legal de conservación

La declaración de ruina de un inmueble catalogado no obliga a su demolición.

Artículo 31
OBRAS DE REPARACIÓN

Son **obras de reparación** las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y, en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

La determinación objetiva del **valor actual** de la edificación se llevará a cabo a partir del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma minorizado en razón de la depreciación que, por su edad, haya sufrido la edificación.

Esta depreciación se justificará en base a la aplicación de un coeficiente calculado por la fórmula:
$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$
 siendo "x" el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

La determinación objetiva del valor de la reparación se determinará por aplicación de una tabla de precios unitarios actualizada al año de la valoración, que servirá tan bien de base para la determinación del valor actual.

Artículo 32
REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida.

El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la legislación vigente así como con las especificaciones que en esta materia contiene la normativa de este Plan General.

Capítulo 2 **LICENCIAS, AUTORIZACIONES, Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

Artículo 33 LICENCIAS

Conforme a la legislación urbanística y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, **requieren licencia urbanística** los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, son:

- Construcciones e instalaciones de todas clases de **nueva planta**.
- **Ampliación** de construcciones e instalaciones de todas clases.
- **Demolición** de construcciones e instalaciones excepto en caso de ruina inminente.
- **Modificación, rehabilitación o reforma** de construcciones e instalaciones.
- **Primera ocupación** o utilización de edificios e instalaciones.
- **Segregaciones, divisiones y parcelaciones** de terrenos.
- **Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra** en general.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- Construcción de **presas, balsas y obras de defensa y corrección** de cauces públicos.
- **Cambio de uso** de construcciones e instalaciones.
- **Cerramientos y vallados**.
- **Corta de arbolado** y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- **Vallas y carteles** publicitarios visibles de la vía pública.
- Construcciones e instalaciones **móviles o provisionales**, salvo en ámbitos autorizados.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares **en terrenos de dominio público**, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

No se requerirá licencia urbanística municipal:

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

Artículo 34 COMPETENCIA

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá al Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales.

Artículo 35 PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

El peticionario **presentará** en el Registro General del Ayuntamiento una instancia (modelo) con sus datos y la descripción de las obras que desea realizar o el objeto de la licencia que solicita, con indicación de su exacto emplazamiento.

Dicho escrito deberá ir acompañado de **tres ejemplares** de un proyecto redactado por técnico competente y visado por su colegio profesional, que debe de incluir necesariamente entre sus documentos, la justificación del cumplimiento de las normativas municipales de aplicación. Para su concesión en el expediente deben constar un informe técnico y otro jurídico.

Con independencia de la documentación que se quiera presentar en papel toda la documentación técnica tiene que presentarse digitalizada en un C.D. especificando fecha y

número, así como que cuando se presente nueva documentación se presentará nuevo C.D. con toda la documentación (anterior y reformada o ampliada) especificando fecha y número. Se colgarán de la página Web modelos de solicitudes en ficheros formato Word.

El Alcalde del Ayuntamiento, leído el expediente, será competente para el otorgamiento de la licencia, que se otorgará de acuerdo con las previsiones de este Plan General y en ningún caso se entenderán adquiridas por **silencio administrativo** licencias en contra de la legislación urbanística o del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Sin perjuicio del **carácter reglado** de las licencias urbanísticas, los Ayuntamientos podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación, pertenecen al **dominio público**.

Toda denegación de licencia **deberá ser motivada**.

Los actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

Artículo 36 LICENCIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Para su concesión deberá verificarse el cumplimiento tanto de las condiciones exigidas en el planeamiento como de las condiciones de solar.

Para autorizar la edificación **en terrenos que no tengan la condición de solar**, será preciso que el peticionario cumpla las siguientes condiciones:

- Que se comprometa expresamente a la **edificación y urbanización simultáneas**, así como a escriturar a favor del Ayuntamiento los terrenos de **cesión** al mismo.

- Preste **fianza** en cuantía equivalente al cien por cien por cien (100%) de las obras de urbanización que se deban de realizar, según valoración municipal, una vez aprobado el preceptivo Proyecto de Urbanización.

- Se **comprometa a no utilizar** la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino **a todas las infraestructuras necesarias** para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

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.

Artículo 37 LICENCIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Para poder autorizar una edificación en suelo urbano no consolidado, se requiere la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que establece la ordenación detallada del sector, así como del Proyecto de Actuación.

Una vez ejecutada la urbanización las licencias se concederán como en suelo urbano consolidado (SUC).

Artículo 38
LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE (SUR)

Para poder autorizar una edificación en suelo urbanizable se requiere la aprobación definitiva del Plan Parcial que establece la ordenación detallada del sector, así como del Proyecto de Actuación.

Una vez ejecutada la urbanización las licencias se concederán como en suelo urbano consolidado (SUC).

Artículo 39
LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO

El Ayuntamiento **podrá autorizar** directamente construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Para conceder licencia a edificaciones e instalaciones **de utilidad pública o interés social** que hayan de emplazarse en el medio rural se necesita la previa **autorización de uso del suelo**, competencia de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme al procedimiento siguiente:

- Solicitud dirigida al Ayuntamiento, a la que deberán acompañarse la documentación suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como **sus repercusiones ambientales**.
- Periodo de **información pública** de 15 días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la misma. Si, transcurrido un mes desde la solicitud, el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
- Transcurrido el periodo de información pública, en el Ayuntamiento remitirá el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo, órgano competente para su aprobación.

Artículo 40
CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

- El plazo máximo de **iniciación**, será de seis (6) meses.
- El plazo máximo de **interrupción**, será de doce (12) meses.
- El plazo máximo de **finalización**, será de veinticuatro meses (24) meses.

Sin perjuicio de la posibilidad de solicitar prórrogas, el derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, lo que supondrá la **caducidad** de la licencia.

Artículo 41
PROYECTOS TECNICOS

Para el otorgamiento de licencias de obra será precisa la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
Será suficiente la presentación de un **proyecto básico**, pero antes del inicio de las obras, deberá estar aprobado el **proyecto de ejecución**.

Artículo 42
OBLIGACION DE PRESENTAR PROYECTOS

Será obligatoria la presentación de proyecto técnico para la concesión de licencia de obras, cuando se trate de la construcción de edificaciones de **nueva planta** o de la **ampliación** de las existentes, cualquiera que sea su dimensión e importancia, ya sea sobre o bajo rasante.

Así mismo, deberá presentarse proyecto técnico para la reforma de edificios y locales comerciales cuando las obras afecten a la **estructura** o a los elementos resistentes de los mismos, a la **cubierta** o a su **aspecto exterior**.

Artículo 43
CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS

Sin perjuicio de su desarrollo con más amplitud en el Título VIII, los proyectos contendrán al menos:

- Plano de **situación**, con la información necesaria para determinar con claridad la situación urbanística de la parcela objeto del proyecto y deberá venir a escala mínima 1/2.000 e incluir topografía de la zona, al menos esquemática.
- Información relativa al grado de consolidación y de **urbanización** de la parcela, con expresión de las edificaciones de su entorno y de los servicios urbanísticos con que cuente.
- En la memoria se **justificará el cumplimiento de la normativa urbanística** que le afecte, así como la normativa constructiva que le sea de aplicación.
- Planos de planta, alzados y secciones necesarias para una definición total comprensiva de la obra que se pretende realizar, así como el presupuesto del coste total de las mismas.
Toda la documentación se presentará **en formato digital y en papel**, normalizado DIN A-4, incluso los planos que serán doblados con esas dimensiones.

Artículo 44
LICENCIA DE PARCELACIÓN

Los proyectos de parcelación, segregación o división material de terrenos, que se presenten en este Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales deberán estar visados por el Colegio Profesional correspondiente, además deberán contener la información mínima relacionada a continuación:

- **Memoria informativa y Justificativa**, contendrá la descripción literal de la finca matriz por sus cuatro vientos, con descripción de construcciones, cercas, pozos, etc.
Si los hubiere; descripción literal de las fincas resultantes por sus cuatro vientos, con expresa justificación urbanística en base al ordenamiento legal vigente.
- Documentación **acreditativa de la titularidad** de los terrenos.

- Plano de **situación** en relación al término municipal, a escala 1/5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de **ordenación urbanísticas** vigente.
- Plano parcelario actualizado con relación a la finca matriz.
- Planos a escala 1/500 de la **finca matriz y** de la **finca segregada** o de las **fincas resultantes** de la parcelación en suelo urbano.

En **suelo rústico**, la finca matriz vendrá definida al menos a escala 1/5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1/1.000 al menos.

En suelo **urbano o urbanizable**. La finca matriz se definirá a escala 1/1.000 o más detallada, y las parcelas resultantes a escala no menor a 1/500.

Artículo 45 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

Acabada la obra el peticionario presentará el **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.

Previamente al otorgamiento de la licencia de primera ocupación, el Ayuntamiento comprobará la adaptación de la edificación realizada **a las condiciones de la licencia** concedida.

En el supuesto de que no se adapte, tomará las medidas oportunas tendentes al cumplimiento de la legalidad urbanística.

El otorgamiento de la **licencia de primera ocupación** es previo a la ocupación de las viviendas, de modo que sin este requisito no se podrá dotar de los servicios urbanos de agua, electricidad, gas y teléfono, por lo que las compañías suministradoras la exigirán antes de proceder a los tendidos y enganches correspondientes.

Artículo 46 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Cuando se estuvieran ejecutando **obras sin licencia**, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- **Paralización** de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo. El promotor deberá retirar materiales y maquinaria antes de cinco días de la notificación
- **Incoación** de un expediente sancionador de la infracción urbanística
- Restauración de la legalidad.

Si **hubiere concluido** una edificación sin licencia, el Ayuntamiento adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

- Si la edificación **fuera conforme** con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia

- Solamente debe otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.
- De no haberlo adquirido, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, **se cumpla o garantice** el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.
- Si la edificación se hubiese realizado en **suelo urbanizable** que careciese de Plan Parcial, o bien en suelo rústico, precisa la **previa autorización** de uso excepcional.
- Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su **demolición**.

Cuando las obras de edificación se realizasen **contraviniendo las condiciones** señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Alcalde dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

Si se **hubiere concluido** una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado **para que ajuste** la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses.

- Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su **demolición**

Artículo 47 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS

El alcalde 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.

A tal efecto, se consideran infracciones urbanísticas graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.

Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la **parcelación urbanística** en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso- Administrativo competente.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 48
RESPONSABILIDADES

Será incoado **expediente sancionador** por infracciones urbanísticas el promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, los técnicos directores de las obras y al propietario del terreno cuando no coincidan con el primero.

En las obras **amparadas** en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieren votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

Para determinar la **cuantía** de las sanciones y sus reglas de aplicación se estará a lo dispuesto reglamentariamente.

TITULO II.
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo 1
NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 49
REGULACIÓN DE USOS

El Plan General **regula, de forma pormenorizada**, los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo mediante las condiciones de uso establecidas para cada norma zonal en el correspondiente.

- Las **condiciones de los usos** son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en aquellos lugares en que así lo permita el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo, que serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

- En el **suelo urbanizable**, con carácter global para las zonas que lo constituyen, concretándose su pormenorización en los planes parciales que lo desarrollen.

- En el **suelo rústico** se determinan los usos admisibles para cada categoría del mismo.

Con independencia del cumplimiento de las condiciones que se señalan para cada uso, deberán también cumplir las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

Artículo 50
TIPOS DE USOS

Consideramos las siguientes categorías definidas a continuación:

- **Uso Global:**

El que caracteriza de forma general un ámbito o sector.

- **Uso Pormenorizado:**

El nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.

- **Uso Elemental:**

Aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

- **Uso Predominante:**

El asignado con carácter dominante a un sector de suelo urbanizable y que es susceptible de ser pormenorizado a través del Planeamiento Parcial que lo desarrolle.

- **Uso compatible:**

Aquel que puede coexistir con el uso predominante sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias. Todo ello sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción de su intensidad relativa respecto del uso predominante.

- **Uso Prohibido:**

Aquel que por su incompatibilidad con los usos predominantes o compatibles, o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito.

Su precisión puede quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, o bien por exclusión al no figurar en la relación de usos predominantes o compatibles.

Artículo 51
CLASIFICACIÓN.

R. RESIDENCIAL.

RU.	Unifamiliar.	RU-P.	Protegida.
RC.	Colectiva.	RC-P.	Protegida.

I. INDUSTRIAL.

IT.	Taller.
IP.	Industria General.
IM.	Industria Almacén.
IA.	Industria Agropecuaria.

T. TERCARIO.

TA.	Servicios Automóvil.
TO.	Oficina.
TH.	Hostelería.
TC.	Comercio.
TS.	Servicios.

Artículo 52
DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

En relación con este concepto, se entiende por:

- **Vías públicas:**

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

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

VI. VIARIO PÚBLICO.

VI-P.	Vía peatonal.
VI-B.	Carril Bici.
VI-M.	Vía Mixta.
VI-A.	Aparcamientos.
VI-T.	Transporte Público.
VI-Z.	Plaza.

- **Espacios libres públicos:**

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

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

- Zonas verdes:

Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

EL. ESPACIOS LIBRES.

- EL-P. Parque y jardín urbano.
- EL-Z. Zonas Verdes.
- EL-O. Áreas de Ocio, Expansión y Recreo.
- EL-J. Áreas de Juego Infantil.
- EL-D. Áreas Deportivas de Uso No Privativo.
- EL-T. Áreas Peatonales.

- Equipamientos:

Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

EQ. EQUIPAMIENTOS.

- EQ-G. General.
- EQ-E. Educativo – Docente.
- EQ-D. Deportivo.
- EQ-C. Comercial.
- EQ-M. Administrativo.
- EQ-T. Cultural.
- EQ-O. Ocio y Espectáculos.
- EQ-A. Social y Asistencial.
- EQ-S. Sanitario.
- EQ-R. Residencia Comunitaria.
- EQ-J. Garaje – Aparcamiento en Local.
- EQ-L. Religioso.
- EQ-V. Servicios.

- Servicios urbanos:

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

SU. SERVICIOS URBANOS.

- SU-T. Estación de Tratamiento Abastecimiento de Agua.
- SU-P. Depósito de Agua.
- SU-D. Estación de Depuración de Aguas Residuales.
- SU-E. Estación de Transformación y Suministro Eléctrico.
- SU-G. Depósito de Gas.
- SU-M. Centro de Telecomunicaciones.
- SU-R. Residuos Sólidos.

IT. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

- IT-C. Red de Carreteras.
- IT-F. Red Ferroviaria.
- IT-T. Terminal de Transporte.
- IT-E. Red de Energía Eléctrica.
- IT-G. Gasoducto.
- IT-H. Hidráulicas.
- IT-M. Red de Telecomunicaciones – Fibra Óptica.
- IT-I. Centro de Instalaciones.
- IT-R. Tratamiento de Residuos.
- IT-D. Defensa y Seguridad.

CAPÍTULO 2.
USO RESIDENCIAL.

Artículo 53
CONCEPTO DE VIVIENDA.

Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

En relación con este concepto, se entiende por:

- **Vivienda con protección pública (RU-P) (RC-P):**

Vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

- **Vivienda colectiva (RC):**

Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

- **Casas de pisos:**

Vivienda colectiva edificada sobre parcela, propia o común, compuesta por más de una vivienda, en la que al menos una de ellas no ocupe directamente suelo de planta baja.

- **Residencia comunitaria:**

Destina a albergar a personas que no configuran un núcleo familiar, como pueden ser las casas de huéspedes, las comunidades religiosas y los centros de la tercera edad.

- **Vivienda unifamiliar (RU):**

Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Se sitúa en una sola propiedad, correspondiendo **una vivienda por parcela**, admitiéndose propiedad horizontal, siempre y cuando se disponga de elementos comunes y respetando la proporción de una vivienda por parcela mínima.

Artículo 54
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso, consideramos las siguientes:

- **Edificación Aislada o bloque abierto (R-A):**

Edificación retranqueada en todos sus linderos, en esta categoría, **vivienda unifamiliar aislada** es la que se sitúa en una sola propiedad, correspondiendo una vivienda por parcela, formando edificio aislado.

- **Edificación Adosada o en hilera (R-H):**

Vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

Edificación en parcela propia o común para una sola familia con acceso directo independiente y ocupación de suelo en planta baja, con pared colindante con otra vivienda.

- **Vivienda agrupada:**

Si forma con más de otra vivienda un edificio independiente.

- **Vivienda en hilera:**

Forma típica de agrupación, de al menos tres viviendas, situadas una a continuación de las otras.

- **Edificación Pareada (R-P):**

Edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueado de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones, formando con otra vivienda un edificio independiente

- **Edificación en Manzana cerrada (R-C):**

Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública.

- **Edificación en Manzana Abierta (R-M):**

Edificación con frente en la alineación y cuatro fachadas que, en combinación con otras, deja en el centro de la manzana un espacio accesible.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL.

Artículo 55 CONCEPTO DE INDUSTRIA.

Se entiende por uso industrial los de transformación y de producción, propios de talleres e industrias, así como las operaciones de producción industrial, almacenaje y talleres.

En relación con este concepto, se entiende por:

- **Industrias insalubres, nocivas o peligrosas (IA)**

Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

- **Industrias y talleres molestos (IB)**

Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales y que son susceptibles de ocasionar molestias significativas.

- **Industrias y talleres no molestos (IC)**

Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales y que no son susceptibles de ocasionar molestias significativas

- **Almacenes y depósitos no molestos (ID)**

Actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

- **Talleres artesanales (IE)**

Actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

- **industrias domésticas (IF)**

Actividad desarrollada en un domicilio particular.

Artículo 56 LICENCIA AMBIENTAL

Entendemos por **actividad**, la construcción, la explotación y el desmantelamiento de una industria o un establecimiento de carácter permanente susceptible de afectar a la seguridad, a la salud de las personas o al medio ambiente.

Tanto las actividades como las instalaciones que estén vinculadas a las mismas deben ser proyectadas, utilizadas, mantenidas y controladas de forma que se logren los objetivos de **calidad ambiental** y de **seguridad**, debiendo cumplir las condiciones generales de funcionamiento establecidas en la autorización o la licencia ambiental, o en la declaración de impacto ambiental, si éstas son preceptivas.

Quedan sometidas a la **licencia ambiental municipal** las actividades susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

Artículo 57
INDUSTRIAL CLASIFICADO.

Las industrias que por tratarse de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se encuentran clasificadas del siguiente modo:

- Por industrias **molestas** se entienden aquellas que contienen actividades que **producen incomodidad** por efecto de su desarrollo, ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión.
- Por industrias **insalubres** se entienden aquellas que contienen actividades que **inciden** directa o indirectamente sobre la salud, dando lugar a desprendimiento o evacuación de productos perjudiciales para la salud.
- Por industrias **nocivas** se entienden aquellas que contienen actividades capaces de provocar **efectos perturbadores** sobre determinados recursos naturales.
- Por industrias **peligrosas** se entienden aquellas que contienen actividades susceptibles de **dañar y ocasionar riesgos graves** a las personas o a los bienes.

Artículo 58
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Para el uso industrial contemplamos cuatro tipos edificatorios:

- Taller. (IT)
- Industria General. (IP)
- Industria Almacén. (IM)
- Industria Agropecuaria. (IA)

En cuanto a los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso, consideramos las siguientes:

- **Edificación Aislada (I-A)**
Edificación retranqueada en todos sus linderos.
- **Edificación Adosada o en hilera (I-H)**
Industria adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.
- **Edificación Pareada (I-P)**
Edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueado de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.
- **Edificación en Manzana cerrada (I-C)**
Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública.
- **Edificación en Manzana Abierta (I-M)**
Edificación con frente en la alineación y cuatro fachadas que, en combinación con otras, deja en el centro de la manzana un espacio accesible.
- **Industria en Polígono (IG)**
Edificación destinada a uso industrial concebida para poder compartir un área urbana en proximidad con otras análogas.

- **Industria Compatible: (IC)**

Se trata de aquellos edificios de uso industrial que por sus características arquitectónicas y de uso son compatibles en un contexto de otros usos urbanos.

- **Industria Jardín (IJ)**

Edificación de uso industrial, con un importante espacio libre ajardinado en la propia parcela.

- **Industria Naves Nido (IN)**

Conjunto de edificaciones de uso industrial consistente en una serie de naves adosadas por sus linderos laterales, con un frente a vía pública en régimen de división horizontal.

Artículo 59
AGRÍCOLA Y GANADERO

Son los usos relacionados con las **labores del campo**, tales como el almacenamiento de abonos y semillas, y la guarda de maquinaria y aperos de labranza, así como los relacionados con la cría y cuidado de animales en explotaciones industriales o bien en explotaciones familiares no industriales. Se prohíben los demás usos no especificados en este apartado.

CAPÍTULO 4.
USO TERCIARIO.

Artículo 60
CONCEPTO

Entendemos por uso terciario aquel que tiene por finalidad la **prestación de servicios** al público, las empresas u organismos tales como servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, oficinas y despachos, información, administración, gestión actividades de intermediación financiera, seguros u otras análogas.

Artículo 61
CATEGORÍAS

Comprende las siguientes:

- **Servicios del automóvil (TA)**
Locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles. Incluyendo tanto talleres como estaciones de servicio
- **Oficinas (TO)**
Se consideran oficinas, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas, excluyendo los prestados por las administraciones públicas que tienen carácter dotacional.
- **Hostelería (TH)**
Se considera uso hostelero los recintos, edificios y locales de servicio que se destinan a **alojamiento no permanente**, por tiempo reducido y mediante precio, incluyendo bares, restaurantes, salas de reunión y espacios recreativos
- **Comercio (TC)**
Se considera uso comercial, el uso productivo correspondiente a aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en **establecimientos fijos** y con presencia de comprador, producto y mercancía.
- **Servicios (TS)**
Actividades terciarias no incluidas en anteriores apartados.

Artículo 62
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso, consideramos las siguientes:

- **Edificación Aislada (T-A)**
Edificación retranqueada en todos sus linderos.

- **Edificación Adosada o en hilera (T-H)**

Industria adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

- **Edificación Pareada (T-P)**

Edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueado de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.

- **Edificación en Manzana cerrada (T-C)**

Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública.

- **Edificación en Manzana Abierta (T-M)**

Edificación con frente en la alineación y cuatro fachadas que, en combinación con otras, deja en el centro de la manzana un espacio accesible.

CAPÍTULO. 5
USO VIARIO PÚBLICO

Artículo 63
CONCEPTO

Aquellos espacios sobre los que se desarrollan los **movimientos** de las personas y el vehículo de transporte, así como los que permiten las **permanencias** de estos estacionados.
Originariamente formado por las calles y plazas del pueblo.

El uso viario se deslinda del resto de los usos por medio de las **alineaciones**, que separan el espacio destinado a uso público de las parcelas edificables.

La distancia mínima entre alineaciones para las nuevas cales de la ampliación del casco será de 10 m y la sección transversal de la calle estará compuesta por una calzada de 7 m y dos aceras de 1,5 m de anchura cada una, salvo que el correspondiente Estudio de Detalle proponga, justificadamente, soluciones diferentes.

Artículo 64
CATEGORÍAS

Comprende las siguientes:

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

CAPÍTULO. 6
USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 65
CONCEPTO

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y a aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles, y en general, a mejorar las condiciones estéticas y medio-ambientales de la ciudad.

Artículo 66
CATEGORÍAS

Comprende las siguientes:

- **Parque y jardín urbano** (EL-P)
Dotaciones de nivel ciudad destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. Mantendrá una primacía la zona **forestada** sobre la acondicionada mediante urbanización.
- **Zonas verdes** (EL-Z)
Espacios ajardinados urbanizados destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Se diseñarán dando prioridad a los **elementos ornamentales** y a las áreas adecuadas para la **estancia** de las personas.
- **Áreas de ocio, expansión y recreo** (EL-O)
- **Áreas de juego infantil** (EL-J)
Formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas delimitadas para juegos al aire libre.
- **Áreas deportivas de uso no privativo** (EL-D)
Áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- **Áreas peatonales** (EL-T)

CAPÍTULO. 7
USO DOTACIONAL O DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 67
CONCEPTO

Es el uso que sirve para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar y proporcionar los **servicios** propios de la vida en la ciudad, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental de la ciudad.

Artículo 68
CATEGORÍAS

Comprende las siguientes:

- **General** (EQ-G)
También denominado de contingencia y utilizado para albergar cualquiera de las siguientes categorías.
- **Educativo – docente** (EQ-E)
Centros docentes destinados a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las **guarderías**, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- **Deportivo** (EQ-D)
Instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física, incluyendo los clubes deportivos.
- **Comercial** (EQ-C)
Equipamiento de servicios urbanos a fin de proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento a la población.
- **Administrativo** (EQ-M)
Equipamiento de servicios urbanos a fin de desarrollar las tareas de gestión de los asuntos estatales, autonómicos y locales, así como la atención al público.
- **Cultural** (EQ-T)
Destinado a la conservación y transmisión del conocimiento, como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos, recintos feriales,...
- **Ocio y espectáculos** (EQ-O)
Instalaciones destinadas al recreo de las personas mediante actividades lúdicas y culturales, como teatro, cine, parques zoológicos, parque de atracciones. Se incluyen el salón de actos, cine, biblioteca y teleclub.
- **Social y asistencial** (EQ-A)
Prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

- **Sanitario** (EQ-S)

Prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales: Centros sanitarios de carácter ambulatorio y asistencial

- **Residencia comunitaria** (EQ-R)

Destinada al alojamiento de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidos los centros dedicados a la tercera edad.

- **Garaje – aparcamiento en local** (EQ-J)

Destinado a cumplir las exigencias de aparcamiento, carga y descarga.

- **Religioso** (EQ-L)

Edificios destinados a la celebración de culto, como el centro parroquial

- **Servicios** (EQ-V)

Equipamiento de servicios urbanos a fin de cubrir los servicios de salvaguardar las personas y los bienes, mantenimiento de espacios públicos y en general todas las instalaciones destinadas a la provisión de servicios a los ciudadanos.

CAPÍTULO. 7
USO SERVICIOS URBANOS

Artículo 69
CONCEPTO

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general

Comprende las siguientes:

- Estación de Trata categorías miento Abastecimiento de Agua (SU-T)
- Depósito de Agua (SU-P)
- Estación de Depuración de Aguas Residuales (SU-D)
- Estación de Transformación y Suministro Eléctrico (SU-E)
- Depósito de Gas (SU-G)
- Centro de Telecomunicaciones (SU-M)
- Residuos Sólidos (SU-R)

CAPÍTULO. 9
INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Artículo 70
INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Por infraestructuras territoriales entendemos aquellas infraestructuras de transporte y comunicaciones, las grandes redes de energía y las infraestructuras históricas de los grandes corredores culturales cuya planificación sobrepasa las competencias municipales.

Este Plan General pretende, dentro de sus posibilidades, la mejora de la eficiencia en la utilización de las infraestructuras territoriales, mejorando trazado y capacidad de la carretera que une la ciudad de Burgos de forma directa con Villagonzalo Pedernales y Arcos de la Llana BU-P-1001.

Las propuestas para el **Proyecto Regional industrial Burgos – Buniel**, con un área superior a las 1000 Has. Deberán plantearse en base a corredores aquejados de problemas de congestión los de las carreteras interurbanas en sus últimos tramos del perí urbano burgalés y especialmente en sus penetraciones tradicionales al centro de la capital.

El desarrollo del PROYECTO REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL para la ORDENACION DETALLADA DE LA RED VIARIA en las márgenes de la Autovía A-1 y BU-30 (PK. 232,500 a PK. 236,300), Viario Colector, Enlaces, Reordenación Parcial del "NUDO LANDA" garantizará la efectiva adecuación de dicho tramo de la A-1.

Para el desarrollo de la infraestructura tecnológica, la implantación de los distritos de **telecomunicaciones** previstos, modernizando las redes de tránsito entre núcleos principales para servicios de telefonía y datos y facilitando redes de transporte y modulaciones analógicas para distribución de señales de televisión desde cabeceras o servidores centralizados.

Comprende las siguientes categorías:

- IT-C. Red de Carreteras.
- IT-F. Red Ferroviaria.
- IT-T. Terminal de Transporte.
- IT-E. Red de Energía Eléctrica.
- IT-G. Gaseoducto.
- IT-H. Hidráulicas.
- IT-M. Red de Telecomunicaciones – Fibra Óptica.
- IT-I. Centro de Instalaciones.
- IT-R. Tratamiento de Residuos.
- IT-D. Defensa y Seguridad.

TÍTULO III.
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.
DIMENSIÓN Y FORMA.

Artículo 71.
CONDICIÓN DE SOLAR⁵

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planteamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquel y que cumplan con todos y cada uno de los requisitos siguientes:

-
1. Que tengan **acceso rodado por vía pavimentada de uso y dominio público**, apto para vehículos, conforme a la normativa básica de incendios, desde vía urbana abierta al uso público pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en este Plan General.

2. Que tenga los siguientes **servicios urbanos**, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos por este Plan General:

- **Abastecimiento** de agua potable con canalización al borde el terreno, con una dotación mínima de ciento cincuenta litros/habitante/día (150 l/hab/día).
- **Colector público** de evacuación de aguas residuales, conectado a la red municipal de saneamiento, al borde del terreno, con una capacidad de vertido mínima de ciento cincuenta litros/habitante/día (150 l/hab/día.) Estando prohibida la fosa séptica.
- Suministro de energía eléctrica en red de **baja tensión**, al borde del terreno y con una capacidad mínima de 2,5 Kwh/vivienda.
- **Alumbrado público.**
- La vía a la que la parcela dé frente, tenga **pavimentada la calzada y encintado de aceras.**
- Tenga señaladas **alineaciones** y en su caso rasantes.
- Cuento con la posibilidad de conectar los siguientes **servicios**: gas natural, telefonía, y telecomunicaciones.
-

3. Los terrenos clasificados como suelo **urbano no consolidado y urbanizable delimitado** solo pueden alcanzar la condición de solar cuando además de cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior, se hayan ejecutado conforme a las determinaciones de este Plan General, las obras de urbanización exigibles para la conexión del sector en que estén incluidos con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o refuerzo de los mismos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en este Plan General.

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

⁵ Ley 4 de 2008: **Diecisiete**. El artículo 22 queda redactado del siguiente modo:

Artículo 72
CONDICIONES DE PARCELA

Entendemos por **superficie bruta** la totalidad de la finca, incluyendo lindes y caminos de servidumbre cuya propiedad resulte acreditada., coincide con la superficie total de la finca aportada.

- **Parcela mínima** es la superficie **mínima**, expresada en m² que debe de tener la parcela para poder ser edificada. Este Plan General y su planeamiento de desarrollo establecerán otros parámetros de carácter obligatorio: longitud de **frente a vía pública**, diámetro del círculo que debiera poder inscribirse.

En la superficie de la parcela mínima únicamente podrá ejecutarse una sola vivienda unifamiliar, cuando sea de aplicación esta Norma Zonal.

- **Parcela neta** a alineaciones, es la medida de la parcela en m², una vez descontada la superficie fuera de alineaciones que se deba destinar a viales o usos públicos.
- **Linderos**, son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto a sus colindantes, de un espacio público o de una vía, recibiendo en este último caso el calificativo de lindero testero, frontal o **frente de fachada**.

Los restantes linderos se denominan **laterales** y el opuesto a frontal se denomina lindero testero o **de fondo**.

- **Parcela edificable** es la comprendida dentro de las alineaciones exteriores
- Por **frente mínimo** de parcela entendemos la longitud mínima del linde de la parcela coincidente con una alineación.

Artículo 73
CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO

La edificación deberá situarse **sobre la alineación exterior** pudiendo separarse en los casos siguientes:

- En planta baja mediante la ejecución de **soportales**.
- Cuando el espacio libre desde la alineación se destine a patio, jardín o aparcamiento en superficie y siempre que la alineación se marque en el cerramiento.
- Las plantas bajo rasante respetarán el retranqueo.

Los usos compatibles podrán situarse en las distintas plantas del edificio:

- **Industrial** en planta baja y semisótano, siempre y cuando tenga carácter artesanal o doméstico.
- **Terciario** en planta baja y semisótano.
- **Hospedaje** en edificio exclusivo.
- **Dotacional** en planta baja y edificio exclusivo.

Artículo 74
ALINEACIONES y RASANTES

Las **alineaciones oficiales** son las líneas que en planimetría fijan el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres de dominio público, tales como calles y plazas, zonas verdes, zonas dotacionales y demás espacios públicos.

Las **rasantes oficiales** son los perfiles longitudinales acotados en altura de los viales públicos definidos por el Ayuntamiento o por la normativa urbanística.

Artículo 75
ALTURA MÁXIMA

La medición de la **altura de la edificación** se realizará en el centro de fachada y no podrá superar la máxima autorizada, con las siguientes precisiones:

- En calles **con pendiente acusada** y en los casos en los que resulten diferencias de altura superiores a ciento veinte centímetros (1,20 m), la medición se realizará por tramos de ocho metros (8,00 m) de ancho, pudiéndose escalonar la edificación para que cada tramo cumpla las condiciones de altura.
- En edificios que den **fachada a dos calles** de diferente altura, se deberá respetar la altura máxima en cada calle.
- En edificios **en esquina**, se permitirá continuar con la mayor de las alturas correspondiente a una de las calles, en tramos rectos que no superen los ocho metros (8,00 m).
- Tienen la consideración de una planta más, los **semisótanos** que tengan una altura superior a un metro (1,00 m) por encima de la rasante o de la línea superior del terreno en contacto con la edificación.
- Contabilizarán también como planta, los espacios de entrecubierta que superen las condiciones de edificación que se señalan en este Plan General.

Artículo 76
RETRANQUEO

Es el ancho de la franja de terreno existente entre una alineación oficial y la línea de edificación.

Artículo 77
SEPARACIÓN A LINDEROS

Es el ancho de la franja de terreno existente entre un lindero no coincidente con la alineación oficial y la línea de edificación.

Artículo 78
LINEA DE EDIFICACIÓN

Es la que delimita la superficie ocupada con edificación de la que no lo está.

Artículo 79
FONDO EDIFICABLE

Es la distancia medida desde la alineación al interior de la parcela, en la cual está permitida la edificación.

Artículo 80
EDIFICIOS COLINDANTES

Son las edificaciones inmediatas a la parcela que pueden condicionar la posición de la nueva edificación.

Artículo 81
MEDIANERÍA

Plano vertical de la edificación común con otra construcción posible o existente, colindante o en contacto con ella.

Artículo 82
COTA DEL TERRENO

Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 83
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la mínima distancia que separa sus planos de fachada.

Artículo 84
ÁREA DE MOVIMIENTO

Es el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable.

Artículo 85
SUPERFICIE OCUPADA o HUELLA.

Es la comprendida dentro de la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, tanto en cuerpos volados como en construcciones subterráneas incluyendo vuelos, terrazas, balcones y cuerpos volados.

Artículo 86
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

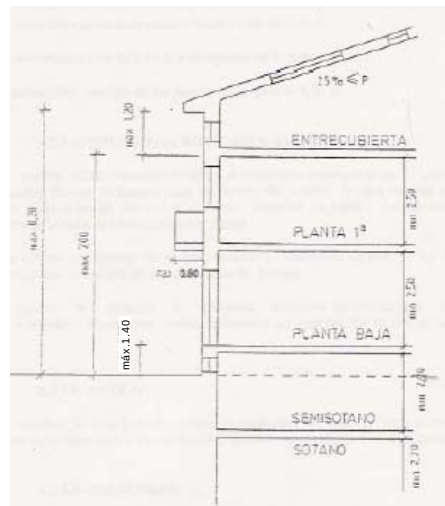
Se admitirá, cuando la ordenanza particular no lo prohíba, la construcción de espacios de entrecubierta habitables, con iluminación y ventilación directa al exterior, que no computarán como planta si se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La **pendiente** de la cubierta será inferior al porcentaje autorizado en cada ordenanza y en todo caso, menor del sesenta por ciento (60%) y mayor del veinticinco por ciento (25%).

- El **realce** de las fachadas hasta su encuentro con el faldón de la cubierta, al interior, no superará los 1,50 m por encima de la cara superior del último forjado, ni los ciento veinte centímetros (1,20 m) al exterior, medidos desde la cara inferior del último forjado al alero.

- La **cumbrera** se situará como máximo a trescientos setenta centímetros (3,70 m) de la cara superior del último forjado.

- Cuando la ordenanza lo autorice se admitirán buhardillas o baburiles, con una anchura máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m) y una separación mínima entre ellos de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m).



La altura máxima a la que puede situarse el suelo terminado de la planta baja es de ciento cuarenta centímetros (1,40 m.) medidos desde el terreno en contacto con la edificación.

Artículo 87
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Es la mayor superficie construida por encima o debajo de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, que permiten edificar las ordenanzas de este Plan General de Ordenación Urbana, expresada directamente en un índice de edificabilidad.

A los efectos de la medición de la superficie máxima edificable, se contabilizará la superficie construida **sobre la rasante** o sobre la línea superior del terreno en contacto con la edificación. Por tanto:

- No se computarán las superficies de los sótanos ni de los semisótanos.
- En este cómputo se deberán incluir la mitad (50%) de la superficie de balcones y terrazas, así como de otras superficies cubiertas no cerradas.
- En la planta de entrecubierta y cuando su techo sea inclinado, se contabilizará sólo la superficie delimitada por la proyección de la cubierta sobre el pavimento a una altura mayor de ciento cincuenta centímetros (1,50 m).

Artículo 88
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es una cifra que indica la relación entre la superficie máxima edificable que permite este Plan General de Ordenación Urbana, expresada en m², por cada m² de superficie de parcela neta aportada.

Tiene carácter máximo, por lo que si, de la aplicación de las restantes condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una edificabilidad menor será esta última la que debe aplicarse.

Artículo 89
COMPUTO DE SUPERFICIES

1. Por superficie **construida** entendemos la suma de la superficie delimitada por los límites exteriores de la edificación en cada planta que tenga un uso posible, medida a la altura del pavimento. Distinguimos entre:

- Construido **sobre rasante**, o suma de las superficies construidas de las plantas sobre rasante
- Construido **bajo rasante**, o suma de las superficies de todas las plantas construidas bajo rasante.
- Superficie **total construida** de un edificio es la suma de las superficies construidas en la totalidad de sus plantas.

2. Por superficie **edificada por planta** entendemos la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de un edificio.

3. Por superficie **útil** entendemos la comprendida en el perímetro definido por las caras interiores de los paramentos terminados de un local.

4. Superficie **útil total** es la suma de las superficies útiles de todos los locales que componen un edificio.

5. Entendemos por volumen edificado el producto de su superficie construida por su altura libre bruta, es decir, incluyendo el espesor del forjado correspondiente a su techo.

Artículo 90-
ALTURA DEL EDIFICIO

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la edificación y cara superior de la cubierta **en su intersección con la alineación** de fachadas a calle y a patio

- En el caso de pabellones o naves, esta distancia se medirá hasta la cara inferior del alero. También se podrá expresar esta altura por el número de plantas.

Por **altura total de la edificación** entendemos la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la fachada de la edificación y la **cumbrera** del edificio.

1. Entendemos por **COTA DE REFERENCIA** la correspondiente a la nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o **cota cero** del mismo y sirve **para referir** la medición de altura de un edificio.

- Si la planta baja debiera escalonarse la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de la misma.

2. Entendemos por ALTURA DE CORNISA la dimensión vertical medida en metros de la parte de un edificio que sobresale del terreno o de la acera desde la cota de referencia **hasta la cara inferior** del último forjado en el plano de fachada del edificio.

3. Entendemos por ALTURA DE CORONACIÓN Es la dimensión vertical, medida en metros de la parte de un edificio que sobresale del terreno desde la cota de referencia hasta el **plano superior de los petos de cubierta** si existen o en su defecto al de la **cara superior del forjado** de última planta.

4. Entendemos por ALTURA MÍNIMA La altura libre mínima de **pisos**, tanto destinados a viviendas como a oficinas, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m.), pudiendo puntualmente reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20 m.) en pasillos y baños. En resto de habitaciones solo es admisible en un veinte por ciento (20%) de su superficie.

- La altura libre mínima de locales será de tres metros veinte centímetros (3,20 m.), pudiendo puntualmente reducirse a dos metros sesenta centímetros (2,60 m.) para formar entre plantas, siendo solamente admisible en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

- La altura libre mínima de garajes y trasteros será de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.), pudiendo puntualmente reducirse puntualmente a dos metros (2,00 m.) para cuelgue de jácenas e instalaciones.

5. Entendemos por ALTURA DE PISOS la distancia entre las caras superiores de los forjados que los delimitan.

6- Entendemos por ALTURA LIBRE DE PISOS la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

Artículo 91 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

Se entiende por **sótano** la planta que tiene la totalidad de su volumen por debajo de la rasante.

Se entiende por **semisótano** la planta que tiene únicamente parte de su volumen por debajo de la rasante.

Artículo 92

PLANTA BAJA Y PLANTA PISO

Planta baja Es aquella que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura libre máxima de las plantas bajas será de cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m.).

Planta piso es la situada por encima del forjado de techo de planta baja.

Artículo 93
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Se distinguen fundamentalmente tres tipos edificatorios:

- **Edificación en manzana cerrada**

Es la edificación entre medianerías propia de los cascos históricos, en los que la edificación se sitúa en el borde exterior de la manzana, con un fondo por lo general variable, coincidiendo sus fachadas con las alineaciones oficiales y dejando al interior un patio central.

- **Edificación aislada**

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

- **Edificación agrupada**

Se trata de una tipología resultante de la unión por adición de varias edificaciones aisladas, que lo pueden ser de dos en dos, con muros medianeros, en cuyo caso las denominamos adosadas, o en fila una al lado de la otra, a las que llamaremos en hilera, sin que posean las características propias de la conformación de manzana cerrada.

También pudiera darse la agrupación de más de dos edificaciones, hasta cuatro, sin que lo sean en hilera.

Artículo 94
ENTREPLANTAS

Cuando lo autorice la ordenanza correspondiente se admite la construcción de entreplantas, únicamente en plantas bajas que no sean destinadas a vivienda, con las siguientes condiciones:

- La superficie será inferior a la mitad (50%) de la correspondiente a la del local.
- Se diseñará de tal manera que no se manifieste en fachada.
- Siempre que exista una altura libre mínima de doscientos veinte centímetros (2,20 m) por encima y por debajo de la misma.

Artículo 95
VOLADIZOS, ROTULOS Y SALIENTES

Se podrán realizar **voladizos** cuando la ordenanza correspondiente lo permita, con las siguientes condiciones:

- El vuelo no podrá superar la décima parte (1/10) del ancho de la calle.
- El vuelo tampoco podrá superar los dos terceras partes (2/3) del ancho de la acera.
- En ninguno de los casos podrá supera los ochenta centímetros (0,80 m).
- Tampoco se podrán realizar voladizos en más del sesenta por ciento (60%) de la línea de fachada de cada planta.

Los **rótulos y salientes** se podrán colocar a una altura superior a los doscientos setenta centímetros (2,70 m) y únicamente podrán sobresalir treinta centímetros (0,30 m) de la línea de fachada.

Se permite la creación de **portadas, molduras de escaparates, bocales de escaleras y resaltes** afines, que podrán sobresalir un máximo de doce centímetros (0,12 m) de la línea de fachada.

Artículo 96
PATIOS

En edificaciones de dos plantas se autoriza la creación de patios descubiertos de luces y de manzana, cuyas dimensiones serán tales que se pueda inscribir en ellos un círculo de tres metros (3,00 m) de diámetro.

Artículo 97
ESCALERAS

Las escaleras de los edificios de bloques de viviendas colectivas deberán tener iluminación y ventilación natural, admitiéndose la cenital.

Dispondrán de una anchura superior a un metro (1,00 m) en todos sus tramos.

Irán dotadas de barandilla o pasamanos a una altura mínima de 90 cm.

Artículo 98
PORTALES

Los portales tendrán unas dimensiones tales que se permita inscribir en ellos un círculo de dos metros (2,00 m) de diámetro.

Las puertas abrirán de tal manera que no invadan la calle o el espacio público.

Artículo 99
GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cuando se realicen garajes en sótano o semisótano, por permitirlo la ordenanza correspondiente, deberá disponerse una meseta horizontal previa a la rampa de bajada, de al menos doscientos cincuenta centímetros (2,50 m) de ancho y de trescientos cincuenta (3,50 m) de fondo, sin contabilizar la acera, además

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

- Los aparcamientos tendrán un frente mínimo de doscientos veinte centímetros (2,20 m) y un fondo de cuatrocientos cincuenta centímetros (4,50 m), libres de obstáculos.

Artículo 100
INSTALACIONES

Todas las redes de instalaciones discurrirán al interior de los edificios, con las siguientes excepciones:

- Si alguna fuere preciso que discurriera por fachada, se enfundará y disimulará lo más posible.

- Los canalones de pluviales deberán desembocar en arquetas enterradas, de forma que no se viertan las aguas directamente a la calle.

Artículo 101
SERVIDUMBRES DE VISTAS Y DE LUCES

No se permite la apertura de ventanas con vistas rectas u oblicuas sobre una finca contigua de propiedad particular distinta a una distancia menor a dos metros de ésta, si no se encuentra constituida una servidumbre de luces y vistas.

1. Esta servidumbre no es de aplicación para la apertura de huecos a espacios públicos tales como caminos, calles y plazas., pero sí sobre las parcelas de equipamiento.
2. Si el colindante hubiera adquirido el derecho a tener luces y vistas, la nueva edificación que se pretenda no se podrá situar a menos de tres metros de éstas.
3. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre otra propiedad si no hay sesenta centímetros (0,60 m) de distancia, sin constituir servidumbre.

CAPÍTULO 2. **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**

Artículo 102 VIVIENDA EXTERIOR

Es aquella cuyas **habitaciones vivideras**, como son la estancia, el comedor y los dormitorios, tengan sus huecos de iluminación y ventilación recayendo a espacio calificado como viario o a espacio abierto inmediato a éste, siempre que sea espacio libre exterior, público o privado, o propio de la vivienda en tipologías unifamiliares o que den simultáneamente a viario y a patio de manzana. Además:

- Toda vivienda será exterior, entendiéndose por ello que tal condición la cumplirán todas las piezas habitables excepto cocinas, baños y un dormitorio.
- No se autoriza la ventilación e iluminación de dormitorios a patio de parcela, en la tipología de vivienda colectiva.
- Toda pieza habitable tendrá **luz y ventilación** directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un sexto (1/6) de la superficie en planta.
- Se admiten dependencias unidas por medio de embocaduras, o **alcobas**, siempre que el fondo contado desde el hueco exterior sea inferior a ocho metros (8,00 m) y la superficie de embocadura sea superior a seis metros cuadrados (6 m²).
- Cuando se realicen viviendas situadas en la **planta baja** de los edificios, éstas estarán aisladas del terreno por una cámara de aire de al menos veinticinco centímetros (25 cm.) de espesor o bien por una capa impermeable que las proteja suficientemente de la humedad.
- En ningún caso el suelo de planta baja quedará situado a una altura inferior al medio metro (0,50 m) con relación a la acera o al terreno circundante.
- Los espacios habitables **entrecubiertas** estarán vinculados a la planta inferior, donde tendrán el acceso y, al menos, una pieza habitable.
- Quedan expresamente prohibidos los **pozos sépticos**, antes de la supresión de los existentes, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

Artículo 103
PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA

Toda vivienda contará al menos con cocina, cuarto de estar, un dormitorio doble y un aseo con lavabo, inodoro y ducha, cumpliendo:

- Nunca la cocina servirá de paso para el aseo.
 - Salvo los baños, aseos, distribuidores y vestíbulos, ningún local sin luz y ventilación natural permitirá por sus dimensiones la instalación de un rectángulo de setenta centímetros (0,70m) por un metro ochenta centímetros (1,80m) de proyección en planta.
- Las **dimensiones mínimas de las habitaciones** serán las siguientes:
- Dormitorio sencillo: 8 m² pudiendo inscribir un rectángulo de 1,80 por 2,0 metros.
 - Dormitorio doble: 12 m² pudiendo inscribir un rectángulo de 2,80 por 2,60 metros.
 - Cuarto de estar: 16 m² pudiendo inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro.
 - Cocina: 7 m² pudiendo inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.
 - El primer aseo: 3,50 m² pudiendo inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro
 - Tanto pasillos como escaleras interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m), pudiendo inscribir a la entrada un círculo de ciento veinte centímetros (1,20 m) de diámetro

CAPÍTULO 3.
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES
Y
SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 104
GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cuando se realicen garajes deberá cumplirse las siguientes condiciones:

- En garajes para más de dos vehículos deberá disponerse una **meseta horizontal** previa a la entrada, de al menos dos metros y medio (2,50m) de ancho y cinco metros (5m.) de fondo, sin contabilizar la acera.
- Las rampas tendrán una **pendiente** máxima del dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos y del doce por ciento (12%) en tramos curvos.
- Las plazas de garaje tendrán unas dimensiones mínimas de dos metros y medio de frente libre (2,50m) por cinco metros (5,00m) de fondo si se trata de plazas abiertas.
- No se admiten plazas cerradas en garajes para más de dos vehículos
- Si estas plazas fueran cerradas, las dimensiones mínimas serían de tres metros de frente libre (3,00m) por cinco metros (5,00m) de fondo y tendrán acceso directo desde el exterior.
- Las superficies mínimas quedarán libres de obstáculos, no admitiéndose pilares

Artículo 105
INSTALACIONES

En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía que **sean aéreos**, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas al interior de la mismas o bien revestidas o enfundadas de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada. Además

- Se deberá cuidar de que la **colocación de las farolas** y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información ciudadana, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

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

Artículo 106
SEGURIDAD.

Todas las edificaciones que se realicen deberán cumplimentar la normativa vigente en la fecha de concesión de licencia en materia de condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios.

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

CAPÍTULO 4 **CONDICIONES ESTÉTICAS**

Artículo 107 DISPOSICIÓN DE HUECOS Y FORMAS DE FACHADA

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

El trazado será libre, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo. Los huecos tendrán proporciones con predominio de la vertical sobre la horizontal, autorizándose también los cuadrados y excepcionalmente, en pequeña cantidad, para semisótanos o entrecubiertas, los apaisados.

Artículo 108 MATERIALES

Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes y demás:

- El acabado de las fachadas y de las medianerías **será preferentemente** en revocos de tonos rojizos, ocre, salmón o tostados, prohibiéndose los blanqueos, a excepción de la piedra.
- No se autorizará **la imitación** de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseos y con su auténtico sentido constructivo.
- Se prohíben los **aplacados** en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida, así como el ladrillo cara vista de dos tonos, satinado o con irisaciones y el de color blanco, autorizándose el ladrillo cara vista de color uniforme, en tonos rojizos, tostados u ocre.
- Queda prohibido el acabado de fachadas o de medianerías en ladrillo hueco sencillo o hueco doble sin enfoscar.
- Se permiten los acabados de **hormigón visto** en elementos estructurales, cornisas e impostas.
- Se prohíbe el **resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados** de piedra o de los aparejos de ladrillo.
- Las **medianerías** que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.

Artículo 109 CUBIERTAS

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados con la pendiente autorizada por cada ordenanza, siendo libre la tonalidad, prohibiéndose los acabados en chapa y fibrocemento y además:

- Se admiten cubiertas planas.
- Son obligatorias las cubiertas inclinadas tanto en el ámbito de la Ordenanza Primera (R1) como en el suelo rústico.

- Los **remates por encima de la cubierta**, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

- Por razones estéticas los **paneles solares** se situarán integrados en el faldón y sin sobrepasar el gálibo permitido.

En naves situadas en suelo rústico la pendiente mínima no podrá llegar a ser inferior al diez por ciento (10 %), autorizándose como material de cobertura , además de la teja roja, otros materiales que también deberán tener un acabado en tonos rojizos.

Artículo 110 CARPINTERÍAS

La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada.

Podrán ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica, con acabado de pintura en tonos oscuros. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color, autorizándose el lacado en tonos no estridentes.

Artículo 111 VALLADOS

Se deberá cuidar especialmente el aspecto exterior de los **vallados de parcelas** que den a suelo de uso y dominio público en suelo urbano, autorizándose únicamente en estos casos, salvo que la ordenanza particular diga otra cosa, el vallado macizo únicamente con los materiales permitidos para fachadas hasta una altura máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m), a partir de la cual y hasta una altura máxima permitida de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m), éste deberá realizarse en material calado, preferentemente con enrejado metálico, con colocación de setos o plantaciones en el interior.

Se prohíbe en el vallado a suelo público el empleo de la tela metálica de simple torsión.

El vallado entre parcelas de propiedad particular podrá realizarse macizo, con los materiales autorizados en fachadas, o bien con materiales calados, con una altura máxima permitida de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m).

Artículo 112 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN.

Se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológicos, arqueológicos y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiéndose por tales los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

Artículo 113
ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

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

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

- Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Villagonzalo Pedernales (Burgos), para su debida documentación y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado de la ciudad. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

Artículo 114
ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO:

El Término Municipal de Villagonzalo Pedernales a los efectos de su protección arqueológica, se divide en áreas de interés, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.

- Área B: Incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque su ubicación no se puede establecer con toda seguridad.

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en las áreas de interés arqueológico establecidas en el epígrafe anterior se definen unas específicas normas de actuación y protección:

- Los bienes del patrimonio arqueológico incluidos en Zonas de Protección Arqueológica están sujetas a **protección integral**.

- Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en las zonas que por contenerse bienes arqueológicos ciertos se establece su protección arqueológica.

- Ante cualquier solicitud de obra que afecta al subsuelo, será obligatoria la emisión e informe arqueológico precedido o no de la oportuna excavación, que controlará la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por Técnico Arqueólogo competente que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la administración competente en la materia. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra.

- El informe, tras la peritación arqueológica, deberá evaluar el potencial arqueológico y dictaminar sobre los restos:
 - Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
 - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados.
 - Dicho informe será comunicado a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que resolverá sobre la pertinencia o no de autorizar el proyecto.
 - Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", pueden darse los siguientes casos:
 - Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Si la conservación de restos "in situ" supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar este en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
 - Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre "in situ", sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento urbanístico posible, o según el aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando este estuviere fijado.
- Ante cualquier solicitud de obra pública o privada que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido o no de sondeo arqueológico. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo competente, que deberá contar con un Permiso Oficial y nominal emitido por la administración competente.
- Si el informe diese un resultado negativo podrá solicitarse licencia de obras, o si esta hubiese sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.
 - Si el informe y los sondeos practicados diesen un resultado positivo se comunicará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que resolverá.
- Si durante el transcurso de las obras apareciesen restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.
- En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos y su investigación.
- No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de cincuenta centímetros (50 cm.)
 - En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda la actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructura.

Artículo 115
BIENES DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO

Los bienes de Patrimonio Etnográfico pertenecen a las siguientes categorías:

- Inmuebles (edificios, instalaciones)

- Muebles (laborales, estéticos, lúdicos, domésticos, etc.).º

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Etnográfico a los efectos de lo que determina la Ley de Patrimonio Histórico Español los que se relacionan a continuación y los que en el desarrollo del presente Plan general almacenen tal consideración:

- Instalaciones de agua como esguebas, fuentes, pozos y canalizaciones

- Muebles: Domésticos, Laborales, estéticos, lúdicos y religiosos.

CAPÍTULO 5
NORMATIVA SECTORIAL
DE
APLICACIÓN

Artículo 116
OBLIGATORIEDAD.

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

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

Comprende los siguientes aspectos sectoriales:

- Márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial, estatal y autonómica.
- Normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, regulando el uso de los terrenos.
- Cauces públicos y acuíferos.
- Líneas eléctricas de alta tensión.
- Oleoducto.
- Actividades clasificadas.
- Establecimientos ganaderos.
- Vías pecuarias.
- Lugares arqueológicos.
- Defensa nacional y sus zonas de seguridad
- Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos.
- Depósitos al aire libre.
- Barreras arquitectónicas.

Sección 1ª Carreteras.

Artículo 117 CARRETERAS

La edificación e implantación de usos en los márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial, **estatal y autonómica**, que le es de aplicación.

Atraviesan el Término Municipal de Villagonzalo Pedernales las siguientes carreteras:

- De de la **Red General del Estado** la A-1 "Autovía del Norte", A-62 "Autovía de Castilla " y BU-30 "Circunvalación de Burgos".
- De **titularidad provincial** la BU-P-1001, de Burgos a Roa, Sección Burgos a Arcos; BU-V-1002, de N-1 por Villariezo a BU-P-1001; y BU-V-1003, de N-620 por Cobia, Cayuela, Albillos a Villagonzalo Pedernales BU-P-1001.

1. INFORMES PREVIOS.

Los **informes urbanísticos** emitidos con anterioridad y que afectan al ámbito del presente Plan General de Ordenación Urbana, mantienen su carácter vinculante, por lo que son de aplicación plena.

2. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Son de **dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros (8,0 m) de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros (3,0 m) en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

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

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

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

En las zonas de **dominio público** y de servidumbre sólo se pueden realizar obras de conservación, seguridad vial o servicio de la propia carretera, con autorización del órgano de que dependa.

3. ZONA DE SERVIDUMBRE.

La **zona de servidumbre** de las carreteras consistirá en **dos franjas** de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros (25,0 m) en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros (8,0 m) en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, **previa autorización**, en cualquier caso, del órgano titular de

la carretera. El órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

4. ZONA DE AFECCIÓN.

La **zona de afección** de las carreteras estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por **dos líneas** paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cien metros (100,0 m) en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta metros (50,0 m) en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, salvo que se trate de travesías, en donde corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias.

5. EDIFICACIONES EXISTENTES

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

6. PUBLICIDAD.

Se prohíbe toda aquella **publicidad** que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará la señalización, iluminación ni balizamiento de la carretera.

Queda prohibido expresamente realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la Red de carreteras del estado, para los tramos **no urbanos**.

Además de la propia rotulación informativa de las vía, no se considerará publicidad:

- Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y con los formatos que se autoricen.
- Las indicaciones de orden general que sean de interés para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, etc., siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorios, o que tengan carácter excepcional.
- Los rótulos y marcas comerciales que se dispongan en el edificio o finca en que se desarrolle la actividad anunciada.

Para la colocación de cualquier clase de letrero o reclamo, en la carretera o en su entorno, será preceptiva la autorización del Organismo titular o gestor de la misma que atenderá, además de a lo anteriormente expresado, a que las condiciones de forma, tamaño, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico.

7. LIMITE DE EDIFICACIÓN

La **línea límite de edificación** o línea a ambos lados de la carretera, desde la cual hasta ésta queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a las siguientes distancias:

A cincuenta metros (50,0 m) en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes o carreteras de circunvalación para carreteras nacionales, autonómicas y provinciales.

A veinticinco metros (25,0 m) en el resto de carreteras nacionales,

A dieciocho metros (18,0 m) el resto de carreteras provinciales y autonómicas.

Se medirá de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

8. TRAMOS URBANOS Y TRAVESÍAS.

Se consideran **tramos urbanos** aquellos tramos de carreteras que circulan por suelo clasificado como urbano.

Se consideran **travesías** aquellas partes del tramo urbano en las que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de sus márgenes.

La vía de servicio de la autovía A-1, al ser un bien de dominio público, queda fuera del suelo urbano. En este sentido:

- La conducción de gas será planteada fuera de la zona de dominio público, tanto de la autovía como de la vía de servicio.
- Los cruzamientos previstos deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 94 del reglamento de Carreteras.
- La conducción de pluviales se planteará fuera de la calzada de la vía de servicio.

9. AUTORIZACIONES.

En la zona de dominio público de las travesías, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular.

Así mismo, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección de las travesías.

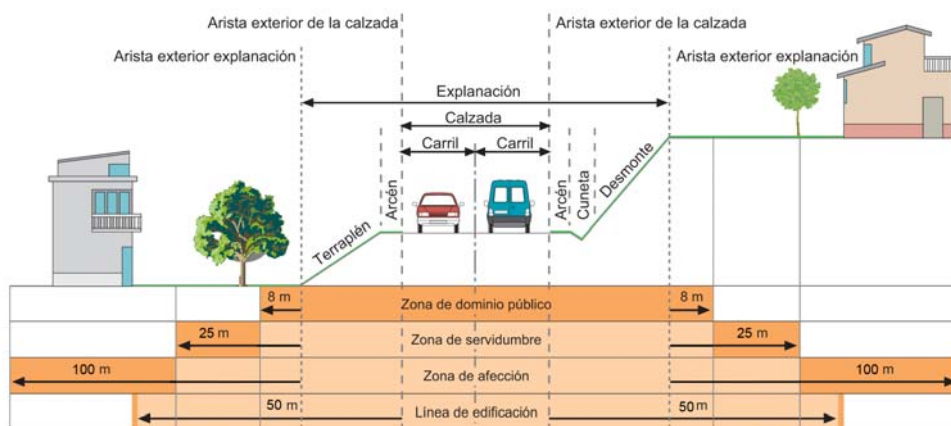
10. ACCESOS.

Cualquier actuación que suponga nuevos accesos a la Autovía, modificación de los existentes, conexiones con los enlaces de las mismas, u otras actuaciones que, si bien no conecten físicamente con la Red de Carreteras del estado, modifiquen el tráfico de los enlaces o de la Autovía, deberán contar con la pertinente autorización del Ministerio de Fomento.

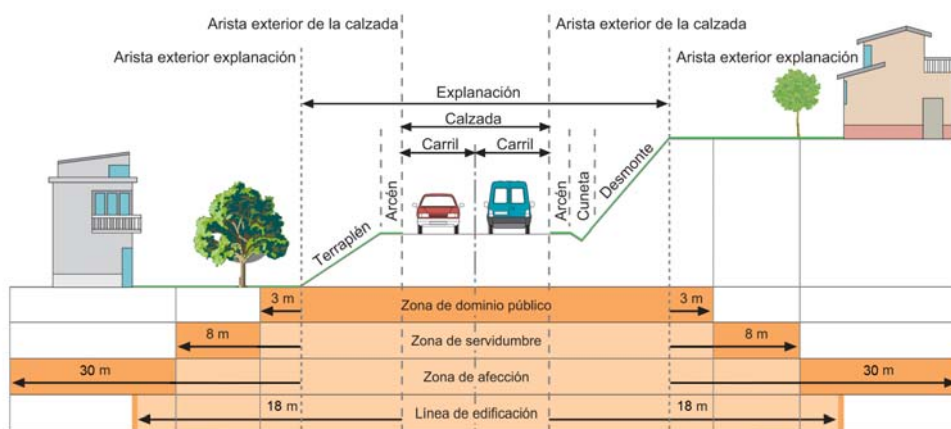
Con carácter general, aquellos accesos que pudieran afectar a la Red de Carreteras del Estado, así como la modificación o reordenación de los existentes deberá ajustarse a lo preceptuado en la normativa específica de aplicación en el momento de su realización.

En este sentido, la emisión del informe vinculante de la Demarcación de Carreteras, no significa que se aprueben las actuaciones no incluidas en la actuación presentada. Este informe se adjunta como anexo de este Plan General de Ordenación Urbana.

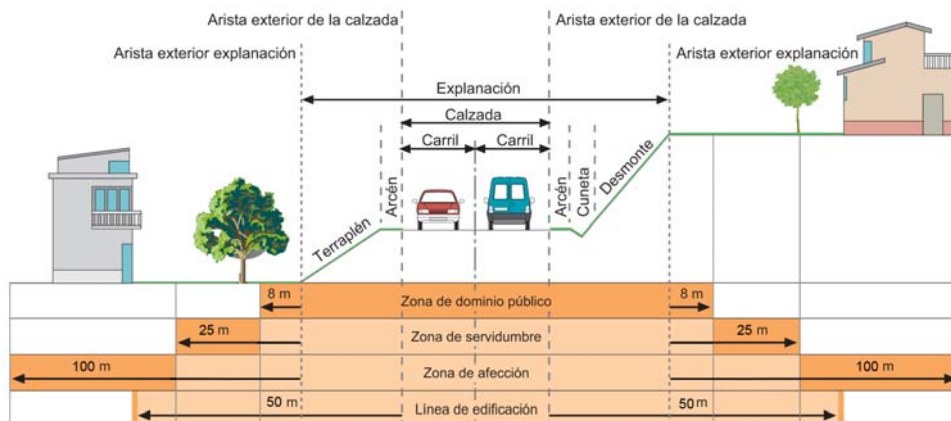
Se adjunta cuatro dibujos con las distancias a tener en diferentes zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como de la línea de la edificación establecida.



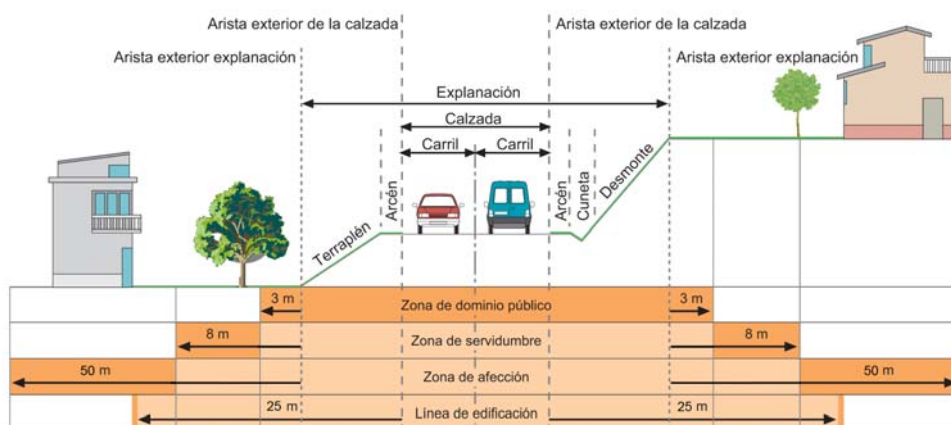
Autovías y Autopistas (Ley 10/2008, Carreteras de Castilla y León)



Resto de carreteras (Ley 10/2008, Carreteras de Castilla y León)



Autovías y Autopistas (Reglamento General)



Resto carreteras (Reglamento General)

Artículo 118

AFECCIÓN DE LAS CARRETERAS EN SUELO URBANIZABLE

A los suelos urbanizables en colindancia con las carreteras nacionales, y concretamente a la parte de ellos que se sitúa dentro de las zonas de protección les será de aplicación el contenido de la Ley de Carreteras, 25/1988 de 29 de Julio y su reglamento, (RD. 1812 de 2 de Septiembre de 1994).

1. LIMITE DE EDIFICACIÓN

Así pues, en suelo urbanizable, la línea de edificación, para **autovías y autopistas tanto para carreteras estatales como autonómicas y provinciales**, se situará a cincuenta metros (50 m.) de la arista exterior de la vía.

Para **el resto de carreteras estatales**, se situará a veinticinco metros (25 m.) de la arista exterior de la vía y para **el resto de carreteras autonómicas y provinciales** de situará a dieciocho metros (18 m.) de la citada arista.

2. ACCESOS

Para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado (SUR-D) se ha previsto un sistema de accesos y vías de servicio que eviten el uso de la autovía para desplazamientos correspondientes al sistema urbano de Villagonzalo Pedernales, de modo que la comunicación entre los distintos sectores debe realizarse sin utilizar la autovía.

3. ALINEACIONES

Se deberá tener en cuenta la distancia fijada a la carretera por el órgano titular de la misma.

4. RUIDO.

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación deberán llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables.

En este sentido, el planeamiento que establezca la ordenación detallada deberá establecer limitaciones a la edificabilidad o bien disponer de los medios de protección acústica precisos, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2002 de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/2003) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Sección 2ª
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 119
RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO

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

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

Artículo 120
DEFINICION

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

El sistema ferroviario comprende:

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

Artículo 121
CONDICIONES GENERALES DE USO FERROVIARIO

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

Artículo 122
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS

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

Artículo 123

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS

- 1.- En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
- 2.- Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²t/M²s, con una ocupación máxima en planta del 50 %.
- 3.- En, todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

Artículo 124

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

- 1.- Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales. como naves de estación y servicios terciados complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
- 2.- Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²t/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será de 50% de la parcela.
- 3.- En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 125

APARCAMIENTO.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (1 00) metros cuadrados construidos.

Artículo 126

CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de Instalaciones como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los Proyectos y Planes existentes para éstas.

Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación

Artículo 127

LICENCIA DE OBRAS

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido, y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T.

Artículo 128

LIMITACIONES AL USO DE. LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

- 1.- Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularan el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: Explanación mas 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: Desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: Desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias de la arista exterior de la explanación son 5 m. Para la zona de dominio público, 8 m para la zona de servidumbre y 25 m para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

- 2.- Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de las zonas, son las siguientes:

Zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

Zona de servidumbre: En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

Zona de afección: para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

- 3.- En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea de realizará a diferente nivel.

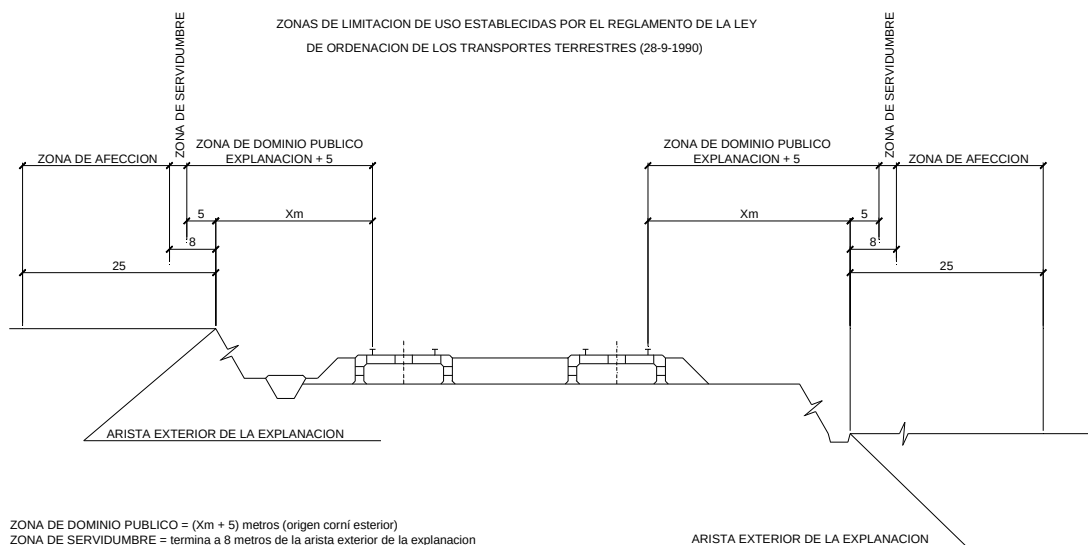
Artículo 129

OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

- 1.- Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
- 2.- En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
- 3.- Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
- 4.- La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

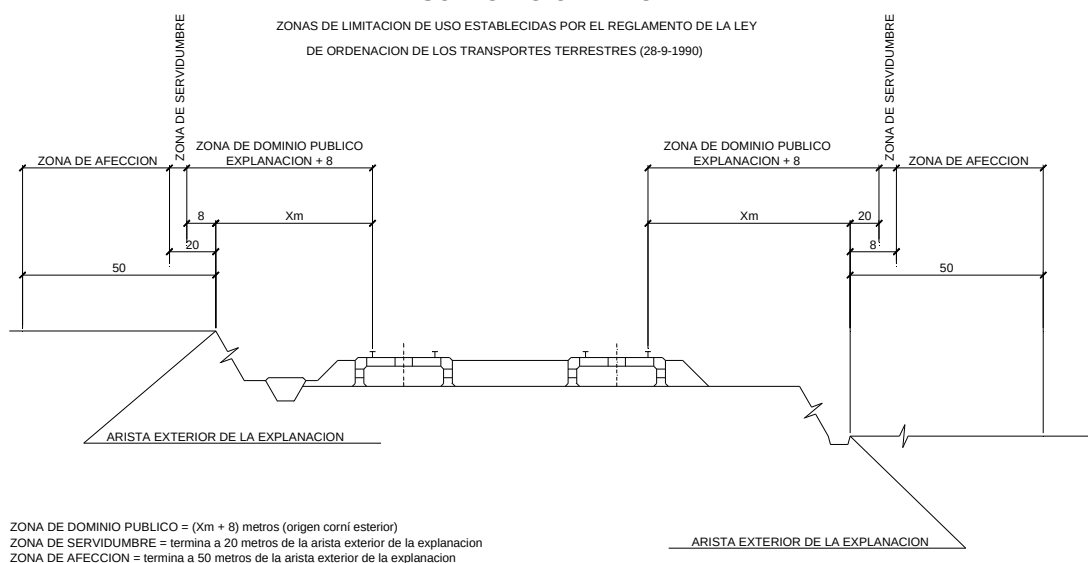
SUELO URBANO

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY
DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



SUELO NO URBANO

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY
DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-9-1990)



Sección 3ª
Cauces públicos y acuíferos-

Artículo 130
CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS

Se establece la categoría de suelo rústico con protección natural (SR-PN) que incluye los cauces de integrantes del dominio público hidráulico, así como sus riberas, y la zona de servidumbre de cinco metros (5,00 m) de anchura de los márgenes entendiendo por cauce, ribera y margen, aquellos términos contenidos en los artículos 4 y 6 de la Ley 6/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.

- Por su valor singular se recomienda una conservación estricta impidiendo nuevas edificaciones y conservando las de tipo tradicional (molinos) existentes.
- Los usos y actividades permitidos son los siguientes: ganadero, de tipo extensivo y controlado; Forestal; agrario. El resto de los usos están prohibidos.
- Se recomienda la creación de usos recreativos son infraestructuras permanentes.
 - En los arroyos existentes en el Término Municipal, en un ámbito de tres (3,00 m) metros desde la línea de máximo caudal de los cursos del agua, no se podrán plantar especies arbóreas cuya vida supere el año, pudiéndose por tanto sembrar, cultivos de temporada.

Todo ello se refiere a los efectos de no indemnización a los afectados por la posible corta de esos árboles, sean de nueva plantación o existente, en el supuesto de necesidad de entrar con maquinaria para la conservación de márgenes u otras labores que se realicen en el cauce del río.

Estas operaciones se procurará se realicen fuera de época para evitar estropear cultivos de temporada que, en caso de corte, sí serán indemnizados.

Artículo 131
ZONA DE SERVIDUMBRE

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros (5,00 m) de anchura para uso público y a una zona de policía de cien metros (100,00 m) de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma.

- No se podrán realizar edificaciones a menos de cinco metros (5,00 m) de distancia de un cauce público y las que se realicen a menos de cien metros (100,00 m) del mismo, habrán de contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- No podrá autorizarse ningún tipo de edificación ni la instalación de ninguna actividad o uso cuyos vertidos puedan suponer riegos de contaminación de los acuíferos subterráneos.
- Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas lo siguiente:
 - Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
 - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Artículo 132
AUTORIZACIONES-

- Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
- Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Sección 4ª
Transporte de Energía.

Artículo 133

LINEAS DE TRANSPORTE DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1966).

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

Para edificios, construcciones y otras instalaciones: $d = 3,3 + U/100$, con un mínimo de 5 m.

Para árboles y masas arbóreas: $d = 1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 m.

U se corresponde con la tensión de la línea en kw

Artículo 134

OLEODUCTO

Los oleoductos son conducciones enterradas dedicadas al transporte de productos petrolíferos destinados al abastecimiento. La legislación sectorial recoge las obligaciones y servidumbres requeridas para su protección y mantenimiento de su integridad.

1. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Los oleoductos tienen una zona de servidumbre de paso, fijada en diez metros (10,0 m) a cada lado del eje de la tubería, en la que no se pueden realizar ciertos trabajos, además debe mantenerse libre de estructuras y no se pueden plantar árboles ni arbustos ni almacenar ningún tipo de material.

2. AUTORIZACIONES.

Antes de realizar cualquier actuación en el entorno del oleoducto, se debe avisar e informar a CLH del alcance de los trabajos previstos.

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Aquellas personas que manejan maquinaria y realizan los trabajos en las inmediaciones deberán cumplir las siguientes prescripciones:

- No se debe trabajar en las inmediaciones de la tubería sin la autorización y presencia de un técnico de CLH
- Queda prohibido circular con vehículos pesados por encima de la tubería.
- No se puede modificar la posición ni el lugar donde están situados los hitos o postes de señalización ni eliminar ninguno.
- No se permite realizar acopio de materiales, vallas etc. ni tampoco realizar fuegos sobre la traza de la tubería.
- Si durante las obras fuera necesario descubrir la tubería debe avisar a un técnico de CLH y seguir las medidas de seguridad que éste le indique.
- Durante los trabajos deberá tener cuidado de que no se debilite el terreno alrededor de la tubería, y también evitar derrames de líquidos peligrosos o corrosivos sobre la canalización o las tierras que utilizará para su tapado
- Si por cualquier motivo produjera algún daño a la tubería o a su revestimiento se deberá avisar inmediatamente al centro de control de CLH, pequeños defectos o daños no declarados hoy, pueden producir un accidente en el futuro.

Sección 5ª
Actividades clasificadas.

Artículo 135

ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

La instalación de usos y actividades industriales que por sus características puedan generar peligro de explosión o incendio, ruidos, contaminación, etc., está regulada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas D. 2414/1961 de 30 de Noviembre (BOE del 7 de diciembre de 1961) y por Ley 5/93 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas y Decreto 159/94 que la desarrolla, Decreto 3/95 de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las Actividades Clasificadas y sus Niveles Sonoros o de Vibraciones, Decreto 189/94 de 25 de agosto, Reglamento Regulador del Procedimiento Sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, Ley 30/92 de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, debiéndose mantener para su implantación las medidas correctoras y las distancias a los núcleos de población establecidas en ellos.

Entre las actividades o instalaciones consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas por la legislación del Estado, que se denominarán clasificadas, están las siguientes:

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

Artículo 136

LICENCIA DE ACTIVIDAD PREVIA AL INICIO.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada deberá solicitar ante el Ayuntamiento en cuyo término pretenda ubicar dicha actividad, la autorización previa correspondiente, que se denominará licencia de actividad y que se tramitará de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 y ss. de la Ley de Actividades clasificadas de Castilla y León.

La concesión o denegación de dicha licencia será competencia del Alcalde.

Presentada por el solicitante la documentación exigida, que comprenderá una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas, con justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

El Alcalde someterá el expediente a información pública durante quince días.

Finalizado el periodo de información pública, las alegaciones presentadas se unirán al expediente con informe razonado del Alcalde sobre la actividad y las alegaciones presentadas y se remitirá a la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas. Esta Comisión emitirá informe sobre el expediente, que será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia de actividad o la imposición de medidas correctoras adicionales.

Cuando la Comisión informe negativamente las licencias o sus medidas correctoras, dará audiencia al interesado por plazo de diez días y adoptará el acuerdo definitivo que proceda, devolviendo el expediente al Alcalde para que resuelva.

El Alcalde notificará al interesado el otorgamiento o denegación de la licencia de actividad. Las licencias de actividad correspondientes a actividades clasificadas se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de cuatro meses, computados a partir del día siguiente a su solicitud.

Así mismo, con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará licencia de apertura.

A tal efecto, el titular deberá presentar en el Ayuntamiento la documentación que garantice que la instalación se ajusta al proyecto técnico de obra aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad.

El Ayuntamiento, una vez solicitada la licencia de apertura, levantará acta de comprobación de que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas.

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

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

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

Artículo 137 INSPECCIÓN

La inspección de las actividades clasificadas corresponde el Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicadas.

El Alcalde o el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio podrán paralizar, con carácter cautelar, cualquier actividad clasificada en fase de construcción o de explotación, total o parcialmente, cuando se incumplan o transgredan las condiciones impuestas para la ejecución del proyecto o cuando existan razones fundadas de daños graves o irreversibles al medio ambiente o peligro inmediato para las personas o bienes en tanto no desaparezcan las circunstancias determinantes, pudiendo adoptar las medidas necesarias para evitar los daños y eliminar los riesgos.

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

No podrán autorizarse asimismo, las instalaciones industriales, sanitarias, o de cualquier otra índole, que por sus vertidos pongan en peligro la potabilidad del agua destinado al abastecimiento público o privado, ni las que puedan suponer daños para la salud pública o para la riqueza piscícola, agrícola, ganadera o forestal. Las condiciones de depuración y los límites aceptables de toxicidad están reguladas en el reglamento citado y en las Órdenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1959, 9 de octubre de 1962 y demás disposiciones Complementarias.

Artículo 138
ESTABLECIMIENTOS GANADEROS

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se regirá por las Normas para la ubicación de establecimientos ganaderos en la provincia de Burgos (BOP 13 de noviembre de 1984), elaborada por la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, que modifica en parte la de 28 de marzo de 1980 (BOP 23 de abril de 1980).

En las categorías de suelo urbano y urbanizable no se autorizan los establecimiento ganaderos, ni tampoco las explotaciones consideradas en esa normativa como de carácter familiar.

Las explotaciones industriales ganaderas, que tampoco podrán instalarse en las categorías de suelo urbano y urbanizable, deberán guardar las distancias a los mismos, a las carreteras, a los cauces públicos, a los mataderos y entre sí, establecidas en la normativa señalada.

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a 1000 m de la vía de ronda proyectada, así como del límite de los suelos urbano u urbanizable residencial y a 25 metros de cauces y vías pecuarias.

También deberán guardar una distancia mínima desde su emplazamiento de 1 Km a los mataderos, centros de aprovechamiento de cadáveres y a cualquier otro establecimiento ganadero.

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

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

Se prohíben los polígonos ganaderos.

Además de lo regulado en estas Normas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Montes cualquier actividad constructiva o de tala y plantación de arbolado que se pretenda realizar en los montes y parajes con plantaciones en consorcio con la Junta de Castilla y León, deberán tener autorización de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León. Si la edificación pretendida se sitúa en terrenos en consorcio con la Confederación Hidrográfica del Duero, deberá contar con la autorización de este organismo.

Sección 6ª
Vías pecuarias.

Artículo 139
VÍAS PECUARIAS: DEFINICIÓN

Constituyen un tipo de suelo con protección dentro del suelo rústico.

Las vías pecuarias se regirán por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de vías pecuarias, R.D. 1504/84 de 8 de febrero, de traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de conservación de la naturaleza, Decreto 268/1995 de 28 de diciembre, de desconcentración de las competencias de la Consejería de Medio Ambiente en sus órganos centrales y en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León, Decreto 189/1994 de 25 de agosto, Reglamento regulador del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, R.D. 1398/1993 de 4 de agosto, Reglamento del procedimiento sancionador por el ejercicio de la potestad sancionadora, Ley 30/92 de 26 de noviembre, Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se encuentran grafiadas en el plano de clasificación

El término municipal está atravesado por numerosas coladas, parte de cuya descripción y grafiado se encuentra incluida en la información de estas Normas Urbanísticas Municipales.

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

Sección 7ª
Lugares arqueológicos.

Artículo 140
LUGARES ARQUEOLÓGICOS.

Se entiende por Lugares Arqueológicos el conjunto de bienes inmuebles de carácter histórico y los lugares en los que es posible reconocer actividad humana en el pasado, que precisan para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o zona acuática y los emplazamientos donde se encuentren restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

Existe en el término municipal varias zonas con vestigios arqueológicos catalogados y clasificadas tanto como suelo rústico como sistema general de espacios protegido, su definición específica queda reflejada en el Catálogo.

A estas zonas les será de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de esta Ley, así como lo dispuesto en el DECRETO 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León y también la Normativa de Protección que se establece en este Plan General de Ordenación Urbana.

La declaración de una **Zona Arqueológica** comporta la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique, de redactar un Plan especial de protección que garantice el mantenimiento de los valores históricos, paleontológicos y antropológicos, así como la protección de bienes afectados, ya hayan sido descubiertos o se encuentren ocultos en el subsuelo o bajo las aguas continentales

Tienen la consideración de **actividades arqueológicas**:

- Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.
- Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.
- Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.
- Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
- Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 141
INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

El director de la actividad presentará un informe que habrá de contener especificaciones sobre la cronología y estado de conservación de los restos así como los resultados obtenidos en el transcurso de la actividad y las aportaciones científicas. Dicho informe deberá presentarse antes de que concluya el plazo de vigencia de la autorización, pudiendo ser requerido en cualquier momento por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales cuando las circunstancias lo aconsejen, e incluirá:

- Descripción de los trabajos realizados, metodología, interpretación y conclusiones.

Documentación fotográfica original más significativa en soporte digital, con dos copias en papel.

Documentación planimétrica más relevante a una escala adecuada, incluyendo secciones y cortes estratigráficos.

Documentación completa del registro estratigráfico: fichas diagramas y diarios, cuando se trate de excavaciones y controles.

Inventario y acta de depósito de materiales en el museo o solicitud de prórroga de entrega de los mismos.

Copia del informe sobre tratamientos de consolidación o restauración realizados sobre los materiales arqueológicos.

Artículo 142
NORMAS DE PROTECCIÓN

Estas Normas tienen por objeto la documentación, conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de Villagonzalo Pedernales, restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia de la ciudad y de la riqueza cultural de la localidad.

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

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

Sección 8ª
Otras normativas.

Artículo 143
DEFENSA NACIONAL

Cualquier edificación que se pretenda realizar cerca de una instalación vinculada a la defensa nacional y sus zonas de seguridad, se regirá por la Ley de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional de 12 de marzo de 1975 y por su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Artículo 144
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUESRO DE BURGOS.

Cualquier edificación que se pretenda realizar en los ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, serán de aplicación las limitaciones impuestas en el artículo 63.4 de la Ley 5/99, de 29 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.), y la instalación de medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 39 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Artículo 145
DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre, están regulados por el Decreto 180/1993, de la Junta de Castilla y León de 29 de julio, regulador de las Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en suelo no urbanizable (ahora, suelo rústico)

El emplazamiento que se considera preferente para estas instalaciones, dada la inadecuación del suelo urbano industrial por sus reducidas dimensiones y por su proximidad a las zonas residenciales es el considerado por la normativa en suelo rústico.

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

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo rústico de protección, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red de Interés General del Estado y de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales de los núcleos de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

Artículo 146
ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Al objeto de lograr la integración social de los minusválidos, evitando las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz, se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta a lo establecido en el R.D. 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (BOE de 23 de mayo de 1989). Se deberá cumplir el REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD SUPRESIÓN DE BARRERAS Decreto 217/2001, de 30 de agosto

TÍTULO IV.
CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.
VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 147
VIARIO PÚBLICO (VI).

Espacios sobre lo que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de vehículos estacionados.

Para su diseño y construcción, clasificaremos las vías rodadas en vías de acceso y vías de distribución.

- **Vías de acceso** son las principales de los núcleos urbanos, que permiten la entrada del tráfico rodado a los mismos desde el exterior.

- **Vías de distribución** son las que sirven de acceso a las edificaciones y a las parcelas, en conexión con las vías de acceso.

Las vías de acceso nuevas tendrán una **dimensión mínima entre alineaciones**, incluidas las aceras que serán obligatorias a ambos lados, de doce metros (12 m), mientras que para la de distribución se reduce a los diez metros (10 m).

Las vías de acceso tendrán una sección de **firme flexible** y mientras que será **rígido** en las de distribución.

A los efectos de su pormenorización el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes:

- **Red viaria**, destinada a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de vehículos.

- **Instalaciones ferroviarias**, destinadas a facilitar el movimiento y el transporte por ferrocarril.

Artículo 148
VÍA PEATONAL (VI-P).

Destinada a facilitar el movimiento de los peatones en superficies habituales en las áreas urbanas. Se fija una dimensión mínima entre alineaciones, de cinco metros (5,00 m) para las principales y de tres metros (3,00 m) para las secundarias.

Las aceras deberán tener un ancho mínimo de ciento setenta y cinco centímetros (1,75 m) .

Artículo 149
CARRIL BICI (VI-B).

Destinada a facilitar el movimiento de las bicicletas en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de las mismas.

Se fija una dimensión mínima de dos metros (2,00 m).

Artículo 150
VÍA MIXTA (VI-M).

Calles de **uso preferente** peatonal.

Se fija una dimensión mínima entre alineaciones, de ocho metros (8,00 m) para las principales y de cinco metros (5,00 m) para las secundarias.

Artículo 151
DIMENSIONES MÍNIMAS

Con carácter general se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Ancho mínimo de **nueve metros** (9,00 m), dos aceras de un metro setenta y cinco centímetros (1,75 m) y calzada de cinco metros y medio (5,00 m).

Ancho mínimo de **once metros, veinte centímetros** (11,20 m), dos aceras de un metro setenta y cinco centímetros (1,75 m), calzada de cinco metros y medio (5,00 m) y aparcamiento en línea con un ancho de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

- VIAS DE ACCESO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE, Ancho mínimo de **doce** metros (12,00 m), dos aceras de dos metros setenta y cinco centímetros (2,75 m) y calzada de seis metros y medio (5,50 m).

- VIAS DE DISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

Ancho mínimo de **diez** metros (10,00 m.), dos aceras de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.) y calzada de cinco metros y medio (5,00 m.).

Ancho mínimo de **doce metros, veinte centímetros** (12,20 m.), dos aceras de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.), calzada de cinco metros y medio (5,00 m.) y aparcamiento en línea con un ancho de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Ancho mínimo de **catorce metros, cuarenta centímetros** (14,40 m.), dos aceras de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.), calzada de cinco metros y medio (5,00 m.) y aparcamiento en línea, a ambos lados, con un ancho de dos metros veinte centímetros (2,20 m.).

Ancho mínimo de **catorce metros, cincuenta centímetros** (14,50 m.), dos aceras de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.), calzada de cinco metros y medio (5,00 m.) y aparcamiento en batería con un fondo de cuatro metros y medio (4,50 m.).

Ancho mínimo de **dieciséis metros, setenta centímetros** (16,70 m.), dos aceras de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.), calzada de cinco metros y medio (5,00 m.), aparcamiento en línea con un ancho de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) y aparcamiento en batería con un fondo de cuatro metros y medio (4,50 m.).

Artículo 152

APARCAMIENTOS

(VI-A).

Definimos como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública.

Artículo 153

GARAJES

Cuando un aparcamiento se ubica en espacio edificado adquiere la condición de **garaje**.

Los garajes pueden ser públicos, o privados, pudiendo darse ambas clases en edificios exclusivos como en superficie o subterráneos.

Se distinguen las siguientes cuatro categorías:

- **Categoría 1º:** capacidad hasta tres (3) vehículos.
- **Categoría 2º:** hasta 600 m2 de superficie.
- **Categoría 3º:** entre 600 m2 y 2.000 m2.
- **Categoría 4º:** mayores de 2.000 m2.

Pueden considerarse en las siguientes cinco situaciones:

- **Situación 1º:** anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.
- **Situación 2º:** en planta baja, semisótano o sótanos de edificio de otro uso o residencial plurifamiliar.
- **Situación 3º:** en parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.
- **Situación 4º:** en el espacio libre privado anexo al edificio de otro uso en edificación abierta.
- **Situación 5º:** en edificio exclusivo o manzana completa.
- **Situación 6º:** subterráneos en suelo de dominio público.

Artículo 154

TRANSPORTE PÚBLICO

(VI-T).

Las Administraciones públicas fomentarán el transporte público de forma prioritaria, reorientando el actual modelo mediante propuestas de infraestructuras complementarias e interconexiones zonales que permitan perfilar un sistema urbano más equilibrado.

Debe ser estudiada, además, la futura implantación a medio y largo plazo de los diversos modos de servicios ferroviarios urbanos y suburbanos, a modo de acciones innovadoras en transporte público, mejorando el servicio integral con la ciudad de Burgos y los restantes municipios del Área Urbana, de acuerdo con la Ley 15/2002, de 28 de noviembre, de Transporte Urbano y Metropolitano de Castilla y León, y sobre la base del Plan del Transporte Metropolitano, que fomenta y organiza el transporte público en el área urbana de Burgos, aprobado en Julio de 2008 por la Consejería de Fomento y 31 Municipios del ámbito DOABu.

Artículo 155

PLAZA

(VI-Z).

Lugar de estancia de **uso preferente** peatonal.

Se fija una dimensión mínima entre alineaciones, de veinte metros (20,00 m) para las principales y de trece metros (13,00 m) para las secundarias.

CAPÍTULO 2.
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 156
ESPACIOS LIBRES (EL)

Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Se distinguen tres categorías:

- Espacios libres de titularidad y uso público.
- Zonas libres privadas.
- Zonas libres privadas de uso público en superficie.

Se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios abiertos destinados a la estancia y recreo de las personas.

Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, y otros usos compatibles; así como zonas de aparcamiento vinculadas.

La **ejecución y conservación** de las zonas libres privadas, incluso las de uso público en superficie, forma parte del deber de urbanización y de conservación correspondiente a los propietarios de los terrenos constituidos en Entidades de Conservación.

Las zonas libres siempre tendrán **uso público en superficie** sobre rasante.

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las zonas libres privadas queda integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o de transmisión separada.

Artículo 157
PARQUE Y JARDÍN URBANO (EL-P)

Espacios de titularidad y uso público, ajardinados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

La zona forestada primará sobre la acondicionada mediante la urbanización y se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas, contará con cultivos de flores.

No dispondrá espacios para los deportes, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

El **índice de permeabilidad** o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al sesenta por ciento (60%) de su superficie.

Artículo 158
ZONAS VERDES (EL-Z)

Dentro de los espacios libres públicos, de titularidad y uso público, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

No dispondrá espacios para los deportes, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

En todo caso el **índice de permeabilidad** o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

El **índice de permeabilidad** o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al ochenta por ciento (80%) de su superficie.

Artículo 159

ÁREAS DE OCIO, EXPANSIÓN Y RECREO (EL-O)

Destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salud y calidad ambiental.

Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental.

Se permiten edificaciones vinculadas al ocio y su **edificabilidad** no superará lo seiscientos centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,6 m²/m²).

En todo caso el **índice de permeabilidad** o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 160

ÁREAS DE JUEGO INFANTIL (EL-J)

Formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas destinadas para juegos al aire libre. Estas áreas se equiparán debidamente para el cumplimiento adecuado de su función.

No dispondrá espacios para los deportes, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

En todo caso el **índice de permeabilidad** o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 161

ÁREAS DEPORTIVAS DE USO NO PRIVATIVO (EL-D)

Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre y se destinarán al ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

Las **áreas no ocupadas** por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representará, al menos, el cuarenta por ciento (40%) de la superficie total y deberá acondicionarse y ajardinarse.

Su **edificabilidad** no superará lo seiscientos centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,6 m²/m²).

En todo caso el **índice de permeabilidad** o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 162

ÁREAS PEATONALES (EL-T)

Desde los espacios libres se podrá acceder a otros usos, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco metros (5,00 m) y **capacidad portante** de dos toneladas por metros cuadrado (2.000 Kg/m²) que facilite el acceso tanto de personas como eventualmente de vehículos de servicio.

CAPÍTULO 3.
SERVICIOS URBANOS.

Artículo 163
DEFINICIÓN

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

Corresponden a la categoría SU y son los siguientes:

- | | |
|---|--------|
| - Estación de Tratamiento Abastecimiento de Agua | (SU-T) |
| - Depósito de Agua | (SU-P) |
| - Estación de Depuración de Aguas Residuales | (SU-D) |
| - Estación de Transformación y Suministro Eléctrico | (SU-E) |
| - Depósito de Gas | (SU-G) |
| - Centro de Telecomunicaciones | (SU-M) |
| - Residuos Sólidos | (SU-R) |

Artículo 164
ABASTECIMIENTO DE AGUA

El trazado de la red será subterráneo y discurrirá por lo general debajo del viario público, **a ser posible bajo las aceras**, quedando prohibido el uso para tal fin, de tuberías de fibrocemento.

- La dotación de aguas se realizará diferenciando dos calidades: **riego** de jardines públicos y domésticos, y **potable** para el resto de necesidades, debiéndose prever en los futuros proyectos estos dos tipos de acometidas.

- La dotación mínima de agua, incluida la necesaria para riego, doméstico y de jardines públicos, no será nunca inferior a 200 litros/habitante y día.

Para las industrias, el caudal mínimo será de 25 m³/día e industria.

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

- La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total en un día punta del verano.

- Todas las viviendas deberán tener enganche a la red municipal, prohibiéndose el abastecimiento por pozos o fuentes.

Artículo 165
SANEAMIENTO

El trazado de la red discurrirá por debajo de suelo o viario público **y a ser posible por debajo de las aceras**, pudiendo colocarse en los casos en los que fuera necesario, por el centro de la calzada.

- Tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir su correcto desagüe. Se adoptará el sistema separativo para las pluviales.
- Para el cálculo del caudal se podrá tomar el del abastecimiento, incrementándole en la estimación de aguas pluviales recogidas por el viario.
- Deberán cumplirse las siguientes condiciones mínimas:
 - La velocidad del agua a sección llena se estimará entre 0,5 y 3 m/seg
 - Se dispondrán **cámaras de descarga automática** en las cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m3 para d=30 cm y de 1 m3 para el resto.
- Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante de la red, así como en distancias que no superen los cincuenta metros (50 m.)
- Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro.

Artículo 166
ENERGIA ELECTRICA

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante.

- El trazado de las redes eléctricas en baja tensión será siempre subterráneo, bajo terreno de dominio público y conservando las debidas distancias con otras redes.
- En redes de alta tensión aéreas, se guardarán las distancias establecidas en la normativa sectorial de aplicación y se repetirá, en todo caso, la prohibición de construir a menos de 5 m del conductor.

Artículo 167
ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público se realizará mediante la colocación de báculos y farolas en terrenos de dominio público o adosado a edificios de propiedad particular, cuando lo autoricen los propietarios, debiendo de llevar los conductores subterráneos.

- El nivel mínimo de iluminación será, para las vías de acceso de al 15 lux, para las de distribución de al 10 lux y para el resto de los espacios de 5 lux.
- Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias, en la Instrucción sobre Alumbrado Urbano MV-1965 y en las disposiciones de la Compañía suministradora Iberdrola S.A.

Artículo 168
DEPURACION Y VERTIDO

No se admitirá el vertido de aguas sucias directamente a los cauces públicos.

- Todas las viviendas que se realicen en suelo urbano deberán tener enganche a la red de saneamiento municipal no admitiéndose la utilización de fosa séptica, quedando expresamente prohibidos los pozos negros.
- Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento.
- Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

Artículo 169
TELECOMUNICACIONES

En la redacción de los futuros proyectos de edificación se deberá tener en cuenta un para telecomunicaciones.

Artículo 170
GAS

Todas las viviendas que se realicen en suelo urbano deberán tener enganche a la red de gas.

Artículo 171
ENERGÍAS ALTERNATIVAS

1. Las centrales solares fotovoltaicas, conocidas como **huertos solares** solamente podrán instalarse en suelo urbano industrial y en suelo rústico.

En suelo urbano industrial se colocarán exclusivamente en cubierta.

En suelo rústico se colocaran exclusivamente sobre el terreno.

2. Las centrales eólicas de producción de electricidad, conocidas como **parques eólicos**,

3. Los parques eólicos e instalaciones solares deberán salvaguardar los horizontes de vistas desde la red de elementos patrimoniales y espacios culturales / naturales asociados, evitando la saturación de los horizontes con aerogeneradores. Las nuevas instalaciones que afecten visualmente a estos espacios deberán garantizar que, al menos, el 50% del horizonte no presenta aerogeneradores a menos de 20 kilómetros de distancia.

4. Los parques eólicos e instalaciones solares deberán evaluar el impacto paisajístico conjunto de todas las instalaciones existentes o autorizadas en un radio de 20 kilómetros.

TÍTULO V.
CONDICIONES PARTICULARES
EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO. 1.
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 172
RÉGIMEN

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el derecho de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico.

La delimitación de Suelo Urbano queda reflejada en el plano 03 mientras que las alineaciones y rasantes quedan reflejadas en el plano 04.

Coexisten las dos categorías:

- Suelo urbano consolidado Urbano Consolidado (SUC).
- Suelo urbano no consolidado Urbano Consolidado (SUNC).

Artículo 173
DEBERES

- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- Ceder al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 174
DERECHOS

El cumplimiento de estos deberes, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, con derecho a poder materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

- En **suelo urbano consolidado (SUC)**
El aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- En **suelo urbano no consolidado (SUNC)**
El noventa por ciento (90%) del aprovechamiento resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Artículo 175
REGULACIÓN: DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Dentro de esta delimitación del suelo urbano, el Plan General de Ordenación Urbana, en función del distinto grado de desarrollo alcanzado, diferencia y delimita dos tipos de áreas:

- Áreas con **planeamiento incorporado**.

El Plan General incorpora aquellas áreas que se encuentran ejecutadas o en avanzado estado de desarrollo, por considerar el citado planeamiento compatible con las previsiones y objetivos de estas Normas.

Suelo urbano consolidado sujeto a ordenanza.

Para las áreas así calificadas, las Normas contiene la asignación de usos pormenorizados, tanto lucrativos como dotacionales y de espacios libres, así como la reglamentación detallada de usos y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones necesarias para cada una de las zonas en que se estructura.

Artículo 176
AREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

El Plan General de Ordenación Urbana incorpora aquellas áreas desarrolladas en virtud de la Normas Subsidiarias y posteriores Modificaciones Puntuales, que sirven de punto de partida para el presente planeamiento general, que se encuentran ejecutadas o en avanzado estado de desarrollo conforme al citado planeamiento y que se estiman compatibles con las previsiones y objetivos de estas Normativa.

- El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica a continuación conteniéndose su regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica, así como en los archivos municipales.

- El planeamiento incorporado recoge las determinaciones con carácter finalista de las anteriores Normas Subsidiarias en una parte del suelo urbano consolidado ya desarrollado y por tanto son susceptibles de ser desarrolladas según las precisiones de la propia área y de esta Normativa.

- Las modificaciones de las determinaciones vinculantes contenidas en la documentación de estas áreas, se consideran, a todos los efectos, como modificaciones de planeamiento, en todo lo que afecten a los sistemas generales y estructura general orgánica, a la clasificación del suelo, disminución de las superficies destinadas a equipamientos, dotaciones y espacios libres de uso público, elevación de la edificabilidad o sustitución del uso global atribuido a las citadas áreas.

Están incluidos en el fichero denominado **suelo urbanizable en ejecución**:

DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE
SAUR-2	Residencial	29.163
SAUR-3	Residencial	17.649
SAUR-5	Residencial	33.597
SAUR-6	Residencial	53.475
SAUI-3	Industrial	98.563
SAUI-4	Industrial	502.095
TOTAL		734.542

Artículo 177

VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DIVISIÓN HORIZONTAL Y CON SERVICIOS COMUNES.

En el caso de los conjuntos de vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal y con servicios comunes (piscinas, trasteros, garajes, jardines, instalaciones deportivas, etc.) los anteriores porcentajes se calcularán para ambas superficies sobre el total del solar objeto de actuación.

En ningún caso podrá segregarse como finca independiente la parte de parcela que alberque tales servicios comunales.

El número máximo de agrupación de viviendas en hilera o adosadas será de ocho unidades de alojamiento.

La distancia mínima entre bloques desarrollados linealmente, será la correspondiente a la altura máxima del mayor de ambos.

Artículo 178

REGULACIÓN DE LAS ÁREAS SUJETAS A ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales establece la asignación de usos pormenorizados, tanto lucrativos como dotacionales y de espacios libres, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones necesarias para cada una de las zonas en que se estructura.

- En este se recogen las determinaciones particulares propias de una Ordenanzas reguladoras de aplicación tanto para el suelo urbano consolidado como para el urbanizable delimitado.
- En primer lugar definimos unas determinaciones generales para la edificación y usos, con objeto de regular las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

**CAPÍTULO 2.
ORDENANZAS
DE
EDIFICACIÓN.**

Artículo 179
DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS.

Para su correcta aplicación, esta Normativa, divide el suelo en cinco zonas para cada una de las cuales establece una ordenanza específica, a saber:

ORDENANZA PRIMERA	R1	"CASCO ACTUAL".
ORDENANZA SEGUNDA	R2	"VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA".
ORDENANZA TERCERA	R3	"VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA".
ORDENANZA CUARTA	R4	"VIVIENDA COLECTIVA".
ORDENANZA QUINTA	T1	"TERCIARIO - SERVICIOS".
ORDENANZA SEXTA	T2	"TERCIARIO-HOSTELERIA".
ORDENANZA SEPTIMA	I1	"INDUSTRIA ACTUAL "
ORDENANZA OCTAVA	I2	"INDUSTRIA EN POLÍGONO"
ORDENANZA NOVENA	I3	"INDUSTRIA NAVES NIDO"
ORDENANZA DÉCIMA	EQ	"EQUIPAMIENTOS".
ORDENANZA DÉCIMO PRIMERA	EL	"ESPACIOS LIBRES".
ORDENANZA DÉCIMO SEGUNDA	SU	"SERVICIOS URBANOS"

Artículo 180
ORDENANZA PRIMERA
"CASCO ACTUAL".
R1

1. DEFINICIÓN.

Se trata de la zona más antigua del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales, una zona bastante consolidada, con vivienda unifamiliar agrupada y homogénea en altura, con alineaciones quebradas e irregulares pero muy definidas. Corresponde a las áreas grafiadas con el **código R1** en planimetría

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se permite la construcción de **viviendas unifamiliares entre medianerías**, en manzana cerrada, con el carácter que tienen en la actualidad.

Si el **frente de fachada** fuera igual o menor de ocho metros (8.0 m), deberá adosarse a los dos linderos laterales.

Se prohíbe la edificación aislada al interior de la parcela, debiendo **ajustarse**, al menos **el sesenta por ciento (60 %)**, de la longitud de la línea de una de sus fachadas, **a la alineación oficial**.

Si el **frente de fachada** fuera igual o menor de ocho metros (8.0 m), se deberá ajustar una de sus fachadas en su totalidad a la alineación oficial.

Se prohíbe la vivienda **colectiva**.

3. USO.

El uso principal es el residencial de **vivienda unifamiliar**, admitiéndose también los dotacionales, tales como el terciario, de equipamiento comunitario y de alojamiento colectivo y los pequeños talleres artesanales.

Se **prohíben** los demás usos, entre los cuales se encuentra el agrícola, el de almacenamiento, el industrial y el ganadero.

4. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

El **fondo edificable** máximo será de **18 metros**, medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial, que será en la parte establecida línea de edificación forzosa.

Será posible la creación de **patios de luces intermedios** dentro de este fondo máximo, si se cumplen las Condiciones Generales de la Edificación.

Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como **espacios libres de uso privado**.

Las construcciones subterráneas, incluso las piscinas computan a efectos de ocupación.

En plantas de sótano se puede ocupar la totalidad de la parcela, no sucediendo lo mismo con las de semisótano.

En el supuesto de optar por no situar el edificio o parte del mismo en la alineación, el **retranqueo mínimo** se establece en tres metros (3,0 m), sin que el hecho de retranquearse suponga un incremento de fondo edificable que siempre se medirá desde la alineación, donde obligatoriamente deberá colocarse el vallado de parcela.

5. ALTURAS MÁXIMA Y MÍNIMA.

El número, **tanto máximo como mínimo**, de plantas será de **dos (2)**, incluida la baja, con una altura máxima de **setecientos treinta centímetros (7.30 m)**

Además se permite la construcción y el uso de la entrecubierta si se cumple con lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación.

6. PARCELA MÍNIMA.

Será la catastral **existente** o la de **100 m²**, con un frente mínimo de **6,00 m**, en nuevas parcelaciones.

7. NÚMERO DE VIVIENDAS EDIFICABLES.

Se autoriza la construcción de **una sola vivienda** unifamiliar por parcela .

8. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Podrá ser de la totalidad de la parcela, debiendo respetarse el fondo máximo edificable.

9. EDIFICABILIDAD.

Será el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas

10. GARAJES.

Todas y cada una de las viviendas que se edifiquen deberán de contar obligatoriamente con **garaje** propio de vehículos **al interior de la parcela**, con capacidad mínima para un automóvil, excepto cuando se edifique en una parcela catastral con un frente de parcela a vía pública inferior de ocho metros (8.0 m), en donde no será exigible.

11. CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS.

Se prohíben los **cuerpos volados** de fábrica, autorizándose sólo balcones y miradores acristalados de forma tradicional, con un vuelo máximo desde la alineación de sesenta centímetros (0,60 m).

El **acabado de las fachadas** únicamente podrá ser de piedra, o de ladrillo galletero (en cuyo caso podrá ocupar como máximo los dos tercios (2/3) de la superficie de cada fachada), o de revoco de mortero o similar, pintado en tonos ocres o pardos. Quedan prohibidos los demás materiales y en especial los blanqueos de las fachadas.

La **carpintería exterior** será de madera barnizada en su color o pintada de colores no estridentes, o bien de aluminio lacado en colores de esas mismas características.

Las **cubiertas** serán inclinadas, de forma tradicional, con faldones de pendientes no superiores al treinta y cinco por ciento (35%) y acabado en teja curva de color rojo. Quedan prohibidas las cubiertas planas y las acabadas con pizarra o con fibrocemento en su color. También se prohíben las terrazas no cubiertas.

Se establece una pendiente mínima de veinte por ciento (20%), quedando prohibidas las cubiertas planas, salvo cuando no sea visibles desde la vía pública, limitando su superficie al diez por ciento (10%) de la total.

No se autoriza la colocación de **paneles solares** en cubierta.

Si la **planta primera** fuera de **entrecubierta**, sus dimensiones deberán cumplir lo dispuesto para los "espacios de entrecubierta", o bien tener en fachada la altura mínima, sin que se permitan medias plantas o plantas con alturas intermedias entre la máxima de entrecubierta y la mínima de piso.

Será obligatorio el **vallado de las parcelas** en los linderos con suelo público, que deberá realizarse exclusivamente con los materiales autorizados para las fachadas, con una altura mínima de ciento treinta centímetros (1.30 m) y máxima de doscientos veinte centímetros (2.20 m). Desde esta altura hasta la máxima de doscientos veinte centímetros (2.20 m) se dispondrá material calado, preferentemente rejería metálica, pudiéndose añadir elementos de carácter vegetal tales como arbustos, setos, plantas, etc.

En los vallados a vía pública se prohíbe la **malla de torsión** y la **manta verde artificial** que imita al seto natural. Estos materiales se admiten en las separaciones entre parcelas, incluso en la totalidad de su superficie.

12. OBSERVACIONES.

Se prohíben los **sótanos**, autorizándose los semisótanos.

La superficie de **entrecubierta** podrá ser habitable y no contabilizará como planta si cumple con lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, sin que se permitan los **baburiles** ni las buhardillas, aunque sí los ventanales con la inclinación del tejado, del tipo claraboya y los pequeños huecos verticales tradicionales en fachada para iluminación y ventilación de estos espacios, que deberán de componerse armónicamente con los huecos inferiores y no podrán tener ventanas abatibles en horizontal, sino en vertical, con condena, para evitar posibles caídas al vacío. En la parte de entrecubierta correspondiente a los **hastiales**, únicamente se permiten las ventanas rectangulares, con la dimensión mayor en altura.

Se prohíben los patios abiertos a fachada de tipo inglés.

Artículo 181
ORDENANZA SEGUNDA
“VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA”.
R2

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas con el código **R2** en planimetría, se trata de una zona semiconsolidada situada alrededor y al sur del casco antiguo.

El uso característico es el **residencial**.

La tipología edificatoria es la de edificación **unifamiliar**, tanto adosadas, agrupadas o en hilera como aisladas.

En el ámbito de la UA3 son de aplicación la determinaciones contenidas en el estudio de Detalle aprobada relativas a edificabilidad y número máximo de viviendas.

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las indicadas en el plano correspondiente.

Se admiten retranqueos respecto de la alineación oficial, siempre que se respete el fondo máximo permitido.

En el supuesto de proyectar el edificio o partes del mismo retranqueados, el **retranqueo mínimo** de la fachada a la alineación, donde obligatoriamente deberá colocarse el vallado de parcela, se establece en tres metros (3,0 m).

4. PARCELA MÍNIMA.

Será la catastral existente o la de **150 m²** en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo a vial público de 6,00 m

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se autoriza la construcción de viviendas **unifamiliares**, tanto **adosadas**, **agrupadas** o en **hilera** como **aisladas**.

En el caso de que se realicen viviendas unifamiliares **aisladas** se aplicarán las condiciones de Alineaciones y rasantes, fondo máximo edificable, ocupación máxima y edificabilidad de la Ordenanza Tercera R3 “Vivienda unifamiliar aislada”.

La distancia mínima a otras edificaciones será de cinco metros (5,00 m).

6. EDIFICABILIDAD.

Será de 1,20 m²/m² sobre parcela neta.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas será de **dos** (2), planta baja y piso.

La altura máxima de **setecientos treinta centímetros** (7.30 m) medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el borde superior del **alero** o la **cara inferior** del último forjado.

Se admite una **tercera planta bajo la cubierta** del edificio, autorizándose el uso vividero de la entrecubierta sin que compute como planta si se realiza en las condiciones señaladas en la normativa general.

No se autoriza la construcción de **entreplantas**.

Las **construcciones auxiliares** no podrán tener una superficie construida superior a los veinticinco metros cuadrados (25 m²). La altura máxima permitida es de una planta y con una dimensión vertical inferior a los tres metros (3,0 m).

8. OCUPACIÓN.

Será del setenta por ciento **(70%)** de la superficie de la parcela neta.

El **fondo edificable** máximo será de quince metros y medio **(15,5 m)**, medido hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial, que no será obligatoria, admitiéndose los retranqueos. Será posible la creación de patios de luces intermedios dentro de este fondo máximo, si se cumplen las condiciones generales de la edificación.

Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado, permitiéndose la construcción de **merenderos en el interior** del patio de manzana, rebasando el fondo edificable. Estas construcciones auxiliares no podrán tener acceso desde la vía pública. Podrán adosarse a linderos laterales y de fondo, debiendo quedar separados una distancia no inferior a cinco metros (5,0 m) a medir desde la edificación principal de la parcela.

Se fija en seis (6) el número máximo de viviendas por hilera a ubicar en una misma parcela. La separación entre hileras no será inferior a los cinco metros (5,00 m).

Se establece una separación mínima de tres metros (3,00 m) a los linderos laterales y posterior.

La agrupación de viviendas podrá disponer de garaje comunitario y constituirse en comunidad de propietarios.

.

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Al menos dos piezas habitables **deberán ser exteriores**, debiendo tener huecos a vía pública, admitiéndose para el resto los patios de luces o de manzana.

10. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica, autorizándose las terrazas y balcones con antepechos calados, no de fábrica y los miradores o galerías que sobresalgan menos de 0,75 m de la alineación oficial, además de los aleros.

El acabado de las fachadas deberá ser de ladrillo cara vista o de revoco de mortero pintado en tonos rojos, ocre o pardos, prohibiéndose los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al treinta y cinco por ciento (35%) y acabado en teja cerámica o similar, de color rojo, prohibiéndose la teja negra.

Se establece una pendiente mínima de veinte por ciento (20%), se admiten cubiertas planas limitando su superficie al quince por ciento (15%) de la superficie total de cubierta.

Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial, se deberá diferenciar mediante el vallado, el pavimento o cualquier otro elemento, el terreno particular del viario público.

11. CONDICIONES DE USO

El uso principal es el residencial de vivienda unifamiliar, admitiéndose también los usos dotacionales, tales como el terciario, los de equipamiento comunitario y los de alojamiento colectivo.

Se prohíben los usos industriales, los ganaderos y los agrícolas, salvo en naves de planta baja no superiores a los 80 m² contruidos para guarda de maquinaria agrícola.

Se prohíbe la vivienda colectiva.

12. OTRAS CONDICIONES

Se permiten **sótanos y semisótanos** así como entreplantas, de acuerdo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

Los espacios de **entrecubierta** por encima de la altura máxima permitida podrán ser habitables y no contabilizarán como planta sí cumplen con lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación.

En estos espacios de entrecubierta no se permiten los **baburiles** ni las buhardillas, aunque sí los pequeños huecos tradicionales en fachada para iluminación y ventilación, que deberán componerse armónicamente con los huecos inferiores y tendrán unas dimensiones máximas de 0,75 m de ancho por 0,50 m de alto, sin que la longitud de los vanos supere en ningún caso la mitad de la longitud de la fachada.

También se permiten los huecos en cubierta tales como lucernarios o claraboyas, que deberán ir incluidos en la propia cubierta y tendrán unas dimensiones máximas de 0,75 m de ancho y 0,95 m en el sentido de la pendiente.

Las viviendas adosadas o en hilera tendrán una **anchura mínima de fachada** de 5,50 m

Artículo 182
ORDENANZA TERCERA
“VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”.
R3

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas con el código **R3** en planimetría, se trata de una zona situada al este del núcleo de Villagonzalo Pedernales, que presenta varias edificaciones exentas de viviendas unifamiliares en parcela propia, y otra al norte fuera del casco tradicional.

El uso característico es el **residencial**.

La tipología edificatoria es la de edificación **unifamiliar aislada**, una vivienda por parcela.

Se autoriza la construcción de una sola vivienda por parcela, siendo necesaria la Licencia de Segregación en el supuesto de plantear la construcción de varias viviendas en una parcela de superficie superior a la mínima.

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en el plano correspondiente.

Respecto a la alineación principal, se admiten retranqueos con una longitud igual o superior a tres metros (3,00 m).

Respecto a las parcelas colindantes, debe haber un retranqueo igual o superior a tres metros (3,00 m), salvo que haya acuerdo entre los colindantes exclusivamente para adosar las edificaciones.

4. PARCELA MÍNIMA.

Será la catastral existente o la de **350 m²** en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo a vial público de 10,00 m.

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se permite exclusivamente la **edificación aislada**.

Las edificaciones **podrán adosarse** previo acuerdo entre las propiedades de las dos parcelas contiguas.

6. EDIFICABILIDAD.

Será de 0,70 m²/m² sobre parcela neta.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas será de **dos** (2), planta baja y piso.

La altura máxima de **setecientos treinta centímetros** (7,30 m) medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el borde superior del **alero** o la **cara inferior** del último forjado.

Se admite una **tercera planta bajo la cubierta** del edificio, autorizándose el uso vividero de la entrecubierta sin que compute como planta si se realiza en las condiciones señaladas en la normativa general.

No se autoriza la construcción de **entreplantas**.

8. OCUPACIÓN.

Será del cuarenta por ciento **(40%)** de la superficie de la parcela neta.

No se establece ninguna limitación en cuanto al **fondo edificable**.

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Al menos dos piezas habitables **deberán ser exteriores**, debiendo tener huecos a vía pública, admitiéndose para el resto los patios de luces o de manzana.

10. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes inferiores al sesenta por ciento {60%, con acabados de color rojizo.

Se establece una pendiente mínima de veinte por ciento (20%).

Se admiten cubiertas planas limitando su superficie al quince por ciento (15%) de la superficie total de cubierta.

Se prohíben las separaciones entre parcelas con elementos ciegos de fábrica, autorizándose éstos únicamente hasta una altura de 0,90 m.

11. CONDICIONES DE USO

El uso autorizado es únicamente el residencial de vivienda **unifamiliar**, prohibiéndose la vivienda colectiva.

Se prohíben también los usos dotacionales así como los de almacenaje, industriales y ganaderos, autorizándose el uso agrícola.

12. OTRAS CONDICIONES

Se permiten sótanos y semisótanos.

También se autorizan entrecubiertas vivideras, que no computarán como planta si están realizadas de acuerdo con las Condiciones Generales de la Edificación descritas en las presentes Normas.

Se admiten también buhardillas y baburiles con las características especificadas en las Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 183
ORDENANZA CUARTA
"VIVIENDA COLECTIVA".
R4

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas con el **código R4** en planimetría.

La tipología edificatoria es la de **edificación aislada** y en manzana cerrada.

El uso característico es el **residencial**, con alojamiento en plantas piso y **comercial** en planta baja.

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, reforma y nueva edificación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las establecidas en la planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

4. PARCELA MÍNIMA.

La parcela catastral o las unidades resultantes de una reparcelación, parcelación o segregación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **superficie mínima** de mil metros cuadrados (1.00 m2).
- longitud mínima de frente de **fachada a vía pública** veinticinco metros (25.00 m)
- se podrá **inscribir un círculo**, tangente a la alineación principal de diámetro no inferior a veinticinco metros (25.00 m).

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

No se fija la separación del plano de fachada de la edificación a la alineación exterior.

Los planos de fachada de la nueva edificación deberán quedar separados de la edificación colindante de su misma parcela o de las parcelas contiguas, en una dimensión igual o superior a **la altura** (H) del mayor de los edificios, con un mínimo de cinco metros (5.00 m).

6. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad de dos metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela bruta **(2,0 m2/m2)**, es decir, sin deducir cesiones.

En el cómputo de la edificabilidad, se incluye la totalidad de los **espacios edificados**, con independencia de su destino, situados sobre rasante.

En la **entrecubierta** computarán los espacios con uso posible cuya altura libre sea superior e ciento cincuenta centímetros (1.50 m.).

7. NÚMERO DE PLANTAS.

La altura máxima será de planta baja y tres (4) plantas o **trece metros** (13.00 m).

Se admite una **cuarta planta bajo la cubierta** del edificio para uso de trasteros e instalaciones, dentro de la inclinación autorizada para la cubierta, no autorizándose la planta de ático.

No se admite la construcción de **entreplantas**.

8. OCUPACIÓN.

La ocupación en planta no podrá ser superior al **setenta y cinco por ciento** (75%) de la superficie neta de la parcela.

No se limita el fondo edificable, aún cuando cada una de las edificación proyectadas en la parcela deberá quedar inscrita en un **círculo de sesenta metros** de diámetro (60.00 m).

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Al menos dos (2) piezas habitables **deberán ser exteriores**, debiendo tener huecos a vía o a espacio público, o a espacio privado que reúna las condiciones de accesibilidad señaladas en el apartado siguiente.

Se admiten cubiertas planas.

10. ESPACIO EXTERIOR URBANO ACCESIBLE.

Para que un espacio libre situado en el interior de una parcela tenga la consideración de espacio exterior urbano accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Que sea posible el acceso peatonal y rodado desde viario público.
- Que permita la inscripción de un círculo de trece metros (13.0 m) de diámetro para posibilitar la maniobra de un camión de bomberos, sin que la **pendiente máxima** de sus planos inclinados no supere el ocho por ciento (8%).
- Tendrá un nivel de urbanización suficiente, pudiendo ajardinarse al menos en la mitad de su superficie (50%)

11. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres.

No se permitirán pendientes de cubierta superiores al **cuarenta por ciento** (40%). El faldón de cubierta será continuo, sin admitir quiebros, admitiéndose cubiertas a dos aguas. Se admite la cubierta plana.

El alero podrá volar un metro (1,00 m) del plano de fachada y su canto visible no excederá de veinticinco centímetros (0.25 m), sin contar la teja.

No se admiten **baburiles** ni quiebros en los faldones de cubierta.

Se admite la cubierta plana.

12. GARAJE

Se reservará como mínimo una plaza de garaje en el interior de la parcela adscrita a cada vivienda. Para **usos compatibles** con el alojamiento se reservará una plaza por cada cien metros cuadrados (100m²). No se admite ningún cierre de las plazas de garaje.

13. USOS

En plantas **piso** se permite únicamente el uso de alojamiento

En planta **baja** se permiten los usos terciario, dotacional y de garaje, estando prohibido el uso de alojamiento.

En planta **bajo cubierta** solo se permiten los trasteros y las instalaciones.

Se autorizan como usos **compatibles** los siguientes:

TERCIARIO, en todas sus clases y en situación de plantas semisótano, baja y en edificio exclusivo.

El uso comercial de superficies de **alimentación** no podrá superar una superficie de mil (1.000) metros cuadrados.

DOTACIONAL, en todas sus clases y en situación de plantas semisótano, baja y en edificio exclusivo.

Artículo 184
ORDENANZA QUINTA
"TERCIARIO - SERVICIOS".
T1

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código T1** en planimetría.

Comprende el sector de suelo urbanizable delimitado **SE-1** previsto para un **uso mixto** que permita compatibilizar el alojamiento con las actividades económicas.

El **uso característico** es el terciario, en coexistencia con el uso industrial, entendiendo por coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, pero siempre en edificios diferenciados.

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las establecidas en planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

4. PARCELA MÍNIMA.

Las unidades resultantes de una reparcelación, parcelación o segregación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **superficie mínima** de sesenta metros cuadrados (60 m2).
- longitud mínima de **lindero frontal**: cuatro metros (4,00 m).
- permitirá **inscribir un círculo** de diámetro no inferior a cuatro metros (4,00 m)

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación deberá retranquearse respecto a:

- **alineación exterior**, cinco metros (5.00 m).
- **linderos** de la parcela, tres metros (3.00 m).

Se establece un **fondo edificable** de dieciséis (16 m) metros, contado a partir del retranqueo.

Las **plantas bajo rasante**, no el semisótano, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

6. EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad máxima de un metro cuadrado construidos por m2 de parcela bruta (1m2/m2).

En el cómputo de la edificabilidad se incluye la totalidad de los espacios edificados situados sobre rasante.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas de tres (3), planta baja y dos.

La altura máxima de **trece metros** (13.00 m) medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el borde superior del **alero** o la **cara inferior** del último forjado.
Se admite una cuarta planta **bajo la cubierta** del edificio, o alternativamente una planta de ático.
La superficie edificable de la planta de **ático** no superará el cincuenta por ciento (50%) de la planta inferior.

Se autoriza la construcción de **entreplantas**, limitando su superficie al cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente al local.

Se autorizan los sótanos y los semisótanos, así como el uso habitable de la planta de entrecubierta, que no computarán como planta con las características determinadas en las Condiciones Generales de la Edificación.

8. OCUPACIÓN.

Limitada por retranqueos y fondo edificable, y en todo caso no superará en el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

Limitada por retranqueos y fondo edificable.

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Todas las piezas habitables **deberán ser exteriores**, debiendo tener huecos a vía o a espacio público, o a espacio privado que reúna las condiciones de accesibilidad señaladas en el apartado siguiente.

10. ESPACIO EXTERIOR URBANO ACCESIBLE.

Para que un espacio libre situado en el interior de una parcela tenga la consideración de espacio exterior urbano accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Será de **uso público**, siendo posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde el viario público.
- La **pendiente máxima** de sus planos inclinados no supere el ocho por ciento (8%)
- Tendrá un nivel de urbanización suficiente, pudiendo ajardinarse al menos en la mitad de su superficie (50%)
- La **dimensión mínima** será de cinco metros (5,00 m), debiendo inscribirse un **círculo** de diez (10.0 m) metros de diámetro

11. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, además:

- No se permitirán pendientes de cubierta superiores al **cuarenta por ciento** (40%), admitiéndose cubiertas planas.
- El faldón de cubierta será continuo, sin admitir quiebros, admitiéndose cubiertas a dos aguas.
- El **alero** podrá volar un metro (1,00 m) y su canto visible no excederá de veinte centímetros (0.20 m), sin contar la teja.
- No se admiten **baburiles**.

Las plantas bajas deberán tratarse con elementos de diseño y composición unitarios con el resto del edificio.

Se admiten en planta piso balcones, miradores y galerías pudiendo rebasar la alineación, el saliente máximo lo fijamos en un (1) metro.

12. GARAJE

Las plazas de garaje no podrán cerrarse. La reserva mínima, a situar en el interior de la parcela será de:

- Mínimo una plaza de aparcamiento por cada instalación.
- Una plaza adicional por cada 100 m², para la superficie inferior a 2.000 m².
- Una plaza adicional por cada 150 m², para la superficie superior a 2.000 m²

Se estudiarán las operaciones de **carga y descarga**, debiendo habilitar un espacio cubierto y cerrado.

13. USOS

Uso característico Terciario: Oficinas o comercio en edificio exclusivo

Son usos **permitidos**:

- Oficinas en cualquier situación.
- Comercio en cualquier situación.
- Almacenaje en cualquier situación.

Se admiten como **compatibles** los siguientes usos:

- RESIDENCIAL: Una vivienda por instalación con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- DOTACIONAL: Admisible en todas sus clases y situaciones.

Se admiten como **alternativos**:

- INDUSTRIAL, en la categoría de "Industria Naves Nido"
- Hospedaje en edificio exclusivo.

Artículo 185
ORDENANZA SEXTA
"HOSTELERÍA".
T 2

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código T 2** en planimetría.

Se trata de zonas situadas junto a ambas autovías cuyos terrenos están destinados en la actualidad a hoteles, restaurantes, cafeterías y demás instalaciones de hostelería principalmente al servicio de ambas vías de comunicación.

El **uso característico** es el terciario.

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION.

Se permite la edificación tanto aislada como agrupada.

3. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las establecidas en planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Se deberá tener en cuenta la distancia fijada a la carretera por el órgano titular de la misma.

La separación a los linderos será como mínimo de cinco metros (5,0 m).

4. PARCELA MÍNIMA.

La catastral existente ó mil metros cuadrados (1.000 m2) en las nuevas parcelaciones.

Las unidades resultantes de una reparcelación, parcelación o segregación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **superficie mínima** de mil metros cuadrados (1.000 m2).
- longitud mínima de **lindero frontal**: veinte metros (20,00 m).
- permitirá **inscribir un círculo** de diámetro no inferior a veinte metros (20,00 m)

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se permite la edificación aislada y agrupada.

La edificación deberá retranquearse respecto a:

- **alineación exterior**, cinco metros (5,00 m).
- **linderos** de la parcela, cinco metros (5,00 m), salvo medianerías.

No se establece **fondo edificable máximo**.

Las **plantas bajo rasante**, no el semisótano, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

6. EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad máxima de un metro cuadrado construidos por m² de parcela bruta (1m²/m²).

En el cómputo de la edificabilidad se incluye la totalidad de los espacios edificados situados sobre rasante.

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas de seis (6), planta baja, cinco y ático.

La altura máxima **de veinte metros** (20.00 m) medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el borde superior del **alero** o la **cara inferior** del último forjado.

Se admite una cuarta planta **bajo la cubierta** del edificio, o alternativamente una planta de ático.

La superficie edificable de la planta de **ático** no superará el cincuenta por ciento (50%) de la planta inferior.

Por encima de dicha altura solo se permitirán los remates de las escaleras, casetas de ascensores, depósitos y locales de las instalaciones necesarias, adecuadamente integrados en la estética de las fachadas, así como la rotulación publicitaria del establecimiento.

Se autoriza la construcción de **entreplantas**, limitando su superficie al cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la planta baja.

Se autorizan los sótanos y los semisótanos, así como el uso habitable de la planta de entrecubierta, que no computarán como planta con las características determinadas en las Condiciones Generales de la Edificación.

8. OCUPACIÓN.

Se establece la ocupación máxima en el 60% de la superficie de la parcela neta a alineaciones. También está limitada por retranqueos y fondo edificable.

9. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Todas las piezas habitables **deberán ser exteriores**, debiendo tener huecos a vía o a espacio público, o a espacio privado que reúna las condiciones de accesibilidad señaladas en el apartado siguiente.

10. ESPACIO EXTERIOR URBANO ACCESIBLE.

Para que un espacio libre situado en el interior de una parcela tenga la consideración de espacio exterior urbano accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Será de **uso público**, siendo posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde el viario público.
- La **pendiente máxima** de sus planos inclinados no supere el ocho por ciento (8%)
- Tendrá un nivel de urbanización suficiente, pudiendo ajardinarse al menos en la mitad de su superficie (50%)
- La **dimensión mínima** será de cinco metros (5,00 m), debiendo inscribirse un **círculo** de diez (10.0 m) metros de diámetro

11. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se admiten las soluciones de **cubierta** plana y cubierta inclinada con pendiente no superior al cuarenta y cinco por ciento (45%).

Los vuelos y salientes cumplirán lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación, permitiéndose la instalación de marquesinas en los accesos con una longitud de vuelos no superior a los dos metros (2,00 m).

La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres.

Las fachadas podrán ser de fábrica vista, revocos, aplacados, piezas prefabricadas o revestimientos metálicos, permitiéndose la instalación de paños ciegos de las rotulaciones publicitarias del establecimiento.

Por encima de la altura máxima, en los elementos de coronación o instalaciones permitidos, se admite, además de las soluciones anteriores, el cierre de los mismos con elementos en celosía, lamas o cualquier otro que reduzca el impacto visual y que además pueda servir de base a las **rotulaciones publicitarias** indicadas en el apartado de altura máxima.

12. GARAJE

Las plazas de garaje no podrán cerrarse. La reserva mínima, a situar en el interior de la parcela será de:

- Mínimo una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.
- Una plaza adicional por cada 150 m² construidos.

Se estudiarán las operaciones de **carga y descarga**, debiendo habilitar un espacio cubierto y cerrado.

13. USOS

Está autorizado exclusivamente el uso de **hostelería**, incluido el **hotelero**, así como el residencial únicamente en una vivienda de superficie no superior a ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150 m²) aneja y vinculada a cada instalación. Se destinará a vigilancia, conservación y cuidado de la misma.

Artículo 186
ORDENANZA SÉPTIMA
"INDUSTRIA ACTUAL".
I 1

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código I 1** en planimetría.

Ordenanza propia de las instalaciones de un polígono industrial, en el que las industrias se sitúan en **edificios exentos**, rodeados de espacios libres.

Es de aplicación Se trata de las zonas clasificada como suelo urbano consolidado en las anteriores Normas Subsidiarias situadas junto a la A-1 autovía del Norte y que cuentan con varias naves industriales y de almacenamiento ya instaladas y en funcionamiento, consolidada por la edificación que en sus inicios no contaba con dotaciones urbanísticas tales como abastecimiento de agua y saneamiento.

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. USO.

El **uso característico** es el de almacenamiento y el industrial, para industrias no clasificadas para industria media y ligera.

Usos compatibles:

- Almacenaje
- Comercial mayorista y minorista, venta al por menor.
- Oficinas.
- Hostelería: bares, cafeterías y restaurantes.
- Exposición y venta de automóviles y maquinaria en general.
- Industrial clasificado siempre que cuenten con las medidas correctoras apropiadas, con una limitación de 300 kW de potencia y un máximo de 75 operarios por instalación.

Usos prohibidos: Todos los demás, con la excepción del uso residencial en **una vivienda**, aneja y vinculada, de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos por cada instalación. Se destinará exclusivamente a vigilancia, cuidado y conservación de la misma.

4. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se autoriza la edificación aislada y la agrupada, esta última exclusivamente para edificios pertenecientes a la misma instalación.

5. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las establecidas en planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Se deberá tener en cuenta la distancia fijada a la carretera por el órgano titular de la misma, por así establecerlo la **Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental**.

La alineación correspondiente a la **vía de servicio** paralela a la Autovía del Norte se sitúa como mínimo a cuatro metros y medio (4,50 m) de la arista exterior (línea blanca a trazos) de la calzada de esta vía de servicio.

6. RETRANQUEOS.

El retranqueo con respecto a la alineación exterior no es obligatorio.

Las separaciones de la edificación al resto de los linderos serán iguales o superiores a los tres metros (3,0 m).

Esta franja perimetral deberá mantenerse libre de edificación, de tal manera que sea posible la circulación de vehículos por la misma, sin que se autorice en la misma ni el almacenaje ni tampoco el acopio de materiales.

7. PARCELA MÍNIMA.

La catastral existente ó setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²) de superficie.

Las unidades resultantes de una reparcelación, parcelación o segregación, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- longitud mínima de **lindero frontal**: quince metros (15,00 m).
- permitirá **inscribir un círculo** de diámetro no inferior a quince metros (15,00 m)

8. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

No se establece **fondo edificable**.

Las **plantas bajo rasante**, no el semisótano, podrán ocupar la totalidad de la parcela

9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas es de tres (3), planta baja y dos pisos.

La altura máxima **de diez metros** (10.0 m) medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el borde superior del **alero**, el inicio de las **cerchas** de cubierta o la **cara inferior** del último forjado horizontal, según el caso.

Si por necesidades de la instalación, debidamente justificadas, se precisara la colocación de elementos puntuales en altura tales como silos, chimeneas, antenas, torres de montaje, cintas correderas, etc., se admitirán con un a altura máxima de doce metros (12.0 m).

10. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se establece en el **setenta por ciento** (70%) de la superficie de la parcela neta a alineaciones.

12. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Se establece una edificabilidad máxima de **un metro cuadrado** construidos por m² de parcela bruta (1m²/m²).

En el cómputo de la edificabilidad se incluye la totalidad de los espacios edificados situados sobre rasante.

13. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición morfológica y el empleo de materiales de acabado en fachadas y cubiertas será libre, debiendo adecuarse las edificaciones que realicen a la tipología propia del uso industrial, además:

- La inclinación máxima de las cubiertas será inferior al cuarenta y cinco por ciento (45%) y se admite la **cubierta plana**.
- Si se usaran en cubierta **petos perimetrales**, éstos no podrán sobresalir más de ciento cincuenta centímetros (1,50 m) de la cara superior del último forjado horizontal.

- Se admite la colocación de **rótulos** y elementos publicitarios, que podrán sobresalir tres metros (3,0 m) de la altura máxima permitida para la edificación.
- Se tratarán adecuadamente los linderos de las parcelas, prohibiéndose los cerramientos de las mismas con elementos de fábrica que superen los noventa centímetros de altura (0,9 m).
- Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás de la fachada.

14. APARCAMIENTOS.

Las plazas de garaje no podrán cerrarse. La reserva mínima, a situar en el interior de la parcela será de:

- Mínimo una plaza de aparcamiento por cada establecimiento.
- Una plaza adicional por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²),

Se estudiarán las operaciones de **carga y descarga**.

15. VADOS.

La disposición de los vados de acceso a las parcelas y la reorganización de los aparcamientos públicos se contendrá en los propios proyectos de edificación, sin necesidad de que se tramite un Estudio de Detalle.

16. VALLADOS.

No será **obligatorio** el vallado de las parcelas.

Los **vallados de parcelas** que den tanto a viales como a espacios de uso público se podrán realizar en material calado en su totalidad o macizo hasta una altura máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m), a partir de la cual y hasta una altura máxima permitida de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m), éste deberá realizarse en material calado, preferentemente con enrejado metálico.

Se prohíbe en el vallado a suelo público el empleo de la tela metálica de simple torsión.

Artículo 187
ORDENANZA OCTAVA
"INDUSTRIA EN POLÍGONO".
I 2

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código I 2** en planimetría.

Es la ordenanza propia de las instalaciones de un polígono industrial, en el que las industrias se sitúan en **edificios exentos**, rodeados de espacios libres, que es de aplicación tanto en una zona situada junto a la autovía del Norte con varias naves industriales y de almacenamiento ya instaladas y en funcionamiento, consolidada por la edificación que en sus inicios no contaba con dotaciones urbanísticas tales como abastecimiento de agua y saneamiento, como en las correspondientes a los nuevos planes parciales.

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. USO.

El **uso característico** es el industrial, para industrias no clasificadas y para las clasificadas que cuenten con las medidas correctoras aplicables, sin límite de potencia.

Usos compatibles:

- Almacenaje
- Comercial mayorista y minorista.
- Oficinas.
- Exposición y venta de automóviles y maquinaria en general.

Usos prohibidos: Todos los demás, con la excepción del uso residencial en **una vivienda**, aneja y vinculada, de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos por cada instalación. Se destinará exclusivamente a vigilancia, cuidado y conservación de la misma.

4. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se autoriza la edificación aislada y la agrupada, esta última exclusivamente para edificios pertenecientes a la misma instalación.

Los edificios aislados de la misma instalación que se edifiquen en la misma parcela deberán estar separados entre sí un mínimo de cinco metros (5,0 m).

5. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las establecidas en planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Se deberá tener en cuenta la distancia fijada a la carretera por el órgano titular de la misma, por así establecerlo la **Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental**.

La alineación correspondiente a la **vía de servicio** paralela a la Autovía del Norte se sitúa como mínimo a cuatro metros y medio (4,50 m) de la arista exterior (línea blanca a trazos) de la calzada de esta vía de servicio.

6. RETRANQUEOS.

Será obligatorio un retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos de la parcela, incluso a la alineación oficial, de cinco metros (5,0 m).

Esta franja perimetral deberá mantenerse libre de edificación, de tal manera que sea posible la circulación de vehículos por la misma, sin que se autorice en la misma ni el almacenaje ni tampoco el acopio de materiales.

7. PARCELA MÍNIMA.

La catastral existente ó dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de superficie.

Las unidades resultantes de una reparcelación, parcelación o segregación, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- longitud mínima de **lindero frontal**: quince metros (15,00 m).
- permitirá **inscribir un círculo** de diámetro no inferior a quince metros (15,00 m)

Para la industria existente en el "Alto de la Varga", suelo urbano consolidado de las anteriores Normas Subsidiarias, se mantienen las condiciones de parcela mínima establecidas en setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²).

8. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

No se establece **fondo edificable**.

Las **plantas bajo rasante**, no el semisótano, podrán ocupar la totalidad de la parcela

9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas es de cuatro (4), planta baja y tres pisos.

La altura máxima **de dieciséis metros** (16.00 m) medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el borde superior del **alero**, el inicio de las **cerchas** de cubierta o la **cara inferior** del último forjado horizontal, según el caso.

Si por necesidades de la instalación, debidamente justificadas, se precisara la colocación de elementos puntuales en altura tales como silos, chimeneas, antenas, torres de montaje, cintas correderas, etc., se admitirán con una altura máxima de veinte metros (20.0 m).

Se autoriza la construcción de entreplantas, limitando su superficie al cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la planta baja, así como las plantas de sótano y de semisótano.

10. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se establece en el **setenta por ciento** (70%) de la superficie de la parcela neta a alineaciones.

12. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Se establece una edificabilidad máxima de **un metro cuadrado** construidos por m² de parcela bruta (1m²/m²).

En el cómputo de la edificabilidad se incluye la totalidad de los espacios edificados situados sobre rasante.

13. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición morfológica y el empleo de materiales de acabado en fachadas y cubiertas será libre, debiendo adecuarse las edificaciones que realicen a la tipología propia del uso industrial, además:

- Se admite la **cubierta plana**.
- Si se usaran en cubierta **petos perimetrales**, éstos no podrán sobresalir más de ciento cincuenta centímetros (1,50 m) de la cara superior del último forjado horizontal.
- Se admite la colocación de **rótulos** y elementos publicitarios, que podrán sobresalir tres metros (3,0 m) de la altura máxima permitida para la edificación.
- Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás de la fachada.

14. APARCAMIENTOS.

Las plazas de garaje no podrán cerrarse. La reserva mínima, a situar en el interior de la parcela será de:

- Mínimo una plaza de aparcamiento por cada establecimiento.
- Una plaza adicional por cada 150 m² construidos.

Se estudiarán las operaciones de **carga y descarga**, debiendo habilitar un espacio cubierto y cerrado.

15. VADOS.

La disposición de los vados de acceso a las parcelas y la reorganización de los aparcamientos públicos se contendrá en los propios proyectos de edificación, sin necesidad de que se tramite un Estudio de Detalle.

16. ACCESOS.

Se prohíbe el acceso de vehículos a las parcelas desde las calles longitudinales interiores a las manzanas previstas para los aparcamientos, autorizándose únicamente en ellas el acceso peatonal a las parcelas.

17. VALLADO.

No será **obligatorio** el vallado de las parcelas.

Los **vallados de parcelas** que den tanto a viales como a espacios de uso público se podrán realizar en material calado en su totalidad o macizo hasta una altura máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m), a partir de la cual y hasta una altura máxima permitida de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m), éste deberá realizarse en material calado, preferentemente con enrejado metálico.

Se prohíbe en el vallado a suelo público el empleo de la tela metálica de simple torsión.

18. ORDENANZA DE TRANSFORMACIÓN.

Dentro del límite máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela neta, o parcelable, en uso industrial, se podrá, mediante un Estudio de Detalle, **modificar la ordenanza, pasando a la Novena, Industrial Naves Nido**, manteniendo el límite de edificabilidad asignado en la presente y debiendo cumplir los demás parámetros y condiciones de la Ordenanza Octava, además de los aquí señalados.

Sólo se permitirá este cambio de Ordenanza para aquellas parcelas o agrupaciones de parcelas que supongan una superficie continua de terreno privado igual o mayor de **doce mil metros cuadrados** (12.000 m²).

Estos Estudios de Detalle deberán señalar un **retranqueo obligatorio** de quince metros (15,0 m), tanto a las alineaciones principales, como a los linderos de parcela o de la agrupación de parcelas

sobre la que se desarrolle, que será **línea de edificación forzosa y** que generará un espacio mancomunado reservado para aparcamientos y zona de maniobra, carga y descarga.

El Estudio de Detalle previsto para el cambio de Ordenanza deberá, además, fijar unas condiciones tanto constructivas como estéticas para la totalidad de las edificaciones que puedan realizarse en las parcelas contenidas en su ámbito, de manera que las edificaciones previstas armonicen entre sí y con el entorno más próximo. Así mismo, y antes de la concesión de la licencia municipal de obras para las naves, se deberá redactar y aprobar un Proyecto de Urbanización que será único para todo el ámbito del Estudio de Detalle, que incluya la pavimentación, con señalamiento de los aparcamientos y la distribución y acometida de los servicios urbanos a las edificaciones previstas, así como, en su caso, el vallado de las parcelas.

La **ocupación máxima** será del cien por cien (100%) de la superficie neta privada, descontada la superficie mancomunada resultado de los preceptivos retranqueos, salvo si la edificabilidad asignada a la parcela **fuese menor** que dicha superficie neta, en cuyo caso se autoriza la existencia de zonas sin ocupar, que deberán situarse a modo de **patio trasero** al interior de las parcelas, en el fondo de las edificaciones.

Artículo 187 BIS
ORDENANZA NOVENA
“INDUSTRIAL NAVES NIDO”.
I 3

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código I 3** en planimetría, edificación aislada, con tipología de naves y pabellones.

Inicialmente se corresponde con dos zonas, afectadas por la **ordenanza de transformación** y situadas al noreste y al noroeste del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales, junto a la antigua carretera de Burgos a Roa de Duero.

Actualmente es de aplicación en las nuevas zonas industriales desarrolladas y por desarrollar en sectores de suelo urbanizable, con una limitación del cincuenta por ciento (50%) de la superficie parcelable.

2. USO

Uso **característicos** es el industrial, para industrias no clasificadas propias de **talleres** de transformación, reparación y confección de productos y maquinaria, y para las clasificadas que cuenten con las medidas correctoras apropiadas.

Usos **compatibles**:

- **Almacenaje** para depósito y distribución de productos - Comercial mayorista y minorista.
- Oficinas.
- Exposición y venta de automóviles y maquinaria en general.
- Agrícola.
- Hostelería: bares, cafeterías y restaurantes.

Usos **prohibidos**: Todos los demás, especialmente el ganadero, con la excepción del uso residencial en **una vivienda**, aneja y vinculada, de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) contruidos por cada parcela. Se destinará exclusivamente a vigilancia, cuidado y conservación de la misma.

3. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se autoriza únicamente la edificación **agrupada**.

Esta ordenanza resulta apropiada para la construcción de edificaciones adosadas de tipo **naves-nido**, dejando previsto un **espacio delantero mancomunado** para aparcamiento y maniobras.

4. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

En la zona afectada por la **ordenanza de transformación** solamente se autorizan las obras de conservación.

5. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las establecidas en planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Distinguiremos entre principales y secundarias.

Las alineaciones secundarias se graflan en trazo discontinuo y serán líneas de edificación forzosa.

6. PARCELA MÍNIMA.

La catastral existente ó trescientos metros cuadrados (300 m2).

Las unidades resultantes de una reparcelación, parcelación o segregación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **superficie mínima** de trescientos metros cuadrados (300 m2).
 - longitud mínima de **lindero frontal** a vía pública: seis metros (6,00 m).
 - permitirá **inscribir un círculo** de diámetro no inferior a diez metros (10,00 m)
- En una parcela se admiten varios locales independientes, en división horizontal, siempre y cuando cada uno cumpla con la condición de disponer de un frente de fachada de seis metros (6,00 m).

7. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación deberá retranquearse respecto a:

- **alineación exterior**, quince metros (15.00 m).
- **linderos** de la parcela, cinco metros (5.00 m), no autorizándose medianerías.

No se establece **fondo edificable** máximo.

En el vial central de las manzanas, en donde se disponen los aparcamientos, no se efectúan retranqueos, coincidiendo la alineación principal con las alineaciones secundarias. Estos retranqueos establecidos generarán unos espacios mancomunados reservados para aparcamientos y zonas de maniobra, carga y descarga.

Las **plantas bajo rasante**, no el semisótano, podrán ocupar la totalidad de la parcela.

8. EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad máxima de un metro cuadrado construido por m2 de parcela bruta (1,0 m2/m2), incluyendo la superficie de retranqueo obligatorio prevista para aparcamientos y zonas de maniobra, carga y descarga.

En el cómputo de la edificabilidad se incluye la totalidad de los espacios edificados situados sobre rasante.

9. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas es de cuatro (4), planta baja y tres plantas piso.

La altura máxima de **de dieciséis metros** (16.00 m) medidos desde la rasante de la acera hasta el borde superior del **alero**, el inicio de las **cerchas** de cubierta o la **cara inferior** del último forjado horizontal.

Las **oficinas** y los **edificios de representación** estarán incluidos en la altura máxima permitida.

10. OCUPACIÓN.

Se establece en el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela neta privada delimitada por las alineaciones secundarias, una vez descontada la superficie correspondiente al retranqueo obligatorio.

11. URBANIZACIÓN.

De manera previa a la concesión de la licencia de obras para la edificación de las naves, deberá redactarse y aprobarse para cada semi-manzana, definida ésta por los viales exteriores y los de la playa interior de aparcamientos, **un único proyecto de urbanización** que contenga la

pavimentación, con señalamiento de los aparcamientos y la distribución y acometida de los servicios urbanos para cada nave, así como, en su caso, el vallado de las parcelas.

12. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los edificios que se realicen deberán adaptarse a la tipología propia del uso industrial.

Para cada semi-manzana se deberá dictar por la Comunidad unas directrices, para que las edificaciones de las naves-nido tengan uniformidad en cuanto a su composición morfológica, altura, materiales de cubierta y acabados.

La composición morfológica de la edificación y el empleo de materiales de acabado en fachadas y cubiertas serán libres, debiendo adecuarse las edificaciones que se realicen a la tipología propia del uso industrial, además:

- Se admite la **cubierta plana**.
- Si se usaran en cubierta **petos perimetrales**, éstos no podrán sobresalir más de ciento cincuenta centímetros (1,50 m) de la cara superior del último forjado horizontal.
- Se admite la colocación de **rótulos** y elementos publicitarios, que no podrán sobrepasar la altura que tengan las edificaciones sobre las que se colocan.
- El acabado de las cubiertas de las naves y pabellones deberá de ser de **color rojo**, prohibiéndose el uso del **fibrocemento** en su color.
- Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás de la fachada.

13. APARCAMIENTOS

Se consideran suficientes los señalados en el instrumento que ha establecido la ordenación detallada, plan parcial o estudio de detalle.

Las plazas de garaje no podrán ni cerrarse ni cubrirse.

Se estudiarán las operaciones de **carga y descarga**, debiendo habilitar un espacio cubierto y cerrado.

14. VADOS.

La disposición de los vados de acceso a las parcelas y la reorganización de los aparcamientos públicos se contendrá en el proyecto de edificación del conjunto de las naves de la manzana o semi-manzana, sin necesidad de que se tramite un Estudio de Detalle.

17. VALLADO.

No será **obligatorio** el vallado de las parcelas.

Los **vallados de parcelas** que den tanto a viales como a espacios de uso público se podrán realizar en material calado en su totalidad o macizo hasta una altura máxima de ciento veinte centímetros (1,20 m), a partir de la cual y hasta una altura máxima permitida de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m), éste deberá realizarse en material calado, preferentemente con enrejado metálico.

Se prohíbe en el vallado a suelo público el empleo de la tela metálica de simple torsión.

Artículo 188
ORDENANZA DÉCIMA
"EQUIPAMIENTO".
EQ

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código EQ** en planimetría,

Se trata de unos terrenos situados al norte del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales, junto a la vía del ferrocarril, de propiedad municipal, sin edificación actual, así como a las distintas edificaciones y solares de propiedad municipal.

Actualmente es de aplicación en las nuevas zonas desarrolladas en sectores tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable hoy ya urbanizado.

Se establecen dos grados:

Grado 1, edificación **agrupada.**

Grado 2, edificación **aislada.**

2. OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios, las de demolición, de reforma y las de nueva edificación.

3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las establecidas en planimetría, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

4. PARCELA MÍNIMA.

La catastral existente, el Grado 1.

La asignada al establecer la ordenación detallada, en este caso y a los efectos de futuras cesiones será de **mil metros cuadrados** (1.000 m²).

5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Podrá alinearse en la **alineación exterior**, que no es obligatoria, admitiéndose retranqueos.

En este supuesto el espacio libre resultante podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

6. EDIFICABILIDAD

Se establecen dos grados, con una edificabilidad máxima de:

Grado 1, dos metros y medio cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela neta a alineaciones (2,5 m²/m²).

Grado 2, un metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela neta a alineaciones (1,0 m²/m²).

7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS

Grado 1, edificación **agrupada.**, tres plantas (3) y 12 metros (12,00 m)

Grado 2, edificación **aislada**, cuatro plantas (4) y quince metros (15,00 m)

Se autoriza la construcción de entreplantas, limitando su superficie al cincuenta por ciento (50%) de la correspondiente a la planta baja, así como las plantas de sótano, semisótano y los espacios de entrecubierta habitables, que no computarán como planta si tienen las características descritas en las Condiciones Generales de la Edificación.

8. OCUPACIÓN.

Se establecen dos grados:

Grado 1, la totalidad (100%) de la superficie de la parcela neta a alineaciones.

Grado 2, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela neta a alineaciones.

9. CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres, además:

Se procurará que la proporción de los volúmenes que se diseñen armonicen con los ya existentes.

Las pendientes de las cubiertas serán inferiores al sesenta por ciento (60%), con acabados en tonalidades rojizas, similares a la teja cerámica.

Se tratarán adecuadamente los **linderos** de las parcelas, prohibiéndose los cerramientos de las mismas con elementos de fábrica que superen los noventa centímetros (0,90 m) de altura.

11. USOS

Usos **característicos** son los propios del equipamiento comunitario, tales como deportivo, escolar, cultural, asistencial, sanitario, religioso, de servicios generales municipales y de alojamiento colectivo.

Usos **compatibles**:

- Pabellones de exposición y de feria con un uso ocasional, no permanente.
- Hostelería al servicio de la dotación.

Usos **prohibidos**: Todos los demás, incluso el residencial, salvo **una vivienda**, aneja y vinculada, de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos por cada parcela. Se destinará exclusivamente a vigilancia, cuidado y conservación de la misma.

Artículo 189
ORDENANZA DÉCIMO PRIMERA
"ESPACIOS LIBRES"
EL

1. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Corresponde a las áreas grafiadas en planimetría con el **código EL** en planimetría.

Se trata de espacios libres de edificación, de uso y dominio públicos, integrantes del sistema de espacios libres, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

De cara a posibles parcelaciones no se establecen, considerándose indivisibles las previstas en planeamiento.

3. DISPOSICIÓN.

Los **espacios libres públicos** deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando áreas residuales, con una superficie mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²) y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de veinte metros (20m) de diámetro.

En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²) y equipadas adecuadamente para su función

4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS.

Se permiten las siguientes:

- Kioscos tanto para bebida como para la prensa.
- Templete para música, auditorio y similar.
- Juegos infantiles
- Estanques
- Juegos autóctonos y tradicionales
- Pabellones para exposición con carácter provisional y siempre desmontables.
- Instalaciones deportivas

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Los kioscos se ajustarán a las siguientes normas:

- La superficie máxima construida será de **cuarenta metros cuadrados** (40 m²).
- La superficie cerrada máxima será de **doce metros cuadrados** (12 m²).
- La altura máxima de la cumbrera será de trescientos cincuenta centímetros (3,50 m).
- La superficie mínima de la zona verde donde se sitúen será de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Para usos deportivos y deportes autóctonos, la instalación se limitará a tratamientos superficiales y de vallado, sin edificación alguna.

3. OCUPACIÓN.

La ocupación máxima no superará el uno por ciento (1 %), excepto para pabellones desmontables que se fija en el cincuenta por ciento (50%).

4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación será de **cinco metros** (5,00 m)

Para llevar a cabo estas construcciones Se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligasen las instalaciones.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones autorizables se dispondrán de manera que queden integradas en el arbolado y vegetación, respetándolo en su integridad.

Artículo 189 BIS
ORDENANZA DÉCIMO SEGUNDA
"SERVICIOS URBANOS"
S U

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

SU. SERVICIOS URBANOS.

- SU-T. Estación de Tratamiento Abastecimiento de Agua.
- SU-P. Depósito de Agua.
- SU-D. Estación de Depuración de Aguas Residuales.
- SU-E. Estación de Transformación y Suministro Eléctrico.
- SU-G. Depósito de Gas.
- SU-M. Centro de Telecomunicaciones.
- SU-R. Residuos Sólidos.

CAPÍTULO 3.
CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 190
CONDICIONES COMUNES

El Plan General de Ordenación Urbana ha dividido el suelo urbano no consolidado en ámbitos para su ordenación detallada, denominados **sectores**, estableciendo las siguientes condiciones específicas:

1. **Uso predominante**, y en su caso usos compatibles y prohibidos.
Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

2. **Plazo para establecer la ordenación detallada**, que es de ocho (8) años.
Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles en cada sector se establecerán de forma que las viviendas con protección pública se construyan de forma acompasada con las demás.

3. **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

Este parámetro no puede superar debe respetar los **siete mil quinientos** metros cuadrados por hectárea (7.500 m²/Ha.).

4. **Índice de variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública.

Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento. (10%)

5. El aprovechamiento del **subsuelo** no podrá ser superior al diez por ciento (10%) del permitido sobre rasante, salvo para los usos de aparcamiento, bodegas, trasteros, almacenes o instalaciones.

6. La **ocupación** del terreno por las construcciones no podrá ser superar lo siguientes porcentajes referidos a la superficie neta del sector:

- | | | | |
|---|------------------|---------------------------|--------|
| - | Uso residencial: | veinticinco por ciento | (25%) |
| - | Uso terciario: | treinta y tres por ciento | (33%). |
| - | Uso industrial: | cincuenta por ciento | (50%). |

7. La separación mínima entre edificios (S) no será nunca inferior a la mitad de la altura (H/2) del edificio medida desde el eje del vial al que de frente.

8. La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes.

9. La separación a linderos laterales y de fondo, y siempre sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, será igual a la mitad de la altura ($H/2$), con un mínimo de tres metros (3 m.)

10. Para cada sector se determina la reserva⁶ destinada al sistema local de espacios libres públicos, nunca inferior a **quince metros cuadrados** (15 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construibles.

11. El índice de permeabilidad o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de espacios vegetales sería inferior al **ochenta por ciento** (80%) quedando prohibidas las pavimentaciones.

12- Para cada sector se determina la reserva destinada al sistema local de equipamientos, nunca inferior a **diez metros cuadrados** (10 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construibles.

En su totalidad serán de titularidad pública.

12. Cuando las parcelas de uso dotacional no satisfagan las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, o bien no alcancen una superficie mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²) se podrán destinar a incrementar las superficies reservadas al sistema de espacios libres.

13 El aprovechamiento se expresará en metro cuadrados construibles en el uso predominante y para ello este Plan general asigna justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso compatible con el predominante del sector, al que corresponderá como coeficiente la unidad:

USO	COEFICIENTE
Industrial	0.50
Residencial colectiva libre	1.00
Residencial colectiva protegida	0.75
Residencial unifamiliar libre	1.25
Terciario	0-75

14- A efectos de la delimitación de cada Sector, se sitúa en la línea en el límite de Dominio de Infraestructuras, quedando pues excluidos aquellos terrenos que pertenecen a dominio público.

Artículo 191 PARA USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

1. **Densidades máxima y mínima de población**, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, se establece en cincuenta (50) viviendas por hectárea para suelo urbano, con una densidad mínima de veinte (20) viviendas por hectárea.

⁶ Ley 4 de 2008: **Quince**. El apartado 2 del artículo 42 queda redactado del siguiente modo: Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado,

2. **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, en suelo urbano no consolidado se establece en un veinte por ciento (20%) y se refiere a vivienda colectiva con usos comerciales en planta baja..

3. **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública: el treinta por ciento (30%), del número máximo permitido en el sector. Se desarrollan conforme a la ordenanza R4 de vivienda colectiva.

4. Exclusivamente a efectos del cálculo de la densidad máxima y mínima de población, **pueden considerarse como una sola vivienda** dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados, siendo exclusivamente de aplicación para las viviendas acogidas a la ordenanza R4 de vivienda colectiva.

5. Los **espacios libres públicos** deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando áreas residuales, con una superficie mínima de **quinientos** metros cuadrados (500 m²) y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de veinte metros (20m) de diámetro.

En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a **doscientos** metros cuadrados (200 m²) y equipadas adecuadamente para su función.

Artículo 192 PARA USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL O TERCIARIO.

1. En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, los espacios libres públicos deben destinarse preferentemente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de cinco metros (5m), que favorezca la integración con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

Artículo 193 DIVISIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Al tramitar el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento optará por considerar todo el sector como unidad de actuación a efectos de gestión urbanística, o dividirlo en dos o más unidades de actuación, que en tal caso se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

1º Las unidades de actuación podrán ser discontinuas, si bien solo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

2º Se incluirán en la unidad correspondiente a la primera fase todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

3º El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un veinticinco por cien (25 %), al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

4º El aprovechamiento medio de los sectores que carecieran de aprovechamiento lucrativo por estar íntegramente constituidos por sistemas generales, será el promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de suelo urbanizable delimitado con aprovechamiento lucrativo.

Anexo TABLA SÍNTESIS

Sectores de suelo urbano no consolidado especificando: uso, superficie neta, edificabilidad y densidad.

Sector	Uso Predominante	Superficie Neta	Edificabilidad		Densidad			
		(m2)	m2/Ha	m2	Mínima Viv/Ha	Uds	Máxima Viv/Ha	Uds
SE_1	residencial	23.590	7.500	17.693	20	35	50	88
SE_2	residencial	13.754	7.500	10.316	20	20	50	51
SE_3	residencial	37.709	7.500	28.282	20	56	50	141
SE_4	residencial	18.206	7.500	13.655	20	27	50	68
SE_5	residencial	7.947	7.500	5.960	20	14	50	37
SE_6	residencial	20.903	7.500	15.677	20	31	50	78
SE_7	residencial	10.424	7.500	7.818	20	15	50	39
SE_8	industrial	35.546	7.500	26.660				
TOTAL		168.079		126.061		198		502

Sectores agrupados por uso predominante

Uso Predominante	Superficie Neta	Edificabilidad	Viviendas
Residencial	132.795	99.401	502
Industrial	35.546	26.660	
TOTAL	168.079	TOTAL 126.061	TOTAL 502

TÍTULO VI.
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1.
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 194
CONDICIONES COMUNES

Según lo establecido en los artículos 17 y siguientes de Ley de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el derecho de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano a **completar su urbanización** para que alcancen la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el planeamiento urbanístico.

Los suelos pertenecientes al Patrimonio del Estado, suelos de dominio público, por tratarse de suelos adscritos a la zona de dominio público tal y cómo define la Ley de Carreteras o por tratarse de suelos expropiados para la construcción de la carretera y sus elementos funcionales a mayores de los anteriores, no podrán formar parte de los suelos no urbanos en el momento actual y cuyo desarrollo se pretenda ahora o en un futuro, como en el caso de los suelos urbanizables. Por ello no de adscribirán a ninguna actuación urbanística. Todo ello sin perjuicio de que en futuros trámites se exija delimitar los terrenos expropiados y su incorporación a los documentos de desarrollo urbanístico.

Artículo 195
DEBERES

La ejecución del planeamiento garantizará la **distribución equitativa** de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- **Costear la totalidad de los gastos de urbanización** necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, así como las necesarias para la **conexión** del sector con los sistemas generales existentes, y para la **ampliación o el refuerzo** de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento, y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- **Ceder gratuitamente** al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento destinados a dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales y los necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes.
- Proceder a la equidistribución o **reparto de los beneficios y cargas** derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- **Solicitar la licencia** de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- **Edificar los solares** en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 196
DERECHOS

El cumplimiento de estos deberes, determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, con los siguientes derechos:

- Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será el definido en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
- Se establece un plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva de tal instrumento, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- En caso de **incumplimiento de los plazos**, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido.
- Si la **prórroga** no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la **venta forzosa** de los terrenos o su **expropiación** por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

Artículo 197
DIVISIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Al tramitar el Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento optará por considerar todo el sector como unidad de actuación a efectos de gestión urbanística, o **dividirlo en dos o más unidades de actuación**, que en tal caso se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

- 1º Las unidades de actuación podrán ser discontinuas, si bien solo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
- 2º Se incluirán en la unidad correspondiente a la primera fase todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
- 3º El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un veinticinco por cien (25 %), al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.
- 4º El aprovechamiento medio de los sectores que carecieran de aprovechamiento lucrativo por estar íntegramente constituidos por sistemas generales, será el promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de suelo urbanizable delimitado con aprovechamiento lucrativo.
- 5º Se dividirá en fases, de modo que la primera unidad de actuación en desarrollarse deberá estar **contigua al suelo urbano**, según el modelo de crecimiento en "mancha de aceite" propuesto.
- 6º También en la primera unidad deberá incluirse uno de los **accesos** señalados a la red viaria.

CAPÍTULO 2.
CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 198

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbana ha dividido el suelo urbanizable delimitado en **ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores**, estableciendo las siguientes determinaciones de ordenación.

1. **Uso predominante**, y en su caso usos compatibles y prohibidos.
Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.
2. **Plazo para establecer la ordenación detallada**, que es de ocho (8) años.
Los plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles en cada sector se establecerán de forma que las viviendas con protección pública se construyan de forma acompasada con las demás.
3. **Densidad máxima de edificación**, o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
Este parámetro no puede superar los siete mil quinientos metros cuadrados por hectárea (7.500 m²/Ha.).
4. **Índice de variedad de uso**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, entre los cuales puede incluirse la edificación de viviendas con protección pública.
Este índice debe ser igual o superior al **20 por ciento** (20 %).
5. El aprovechamiento del **subsuelo** no podrá ser superior al **diez por ciento** (10%) del permitido sobre rasante, salvo para los usos de aparcamiento, bodegas, trasteros, almacenes o instalaciones.
6. La **ocupación** del terreno por las construcciones no podrá ser superar lo siguientes porcentajes referidos a la superficie neta del sector:

-	Uso residencial:	veinticinco por ciento	(25%)
-	Uso terciario:	treinta y tres por ciento	(33%).
-	Uso industrial:	cincuenta por ciento	(50%).
7. La separación mínima entre edificios (S) no será nunca inferior a la mitad de la altura (H/2) del edificio medida desde el eje del vial al que de frente.
8. La edificación podrá adosarse a los edificios colindantes.
9. La separación a linderos laterales y de fondo, y siempre sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, será igual a la mitad de la altura (H/2), con un mínimo de tres metros (3 m.)

10. Para cada sector se determina la reserva⁷ destinada al sistema local de espacios libres públicos, nunca inferior a **veinte metros cuadrados** (20 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construibles.

Tampoco resultará inferior al diez por ciento (10%) de la superficie neta del sector, es decir, excluyendo los sistemas generales.

11. El índice de permeabilidad o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de espacios vegetales sería inferior al **ochenta por ciento** (80%) quedando prohibidas las pavimentaciones.

12. Para cada sector se determina la reserva destinada al sistema local de equipamientos, nunca inferior a **quince metros cuadrados** (15 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) construibles.

En su totalidad serán de titularidad pública.

12. El aprovechamiento se expresará en metro cuadrados construibles en el uso predominante y para ello este Plan General de Ordenación Urbana de Villagonzalo Pedernales asigna justificadamente los siguientes coeficientes de ponderación para cada uso compatible con el predominante del sector, al que corresponderá como coeficiente la unidad.

USO	COEFICIENTE
Industrial	0.50
Residencial colectiva libre	1.00
Residencial colectiva protegida	0.75
Residencial unifamiliar libre	1.25
Terciario	0.75

13. A efectos de la delimitación de cada Sector, se sitúa en la línea en el límite de Dominio de Infraestructuras, quedando pues excluidos aquellos terrenos que pertenecen a dominio público.

Artículo 199 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

1. **Densidades máxima y mínima de población**, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

La densidad máxima se establece en cuarenta (40) viviendas por hectárea para suelo urbanizable delimitado, con una densidad mínima de veinte (20) viviendas por hectárea

2. **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, debe ser igual o superior al **20 por ciento** (20%).

⁷ Ley 4 de 2008: **Quince**. El apartado 2 del artículo 42 queda redactado del siguiente modo: Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos **35 metros cuadrados por cada 100** metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.

3. **Índice de integración social**, que expresa el porcentaje de aprovechamiento de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, debe ser igual o superior al treinta **por ciento** (30%) del número máximo permitido en el sector.

Se desarrollan conforme a la ordenanza R4 de vivienda colectiva.

4. Exclusivamente a efectos del cálculo de la densidad máxima y mínima de población, **pueden considerarse como una sola vivienda** dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados, siendo exclusivamente de aplicación para las viviendas acogidas a la ordenanza R4 de vivienda colectiva.

5. En los sectores con uso predominante residencial, los **espacios libres públicos** deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando áreas residuales, con una superficie mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²) y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de veinte metros (20m) de diámetro.

En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²) y equipadas adecuadamente para su función.

Artículo 200

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL O TERCARIO.

1. En los sectores con uso predominante industrial o de servicios, los espacios libres públicos deben destinarse preferentemente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de cinco metros (5m), que favorezca la integración con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

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

Artículo 201
USO TERCARIO

El uso **predominante** correspondiente al sector, SE_1, **"Ontecillas"**, es uso TERCARIO, (Ordenanzas T1 y T2), siendo compatible el uso INDUSTRIAL (Ordenanza I2),

Tal compatibilidad se entiende como coexistencia o posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, pero siempre **en edificios diferenciados**.

Usos **compatibles** con el terciario o de servicios, son los siguientes:

- Una vivienda por instalación de hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie.
- Oficinas en cualquier situación.
- Comercio en cualquier situación.
- Dotacional en todas sus clases y situaciones.
- Oficinas y comercio en edificio exclusivo.
- Hospedaje en edificio exclusivo.

Artículo 202
USO RESIDENCIAL COLECTIVA

En los sectores SE_2, **"Valdelobos"** y SE_3, **"Adoberas"**, el uso predominante es el RESIDENCIAL en su variante de vivienda COLECTIVA, (Ordenanza R4) siendo compatible el uso TERCARIO (Ordenanzas T1 y T2).

La **variedad tipológica** en uso residencial es la de vivienda COLECTIVA PROTEGIDA.

Usos **compatibles** son los siguientes:

- Almacenes y depósitos no molestos. Talleres artesanales. Industrias domesticas.
- Servicios del automóvil.
- Comercios, bares, restaurantes y oficinas.
- Hotelero en edificio exclusivo.
- Oficinas o comercio en edificio exclusivo.
- Centros docentes, guarderías. Centros sanitarios.
- Dotación religiosa, social y cultural.

Artículo 20
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

En los sectores SE_8, **"Santa Lucía"**, SE_9, **"Terrero"** y SE_10, **"Salcedilla"** el **uso predominante** es el RESIDENCIAL en su variante de vivienda UNIFAMILIAR, (Ordenanzas R2 y R3), siendo compatible el uso TERCARIO (Ordenanzas T1 y T2).

La variedad tipológica en uso residencial es la de vivienda COLECTIVA PROTEGIDA (Ordenanza R4).

Se admite para la vivienda UNIFAMILIAR las tipologías de **pareada y aislada**, entendida como edificación en parcela propia o común para una sola familia con acceso directo independiente y ocupación de suelo en planta baja con una sola pared, o ninguna, colindante con otra vivienda.

Usos **compatibles** son los siguientes:

- Almacenes y depósitos no molestos. Talleres artesanales. Industrias domesticas.
- Servicios del automóvil.
- Comercios, bares, restaurantes y oficinas.
- Hotelero
- Centros docentes, guarderías. Centros sanitarios.
- Dotación religiosa, social y cultural.

Artículo 204 USO INDUSTRIAL

El uso **predominante** correspondiente al SE_12, "**Torre Mendigo**", es uso INDUSTRIAL (Ordenanzas I1 y I2), siendo compatible el uso TERCARIO (Ordenanzas T1 y T2).

Tal compatibilidad se entiende como coexistencia o posibilidad de implantación de uno u otro uso o de ambos, pero siempre **en edificios diferenciados**.

Usos compatibles con el industrial son los siguientes:

- Una vivienda por establecimiento, siempre que esté adscrita al uso industrial y no supere los ciento veinticinco metros cuadrados (125) de superficie construida.
- Oficinas propias de la industria.
- Dotacional en todas sus clases y en edificio exclusivo

Artículo 205 DENSIDAD DE VIVIENDA

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

Con carácter general se establece una equivalencia para el alojamiento colectivo de forma que el alojamiento de cada persona equivale a 1/5 de vivienda y el número total permitido de personas por el alojamiento colectivo es de 5 veces la densidad de vivienda por hectárea.

Con igual carácter y respecto al cómputo de densidades se establece una equivalencia entre vivienda tipo y otra de menor superficie como sigue:

- Dos (2) viviendas de un dormitorio equivaldrá a una (1) vivienda tipo.
- Tres (3) viviendas de dos dormitorios equivaldrá a dos (2) viviendas tipo.

La utilización de esta equivalencia requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1º. Solo será posible su aplicación en los terrenos destinados a alojamiento colectivo.

2º. Las plazas de apartamentos que se vinculen a la construcción deberán ser, como mínimo, igual al número de viviendas que se construyan, cualesquiera que sea la superficie.

3º. La aplicación de equivalencia referida a las viviendas de un dormitorio con las unidades de alojamiento asignadas en el Plan a la unidad constructiva o parcela sobre la que se solicite licencia de construcción se limitará al tercio (33%) de las antedichas viviendas asignadas por el Plan, no estableciendo límites para las viviendas de dos dormitorios.

El Plan Parcial podrá superar la limitación de densidad máxima, aunque no la edificabilidad asignada cuando prevea expresamente viviendas para jóvenes menores de treinta años o mayores de sesenta y se vinculen a ellas subvenciones, ayudas o beneficios fiscales.

El aumento no podrá exceder el veinticinco por ciento (25%) de la magnitud expresada en dicho apartado. Solamente será de aplicación en parcelas destinadas a albergar viviendas con algún tipo de protección pública.

Artículo 206

LICENCIA URBANÍSTICA PREVIA AL CUMPLIMIENTO ÍNTEGRO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Por supuestos de interés general ⁸ el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales y de servicios siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones

- Esté aprobado el Plan Parcial correspondiente al sector.
- El uso propuesto sea el previsto en dicho Plan.
- El peticionario haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizando mediante **aval bancario el cien por cien** (100 %) de los gastos de urbanización que le correspondieran.
- Las condiciones especiales, que de acuerdo con el equipo redactor del Plan Parcial deban indicarse, se harán constar en el Registro de la Propiedad a fin de garantizar su cumplimiento íntegro.

Artículo 207

RESERVA DE APARCAMIENTOS

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben preverse **dos plazas de aparcamiento** por cada cien metros cuadrados (100 m2) edificables siendo al menos una de ellas de uso público.

Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de diez metros cuadrados (10 m2) de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:

- Al menos el 25 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de **uso y dominio** público.
- Al menos el 50 por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad **privada**.

⁸ De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León,

En sectores con uso predominante industrial, pueden establecerse **coeficientes que ponderen** la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y **operaciones de carga y descarga** de los vehículos de transporte de mercancías.

Artículo 208
RED VIARIA

Al definir el sistema local de vías públicas deben **analizarse los movimientos** de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, así como las posibilidades de transporte respecto de la capacidad y funcionalidad de la red viaria.

Artículo 209
SERVICIOS URBANOS

Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:

- El **ciclo del agua**, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca.
- El suministro de **energía eléctrica** y servicios de **telecomunicaciones**, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Artículo 210
CARGA URBANÍSTICA

Por carga urbanística entendemos el coste de todas las obras de conexión, refuerzo y ampliación necesarias para garantizar la viabilidad de los doce nuevos sectores previstos.

Su distribución se hace entre los doce (12) Sectores del suelo urbanizable y a los nueve (9) de suelo urbano no consolidado, proporcionalmente a la superficie edificable que corresponde a los propietarios del suelo (90%).

Consideramos razonable que la carga no supere el valor unitario de los veintiocho euros (28,00 €), para alcanzar este objetivo pudieran revisarse los aprovechamientos, un alza superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cuantía sería causa objetiva para la revisión del planeamiento.

Para su cálculo incluiremos⁹ las obras **precisas para conectar** el sector con los sistemas generales, así como para la **ampliación o refuerzo** de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Entre dichas obras se entenderán incluidas las de **potabilización, suministro y depuración** de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las **infraestructuras de transporte público** que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible.

⁹ **Dieciséis.** El artículo 20 queda redactado del siguiente modo: «Artículo 20. Deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 211
RESERVA DE SUELO PARA GARANTIZAR LA URBANIZACIÓN.

Como consecuencia de la actual crisis financiera y a fin de evitar la imposibilidad de presentar avales bancarios, cada sector reservará una cantidad de suelo suficiente para garantizar los gastos de urbanización.

Esta reserva se determinará en el proyecto de ejecución, pudiendo ser enajenada, a fin de evitar desembolsos económicos por parte de los propietarios de suelo. Para su cálculo se incluirán los costes correspondientes a:

- Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

La retribución al urbanizador mediante solares debe concretarse en el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación.

Una vez aprobado el mismo, las fincas destinadas a retribuir al urbanizador quedan afectas a tal fin, como carga real por importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional para cada propietario

Anexo TABLA SÍNTESIS

Sectores, uso, superficie neta, edificabilidad y densidad.

Sector	Uso Predominante	Superficie Neta	Edificabilidad			Densidad		
			m2/Ha	m2 edificables	Mínima Viv/Ha	Uds	Máxima Viv/Ha	Uds
SE_1	terciario	124.089	6.000	74.453	0	0	0	0
SE_2	residencial	349.263	4.667	163.001	20	698	40	1.397
SE_3	residencial	220.661	4.667	102.982	20	441	40	883
SE_8	residencial	63.735	4.000	25.494	20	128	25	159
SE_9	residencial	34.689	4.000	13.876	20	69	25	87
SE_10	residencial	61.232	4.000	24.493	20	122	25	153
SE_12	industrial	100.362	7.500	75.272	0	0	0	0
TOTAL		954.031		479.571		1.456		2.679

Sectores agrupados por uso predominante

Uso Predominante	Superficie Neta	Edificabilidad	Viviendas
Terciario	124.089	74.453	0
Residencial colectiva	569.924	265.983	2.280
Residencial unifamiliar	159.656	63.863	399
Industrial	100.362	75.272	0
TOTAL	954.031	TOTAL 479.571	TOTAL 2.679

Sectores, superficie neta, sistemas generales y superficie bruta.

Sector	Uso Predominante	Superficie Neta	Sistemas Generales	Superficie Bruta
SE_1	terciario	124.089	41.066	165.155
SE_2	colectiva	349.263	115.585	464.848
SE_3	colectiva	220.661	73.026	293.687
SE_8	unifamiliar	63.735	21.092	84.827
SE_9	unifamiliar	34.689	11.480	46.169
SE_10	unifamiliar	61.232	20.264	81.496
SE_12	industrial	100.362	33.213	133.575
TOTAL		954.031	315.726	1.269.757

TITULO VII
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1.
REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Artículo 212
RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como **suelo rústico** tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse **fraccionamientos** en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, quedando prohibidas las **parcelaciones urbanísticas**, garantizándose su preservación del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 213
SUELO RÚSTICO COMÚN

En suelo rústico común (SRC) están **permitidas**, y por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de **licencia urbanística** y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, siempre y cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. Son las siguientes:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

En esta categoría de suelo estarán **sujetos a autorización¹⁰**:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes **que no estén declaradas fuera de ordenación**.

En todos los tipos de suelos, incluido el común están **prohibidas**:

¹⁰ Artículo 59.- Régimen del suelo rústico común: De entre los restantes usos previstos en el artículo 23.2 LUCyL .

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, esta prohibición se considera fundamental para preservar el paisaje y controlar el desarrollo urbano¹¹.
- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de **interés público**, por estar vinculados a cualquier forma de **servicio público** o bien porque se aprecie la **necesidad de su emplazamiento** en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 214 SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

En el resto del suelo rústico, sujeto a protección, están **prohibidos** los siguientes usos autorizables en suelo rústico común:

- Las actividades extractivas, autorizables en suelo rústico común.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Artículo 215 AUTORIZACIONES

Los Usos excepcionales sujetos a autorización deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 25.2 LUCyL y siempre atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial¹²

Podrán también autorizarse, por la Comisión Territorial de Urbanismo, y sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal, edificaciones e instalaciones de **utilidad pública de interés social** que hayan de emplazarse en el medio rural.

Quedan expresamente prohibidos los **edificios aislados destinados a vivienda familiar**, aún el supuesto de tratarse de en lugares en los que no exista posibilidad de formación de **núcleo de población**.

En las áreas de protección está prohibida expresamente cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el correcto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 216 DERECHOS ORDINARIOS EN EL SUELO RÚSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares.

¹¹ Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, Página 128.

¹² Ley 4/2008: **Dieciocho**. El párrafo primero del apartado 2 del artículo 23

Artículo 217
DERECHOS EXCEPCIONALES EN EL SUELO RÚSTICO

Además de los derechos ordinarios citados en el artículo anterior, los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho **a promover la autorización** de alguno de los siguientes usos excepcionales:

- Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de los siguientes usos: explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras, las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiendo como tales los siguientes sistemas:
 - De transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - De producción, transformación y suministro de energía eléctrica y gas.
 - De captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - De saneamiento y depuración.
 - De telecomunicaciones.
 - Los demás sistemas y elementos que sean así calificados por la normativa sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público en atención a sus condiciones particulares:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos.
 - Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Son usos **permitidos** los compatibles con la protección otorgada a la categoría de que se trate, y que por tanto **no precisan una autorización** de uso excepcional expresa, sino tan solo la obtención de licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.

Son usos **sujetos a autorización** aquellos para los que debe valorarse en cada caso las circunstancias de **interés público** que justifiquen su autorización. Deben obtener una autorización de **uso excepcional** expresa previa a la licencia urbanística municipal siguiendo el procedimiento reglamentario¹³ con imposición expresa de las cautelas y condiciones que procedan.

Son usos **prohibidos** los incompatibles con la protección otorgada, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización ni de obtener licencia.

¹³ Artículo 25 a) de la Ley de Urbanismo.

Artículo 218
DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO

Además de los deberes urbanísticos generales, los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones señalados con carácter general para todo el suelo rústico y los que de forma específica se señalan para cada una de sus categorías.

Las limitaciones establecidas en este Plan general tienen carácter de **régimen mínimo de protección**, por lo que deben respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico y la normativa sectorial.

Artículo 219
PREVENCIÓN MÍNIMA DE RIESGOS

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de **inundación, erosión, deslizamiento, hundimiento, incendio, contaminación** o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Artículo 220
PROTECCIÓN MÍNIMA DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la normativa sectorial, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, e igualmente los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, **deben situarse a una distancia mínima** de tres metros (3,00 M.) desde límite exterior de los caminos, veredas, sendas y demás vías públicas o si dicho límite no estuviera definido, a una distancia mínima de cuatro metros (4,00 m) desde el eje de las citadas vías.

En el caso de **vías pecuarias** esta distancia se establece en diez metros (10,00 m)

Artículo 221
PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como **división simultánea o sucesiva** de terrenos en dos o más lotes, **o cuotas indivisas** de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente

A tal efecto, en los supuestos en los que la **legislación agraria** u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la **naturaleza rústica de los terrenos**, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población

Artículo 222
PROHIBICIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el planeamiento urbanístico¹⁴.

¹⁴ Ley 4 de 2008 **Veintiuno**. El apartado 4 del artículo 24 queda redactado del siguiente modo:

CAPÍTULO 3. **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.**

Artículo 223

RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO COMÚN (S.R.C.)

En los terrenos clasificados como suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan otros instrumentos de ordenación del territorio o bien la normativa sectorial:

1. USOS PERMITIDOS

Son usos **permitidos**, y por tanto no precisan una autorización de uso excepcional expresa, sino tan solo la obtención de licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan:

- Las construcciones e instalaciones **necesarias** para el desarrollo de los siguientes usos:
 - explotaciones agrícolas.
 - explotaciones ganaderas.
 - explotaciones forestales.
 - explotaciones piscícolas.
 - explotaciones cinegéticas.
- Las **obras públicas** y en general las infraestructuras así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén prevista en la planificación sectorial o en algún instrumento de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico.

2. USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN

Son usos sujetos a **autorización** y por tanto debe obtener una autorización e uso excepcional expresa previa a la licencia urbanística municipal siguiendo el procedimiento reglamentario¹⁵, en el que deben valorarse las **circunstancias de interés público** que justifiquen la autorización e imponerse en su caso las **cautelos y condiciones** que procedan, los siguientes usos:

- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes **que no estén declaradas fuera de ordenación**.

3. USOS PROHIBIDOS

Son usos **prohibidos**, y por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística municipal los no enumerados en los dos apartados anteriores y fundamentalmente aquellos que impliquen un riesgo relevante **de erosión o deterioro ambiental**.

Artículo 224

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

En los terrenos clasificados como suelo rústico protegido, por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial o de ordenación del territorio debe aplicarse el régimen de protección establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial u ordenación del territorio que las desarrollen, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los citados instrumentos o bien la normativa sectorial:

¹⁵ Reglamento de Urbanismo

1. USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN

Son usos sujetos a **autorización** y por tanto debe obtener una autorización e uso excepcional expresa previa a la licencia urbanística municipal siguiendo el procedimiento reglamentario¹⁶, en el que deben valorarse las **circunstancias de interés público** que justifiquen la autorización e imponerse en su caso las **cautelas y condiciones** que procedan, los siguientes usos:

- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de los usos citados: explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, así como actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas y turísticas.
- Las obras públicas y en general las infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre que no estén citados como usos prohibidos en el siguiente párrafo.

2. USOS PROHIBIDOS

Son usos **prohibidos**, y por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística municipal los no enumerados en el apartado anterior y fundamentalmente aquellos que impliquen un riesgo relevante **de erosión o deterioro ambiental**.

Artículo 225

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON VARIAS CATEGORÍAS

En los terrenos incluidos simultáneamente dentro de dos o más categorías de suelo rústico se aplican sus correspondientes regímenes de forma complementaria, prevaleciendo en caso de contradicción aquel que otorgue una mayor protección.

¹⁶ Reglamento de Urbanismo

CAPÍTULO 3.
CONDICIONES PARTICULARES
DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 226
INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE

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

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

El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica¹⁷.

Artículo 227
PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES

No se autorizan los denominados **merenderos**, las casetas para aperos, tendejones, pequeños almacenes, y cualquier otra construcción de análoga naturaleza.

Artículo 228
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

La edificación se ajustará a las siguientes normas:

- La superficie máxima edificable será del diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela.
- La altura máxima será de dos plantas (2) y nueve metros (9,00 m), admitiendo planta bajocubierta.
- La superficie máxima construida no excederá de **quinientos** metros cuadrados (500 m²).
- La parcela mínima será de **cincuenta mil** metros cuadrados (50.000 m²).

Artículo 229
INSTALACIONES DE OCIO, DEPORTIVAS, RECREATIVAS, Y TURÍSTICAS

La edificación se ajustará a las siguientes normas:

- La edificabilidad máxima será de cinco centímetros cuadrados (0,05 m²/m²).
- La altura máxima será de **nueve** metros (9 m) y dos plantas (2).
- La parcela mínima será de treinta mil metros cuadrados.(30.000 m²)

¹⁷ Lo que proceda en cada caso y siempre según las ordenanzas estéticas de las Áreas Homogéneas delimitadas en las Normas Urbanísticas Municipales de ámbito Provincial.

Artículo 230
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

No se autoriza su construcción en suelo rústico, protegido o común.

Artículo 231
EDIFICACIONES VINCULADAS A INSTALACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA Y/O INTERÉS SOCIAL

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación atendiendo, además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

La superficie mínima de parcela será de **dos mil quinientos** metros cuadrados (2.500 m²).

Artículo 232
EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS

La altura máxima de la edificación será de cuatrocientos cincuenta centímetros (4,50 m).

Artículo 233
EDIFICACIONES VINCULADAS A INDUSTRIAS PELIGROSAS

No se autoriza su construcción en suelo rústico, protegido o común.

.

Artículo 234
NAVES AGRÍCOLAS, INSTALACIONES SINGULARES E INDUSTRIA

Cumplirán las siguientes condiciones:

- La parcela mínima donde se sitúa la construcción será de **veinte mil** metros cuadrados (20.000 m²) tanto en secano como en regadío.
- Se establece una edificabilidad de **dos centímetros cuadrados** por metro cuadrado de parcela rústica (0.02 m²/m²).
- La altura máxima del alero será de **siete** metros (7,00 m.).
- La altura máxima de la cumbrera de **nueve** metros (9,00 m).
- La separación mínima a todos los linderos se establece en cinco metros (5,00 m).
- La parcela donde se ubique la edificación tendrá acceso directo a camino.

Artículo 235
SUPERFICIE MÍNIMA DE CULTIVO

A fin de alcanzar la superficie exigida en el apartado anterior, el **agricultor a título principal** deberá justificar la posesión de la unidad mínima de cultivo, considerada de al **menos diez hectáreas** (10,00 Has) y situadas en este término municipal de Villagonzalo-Pedernales.

En el caso de cultivar varias parcelas, podrá ubicar la construcción en aquella que le resulte mas conveniente, obligándose a vincular en el Registro de la Propiedad las parcelas afectadas a los efectos de generar la superficie edificable necesaria, siempre que la mencionada parcela cumpla las condiciones del apartado anterior.

Artículo 236
NUCLEO DE POBLACION

Se considera núcleo de población a la agrupación de varias viviendas, de tal manera que por su posible consolidación se puedan generar sus expectativas urbanísticas propias del suelo urbano, demandando servicios de urbanización, contrarios al carácter del suelo rústico.

En este Plan general no se definen sus características ya que queda prohibida la vivienda en suelo rústico.

Artículo 237.
INSTALACIONES EXISTENTES

Se autoriza la **ampliación** de las instalaciones existentes en suelo no urbanizable a la aprobación definitiva de este Plan general, **cuando no resulten** por su **uso fuera de ordenación**, permitiéndose un aumento máximo del **veinticinco por ciento** (25%) de la superficie construida que tengan en este momento.

La ampliación se realizará siempre dentro de la misma parcela y será autorizada aún cuando la superficie de la misma no alcance la mínima exigida para nuevas instalaciones.

Estas instalaciones, donde es posible su ampliación, vienen **señaladas expresamente en planimetría**.

Artículo 238
USO GANADERO.

Con independencia de lo establecido tanto en la legislación sectorial como en las Normas Provinciales, la edificación se situará a una distancia no inferior a los **mil metros** (1.000 m) del suelo calificado tanto como urbano como urbanizable en este Plan General.

Esta franja de separación tiene la condición similar a la del suelo clasificable como de suelo rústico de entorno urbano (SREU).

Este precepto es de aplicación tanto para las ampliaciones, cambios de uso y nuevas instalaciones.

CAPÍTULO 4.
CONDICIONES ESPECÍFICAS
PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.

Artículo 239

REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI)

Se trata de terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial sobre infraestructuras, siendo de aplicación el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de planificación o bien la propia normativa sectorial.

1 USOS PERMITIDOS

Las **obras públicas** y en general las **infraestructuras**, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación **y servicio**, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en algún instrumento de ordenación del territorio o de **planeamiento urbanístico**.

2 USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN

Las obras públicas y demás infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, **cuando no estén previstas** en la planificación sectorial ni en ningún instrumento de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico.

Las **canteras** y las extracciones de áridos o tierras que estén vinculadas a la ejecución y conservación de las infraestructuras así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que estén **vinculados** a la ejecución, conservación y servicio de las infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, como las **estaciones de servicio** o gasolineras.

Otros usos que puedan considerarse **de interés público**, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre que no estén citados como usos prohibidos en el siguiente apartado.

3 USOS PROHIBIDOS

Como regla general cualquier actividad, construcción e instalación **que no esté vinculada** a la ejecución y conservación de las infraestructuras.

En general, todos los usos no citados expresamente en los dos apartados anteriores.

Artículo 240

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)

Terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la **normativa sobre patrimonio cultural** u ordenación del territorio, siendo de aplicación el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de planificación sectorial u ordenación del territorio que las desarrollen, o bien la normativa sectorial:

1 USOS PERMITIDOS

Ninguno.

2 USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN

Tras valorar las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización e imponerse en su caso las cautelas y condiciones que procedan:

- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de los siguientes usos: **explotaciones** agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinegéticas, así como **actividades** científicas, educativas, deportivas, recreativas y turísticas.
- Las **obras públicas** y en general las infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- Las obras de **rehabilitación, reforma, y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, siempre que no estén citados como usos prohibidos en el siguiente apartado.

3 USOS PROHIBIDOS

Todos aquellos usos no citados expresamente en los dos apartados anteriores y especialmente:

- Las **actividades extractivas**, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
- Los demás usos que impliquen un riesgo relevante de **erosión o deterioro ambiental**.

Artículo 241

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)

Terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sobre **medio ambiente, espacios naturales, protección de flora y de la fauna u ordenación del territorio**, siendo de aplicación el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan bien la normativa sectorial o los instrumentos de planificación sectorial.

1 USOS PERMITIDOS

Ninguno.

2 USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN

- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de los siguientes usos: **explotaciones** agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, así como **actividades** científicas, educativas, deportivas, recreativas y turísticas.
-
- Las obras públicas y en general las **infraestructuras**, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
-
- Las obras de **rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
-

Otros usos que puedan considerarse de **interés público**, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

3 USOS PROHIBIDOS

Todos aquellos usos no citados expresamente en los dos apartados anteriores y especialmente:

- Las **actividades extractivas**, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
- Los usos industriales, comerciales, y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Los demás usos que impliquen un riesgo relevante de **erosión o deterioro ambiental**.

Anexo
TABLA SÍNTESIS

CATEGORÍA	SUPERFICIE
Suelo rústico	(M2)
Común	6.608.170
Protección de infraestructuras	1.288.565
Protección cultural	275.866
Protección natural	1.811.459
TOTAL	9.984.060

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE
Suelo rústico	(M2)
Común	28.577
Protección de infraestructuras	98.435
TOTAL	127.012

TÍTULO VIII.
DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 242
TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

Para el desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbana tanto del suelo urbano como del urbanizable, se aplicarán algunas o varias de las figuras de planeamiento urbanístico que se señalan a continuación:

Instrumentos de **Planeamiento**:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.

Instrumentos de **Ejecución**:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias.
- Proyectos de Edificación.

Instrumentos de **Gestión**:

- Proyectos de Normalización de Fincas.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.

Artículo 243
PLANES ESPECIALES

Conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General tendrán las siguientes finalidades¹⁸, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales:

- Desarrollo de las **infraestructuras básicas** relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía.
- Ordenación del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora, así como para otras finalidades análogas,

¹⁸ De acuerdo con lo previsto en los artículos 47, 48 y 49 de la LUCyL,

Artículo 244
PLANES PARCIALES

En suelo urbanizable (SUR), los Planes Parciales tienen por objeto establecer la **ordenación detallada**.

Aunque pueden tramitarse simultáneamente necesitan la previa aprobación del planeamiento general.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada, una vez aprobado definitivamente, serán objeto de estudio de detalle, no pudiendo alterar determinaciones de ordenación general, y se justificarán adecuadamente.

En la tramitación de los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de **iniciativa particular**, se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el sector a desarrollar.

Artículo 245
ESTUDIOS DE DETALLE

En **suelo urbano consolidado** (SUC) con el objeto de modificar la ordenación detallada¹⁹ establecida en este Plan general, o bien para completarla, ordenando los volúmenes edificables, no pudiendo modificar la ordenación general, justificando adecuadamente las modificaciones que introduzcan

En **suelo urbano consolidado** (SUC) tiene carácter obligatorio y su objeto no es otro que el de establecer la ordenación detallada conforme a los criterios establecidos en este Plan General, justificando adecuadamente las modificaciones que introduzcan

Los Estudios de Detalle contendrán los **documentos justificativos** de su finalidad, tales como:

- **Memoria justificada** de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique **la disposición de los volúmenes**, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en este Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de detalle en el que se demuestre que **no se reduce** la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, así como que no existe aumento de la ocupación del suelo, de las alturas máximas y de los volúmenes edificables que se prevén en el planeamiento.
- **Planos** a escala adecuada y como mínimo de uno a quinientos (**1/500**) que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Artículo 246
PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la **definición técnica** precisa para la realización de las obras, debiendo definir el diseño de cuantos elementos sean necesarios para la ejecución de las obras sin modificar las calificaciones y alineaciones establecidas por el planeamiento.

¹⁹ Según determina el artículo 5 de la LUCyL.

Las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos a efectos de su definición en proyectos:

- Excavaciones y movimiento de tierras.
- Pavimentación del viario.
- Red de riego e hidratantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de aguas potable y de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Canalizaciones de telefonía, telecomunicaciones y fibra óptica.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Señalización, balizamiento y semaforización.
- Mobiliario urbano.
- Sistema de recogida de residuos sólidos urbanos.

1 OBJETO

Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Se distinguen de los destinados a simples Obras Ordinarias, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

2 CONTENIDO MINIMO.

Sin perjuicio de las definidas reglamentariamente²⁰, los Proyectos de Urbanización contendrán además de las siguientes determinaciones:

- **Ámbito** de actuación a escala mínima de uno a mil (1/1.000).
- Determinaciones del **planeamiento superior** correspondiente para el ámbito del proyecto
- **Calificación y clasificación** pormenorizada del suelo.
- Definición de **alineaciones y rasantes** a escalas mínimas horizontal de uno a doscientos cincuenta (H 1/250) y vertical de uno a veinticinco (V 1/25).
- Características específicas establecidas por las **Normas de Urbanización**.
- **Afecciones** de elementos naturales sobre los que se produce la intervención, dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios, tales como pasos peatonales, imbornales, etc.; acabados, texturas y coloraciones.
 - Definición de **plazos** de ejecución, determinación y **recepción** provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Cuando el proyectos comprendan **más de una clase de obras**, cada una de ellas constituirá un independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

²⁰ Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamentos de Planeamiento

3 PLANIMETRIA

El Proyecto de Urbanización deberá contener al menos los siguientes planos:

- Plano número 1, escala 1/5000,

Situación.

- Plano número 2, escala 1/500y 1/250,

Planimetría, con las coordenadas x, y referidas a tres bases de replanteo como mínimo, en coordenadas UTM, referidas las cotas z a un plano de comparación. Curvas de nivel si fuese necesario.

- Plano número 3, escala 1/500 y 1/250,

Estado actual de servicios, con todos los servicios existentes a partir de los datos facilitados por las compañías distribuidoras de servicios y su comprobación "in situ", con los siguientes apartados: abastecimiento, saneamiento, canalizaciones eléctricas, canalizaciones de telefonía y telecomunicaciones, gas, alumbrado público y otros servicios.

- Plano número 4, escala 1/500 y 1/250,

Planta de ordenación, con la delimitación y especificación de pavimentos, distribución de espacios, jardinería y mobiliario urbano.

-

- Plano número 5, escala 1/500 y 1/250,

Planta de replanteo., señalando los ejes de replanteo de las calles y demás elementos característicos son alineaciones rectas, serán acotados respecto a alineaciones de edificios u otras referencias muy claras y permanentes. Preferentemente cuando existan curvas los ejes de calzadas y aceras se referenciarán a ejes cartesianos mediante sus coordenadas x e y (puntos singulares y perfiles cada 10 m).

- Plano número 6, escala H 1/1000 y V 1/100,

Perfiles longitudinales, correspondientes a los ejes de las calles y peraltado en su caso. Cada 10 metros si hay curvas en planta o alzado y/o terreno accidentado. Justificación de paso por puntos críticos, continuidad con calles existentes, etc.

- Plano número 7, escala 1/200,

Perfiles transversales.

- Plano número 8, varias escalas,

Secciones tipo de calles y detalles de firmes.

- Plano número 9, escala 1/500 y 1/250,

Planta general de servicios, incluyendo compatibilización de servicios. Con todos los servicios a implantar y su conexión con los existentes así como los que permanecen. Servicios más mobiliario urbano con cimentaciones, más alumbrado con cimentación de báculos y arquetas. Secciones transversales tipo críticas con acotación de servicios a bordillo, que hará de eje de coordenadas x, y. Planta de esquinas con distribución de arquetas. Solución de cruces de calzada y entre servicios.

- Plano número 10, escala 1/1000,

Planta red de abastecimiento, incluyendo esquemas y despiece de nudos de la red de abastecimiento, detalles de la red de abastecimiento: sección tipo zanja, detalle de acometida, detalle boca de riego, detalle de hidrante, detalle válvula y arqueta de registro, detalle de anclajes de codos, T y piezas, otros.

- Plano número 11, escala 1/1000,

Planta red de alcantarillado., incluyendo perfiles longitudinales de alcantarillado a escala H 1/1000 y V 1/100; y detalles de la red de alcantarillado, sección tipo zanja, pozo de registro, acometida, marco y tapa arqueta acometida, pates pozos y arquetas, marco y tapa de pozo de registro, sumideros, acometida saneamiento junta clip, otros detalles.

- Plano número 12, escala 1/1000,
Planta canalización eléctrica de AT, MT, BT. Incluyendo detalles de canalización eléctrica y de los centros de transformación.
- Plano número 13, escala 1/1000,
Planta canalización telefónica, incluyendo detalles de canalización telefónica.
- Plano número 14, escala 1/1000,
Planta canalización de gas, incluyendo detalles de canalización de gas.
- Plano número 15, escala 1/1000,
Planta canalización cable-TV., incluyendo detalles de canalización cable-TV.
- Plano número 16, escala 1/1000,
Planta alumbrado público, incluyendo esquema unifilar alumbrado público y detalles de alumbrado público: arquetas de paso y cruce, empalmes y derivaciones, puestas a tierra, luminarias tipo, báculo y cimentación.
- Plano número 17, escala 1/1000,
Planta señalización horizontal y vertical, incluyendo detalles de señalización horizontal y vertical.
- Plano número 18, escala 1/1000,
Planta mobiliario urbano, incluyendo detalles de mobiliario urbano.
- Plano número 19, escala 1/1000,
Planta general de jardinería, incluyendo red de riego y detalles de riego.

Para la recepción de la obra se presentará la siguiente documentación:

1) MEMORIA DESCRIPTIVA Y RESUMIDA DE LAS OBRAS EJECUTADAS.

Se recogerán los siguientes datos:

1.- Datos generales:

- Situación y emplazamiento
- Urbanizador
- Autor del Proyecto (Empresa, nombre y técnico), de la que se indicarán los siguientes datos: Dirección, Teléfono, Fax, Correo electrónico.
- Dirección de Obra, indicando los datos siguientes: Empresa, Dirección, Teléfono, Nombre del técnico, Titulación.
- Empresa adjudicataria, de la que se indicarán los siguientes datos: Nombre, Dirección, Teléfono, Fax, Correo electrónico.
- Jefe de obra y titulación
- Laboratorio de control de calidad, incluyendo los datos siguientes: Nombre, Dirección, Teléfono, Fax, Correo electrónico.
- Coordinador de seguridad y salud, incluyendo los siguientes datos: Nombre, Dirección, Teléfono, Fax, Correo electrónico.
- Descripción resumida de los trabajos realizados.

2.- Fechas:

- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Acta de Comprobación de Replanteo.
- Acta de Recepción

3.- Presupuestos:

- Presupuesto del Proyecto
- Presupuesto de Adjudicación.
- Presupuesto de Liquidación
- Presupuesto total de Ejecución

2) ANEJOS A LA MEMORIA:

- Anejo nº 1: Documentación Administrativa en el que se incluirá una copia de cada uno de los siguientes documentos:

- Acta de Comprobación del Replanteo
- Informes
- Solicitudes de ampliación del plazo, en su caso
- Acta de Recepción

- Anejo Nº 2: Relación de Proveedores: Lista de todos los proveedores de los materiales y unidades empleados en la ejecución de la obra. En esta lista aparecerá cada unidad de obra o material, especificándose si existen recomendaciones por parte del proveedor sobre ese producto además de los siguientes datos del proveedor: Nombre, Dirección, Teléfono, Fax, Persona de contacto y correo electrónico.

- Anejo nº 3: Plan de Conservación y Mantenimiento: En el que aparezca una enumeración de todas las unidades de obra que necesiten una conservación y mantenimiento posteriores a la recepción de la obra, indicando para cada una de ellas las operaciones a realizar y periodicidad de éstas. Además se especificará si existen recomendaciones de conservación y mantenimiento de materiales o unidades de obra indicadas por el fabricante, así como los posibles plazos y garantías que ofrezca el fabricante o distribuidor.

- Anejo nº 4: Fotografías: Constará de un conjunto de fotografías que aclaren y resuman todo el proceso de ejecución de las obras, reflejando especialmente el estado inicial del emplazamiento previo al inicio de la ejecución de las obras, los pasos más importantes en la evolución de las mismas y estado final en el que ha quedado la obra. Todo ello en secuencia cronológica.

- Anejo nº 5: Resultados del control de calidad: copia de los informes remitidos por el laboratorio de control de calidad con motivo de los ensayos realizados durante toda la ejecución de las obras y especialmente de adoquín, bordillos, aglomerado, hormigones, baldosas, firmes y pavimentos.

3) PLANOS:

- Situación-emplazamiento

- Planta y Detalle de los servicios e instalaciones. Se recogerá, con suficiente detalle, el emplazamiento definitivo de cada servicio y especialmente de los siguientes:

1.- Red de distribución, con diámetros de la tubería por tramos, pozos y válvulas.

2.- Red de saneamiento de fecales y de pluviales, con diámetros de la tubería por tramos, pozo y sumideros.

3.- Red de alumbrado público, con sección de cable, farolas y arquetas.

4.- Red de energía eléctrica, con número de tubos y diámetro por tramos y arquetas.

5.- Red de telecomunicaciones, con número de tubos y diámetro por tramo y arquetas.

6. Red de gas.

4) ACTUACIONES Y PRUEBAS PREVIAS A LA RECEPCIÓN:

- Prueba de presión en red de distribución.

- Esterilización de la red de distribución.

- Limpieza e inspección con cámara de TV de las redes de fecales y pluviales.

- Revisión y limpieza de sumideros.

- Comprobación general de acometidas de servicios de distribución y saneamiento de fecales y pluviales.

- Comprobar la continuidad de todas las canalizaciones de servicios. Cada conducto deberá llevar un cable guía.

- Revisión del funcionamiento de alumbrado público, incluido cuadro de mando y farolas

- Revisión general del estado del pavimento, bordillos, baldosas, etc.

- Revisión general de todas las arquetas y pozos de registro.

- Comprobación de que la inscripción sobre las tapas de registro coincide con el servicio correspondiente.

Las comprobaciones y pruebas se harán en presencia de técnicos de este Ayuntamiento, que darán su visto bueno.

Artículo 247 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Son los documentos que suscritos por técnico competente recogerán los aspectos técnicos necesarios para la solicitud de licencia de ejecución de los diferentes tipos de obra, son de dos tipos:

- Proyecto **Básico**, suficientes para la obtención de la preceptiva Licencia Municipal de Obras.
 - Proyecto **de Ejecución**, necesarios para llevar a cabo el desarrollo de las obras a realizar.
- Los Proyectos Básicos contendrán al menos, la siguiente documentación:

1 MEMORIA

En la Memoria se expondrá la finalidad de la obra y se indicará en un apartado denominado "**Justificación Urbanística**" el cumplimiento de la legalidad urbanística, con la indicación expresa de todos los datos urbanísticos precisos para cumplir tal justificación.

También se reflejará un resumen de los **cuadros de superficie** de cada una de las plantas indicadas en los planos, con los criterios de medición del presente Plan general.

Se indicará también la superficie total de la **parcela inicial**, la parcela que quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público.

También deberá indicar los resultados, en su caso, del **Estudio Geotécnico** del Terreno, el sistema constructivo adoptado, las clases y tipos de materiales, la integración en el Proyecto de la Normativa de Protección de Incendios, Acústica, Térmica y cuantos otros sean de aplicación, así como cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta y la categoría de la edificación a efectos de aplicar las tasas o derechos de licencia.

2 PLANIMETRIA

Los distintos planos correspondientes al **proyecto básico** se entregarán en formato digital, serán perfectamente legibles y constarán como mínimo de:

- Plano número 1 a escalas 1/2000 y 1/1000
Situación, dibujado sobre el plano oficial del Ayuntamiento o a escala 1/4000 del Ayuntamiento en el resto del territorio no abarcado por el en la categoría 1/2000 y 1/1000.
Se indicarán los límites de la parcela y los límites de la edificación en planta baja. En caso de existir Plan Especial, Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado, se presentará también en los correspondientes planos oficiales de dichos expedientes y, expresamente, en el topográfico base y en el plano de zonificación o uso del suelo.

- Plano número 2 escala 1/250 y 1/1000
Emplazamiento, del edificio debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a límites de parcela, vías, zonas verdes, etc. Escala mínima 1/250, este plano estará siempre referido al oficial del Ayuntamiento a escala 1/1000 y tendrá su misma altimetría.

- Plano número 3 escala 1/250
Plano de parcela original, señalando la parcela o parcelas que se asignarán a la edificación o edificaciones como un todo indivisible y parcela de cesión gratuita al uso y dominio, público, con

acotado de sus principales dimensiones y cuadro de superficies, con indicación del régimen de conservación futura de cada superficie.

-

Plano número 4 escala 1/100

Plano de planta baja, que representen el saneamiento horizontal, abastecimiento de agua al edificio y cimentación a escala mínima de 1/100, con indicación clara de cuartos de contadores, acometidas, tuberías de desagüe, diámetros, arquetas, pendientes, situación de sus empalmes a la red municipal.

Estos planos se podrán incluir en el Proyecto de urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación.

-

Planos de arquitectura a escala mínima 1/100,

Con perfecta indicación de todos los alzados y de las secciones, -dos como mínimo- que posibiliten de forma clara y precisa la comprobación de los volúmenes y superficies a edificar.

Los alzados y secciones, harán referencia en su dibujo a las rasantes y alineaciones definitivas de la urbanización del entorno del edificio, desarrollando en el Complemento de urbanización del Proyecto de edificación, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alineaciones del suelo urbano y en el Estudio de Detalle, Plan de Reforma Interior o Plan Parcial correspondiente, según los casos.

-

Acotado

Deberán presentarse todas y cada una de las diversas plantas, con las acotaciones precisas para determinar las dimensiones de cada elemento de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas correspondientes.

-

Modificación de fachadas, escala mínima 1/50,

Cuando los proyectos técnicos planteen la modificación de fachadas, los planos de alzados y secciones deberán realizarse a escala 1/50, detallando los elementos característicos de su composición.

En las **obras de reforma de bajos** y locales comerciales que impliquen modificación de fachada se presentarán los planos necesarios que reflejen la adecuación de ésta a las características constructivas y compositivas del edificio en el que se ubique.

-

Planos de **Urbanización complementaria**, escala mínima 1/250.

Tendrán el grado de definición suficiente e incluirán tanto jardinería como obras auxiliares, a escala mínima 1/250, cumpliendo todas las condiciones de calidad, diseño y presentación de la Normativa al efecto del Ayuntamiento.

-

Planos de **acometidas generales**, escala mínima 1/100.

Detallaran la conexión del edificio a los servicios de agua, electricidad, y saneamiento, así como situación y dimensión del cuarto de contadores, situación de bajantes y de la fosa séptica y de las conexiones con el complemento del Proyecto de Urbanización a escala mínima 1/100 de cada uno de estos servicios.

3 PRESUPUESTO

El presupuesto incluirá expresamente o por separado, el beneficio industrial, debiendo presentarse el Presupuesto de Ejecución Material, el montante del Beneficio Industrial y el Presupuesto de Contrata.

Constará como mínimo de **partidas desglosadas** con su medición total y precios aplicados a aquellas, así como un resumen de presupuesto que permitan apreciar la importancia de la obra.

Se deberá incluir independientemente el Presupuesto de la Edificación y correspondiente a las obras precisas de Urbanización.

4 OTRAS DETERMINACIONES

Los **Proyectos de Ejecución** deberán contener además, las determinaciones necesarias sobre la estructura y los esquemas de instalaciones del edificio, así como el correspondiente Pliego de Condiciones y Estado de Mediciones y Presupuesto.

Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para hacer comprensible la propuesta que contengan y en especial la adecuación de la misma a la Normativa que le sea de aplicación.

El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del proyecto tendentes a cumplimentar la legalidad urbanística de la propuesta.

Artículo 248 ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Las actuaciones aisladas de urbanización tendrán por objeto **completar la urbanización** de cada una de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como **suelo urbano consolidado** (SUC) y que no estén incluidas en unidades de normalización de fincas a fin de que alcancen la condición de solar si aún no la tuvieran.

1. Las actuaciones aisladas pueden desarrollarse:

Mediante **gestión pública**, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de agente urbanizador, y como tal:

- Promueve y ejecuta conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
- Puede financiar imponiendo al propietario de la parcela un **canon de urbanización**.

Mediante **gestión privada**, en cuyo caso el propietario de alguna de las parcelas asume la condición de urbanizador, y como tal:

- Promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística municipal.
- Ejecuta y financia por sus propios medios, previa obtención de la citada licencia.

2. El propietario que pretenda ejecutar una actuación aislada de urbanización sobre su propia parcela debe solicitar el otorgamiento de licencia acompañando con la solicitud un **proyecto de obras de urbanización** que programe técnica y económicamente la actuación.

En este proyecto incluirá el detalle de los **gastos de urbanización** necesarios para la que parcela alcance la condición de solar.

En este documento nunca podrá establecer desde determinaciones propias de planeamiento urbanístico, ni tampoco modificar las que estuvieran vigentes, limitándose a las adaptaciones de detalle exigidas para la ejecución material de la actuación.

3. Al otorgar la licencia urbanística municipal, el Ayuntamiento debe incluir en la misma las **obligaciones de propietario**, necesarias para asegurar que la parcela alcance la condición de solar:

- **Costear** los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos, incluida expresamente la conexión con las redes municipales, y para regularizar las vías públicas existentes, según lo previsto en el planeamiento urbanístico y en el proyecto de obras ordinarias conforme al cual se otorga la licencia.
- **Ceder** gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para **regularizar las vías públicas existentes**, entendidas como los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.
- **Garantizar** la ejecución de la urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, con un mínimo del cien por cien (100 %) del presupuesto del proyecto de obras ordinarias conforme al cual se otorga licencia.

Artículo 249

ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Las actuaciones aisladas de normalización de fincas tienen por objeto **adaptar la configuración física** de las parcelas existentes clasificadas como suelo urbano consolidado (SUC) a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

También puede resultar necesario **completar su urbanización** a fin de que las parcelas resultantes de la normalización alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de normalización de fincas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano consolidado denominadas **unidades de normalización** de fincas, utilizando como instrumento de gestión urbanística e **Proyecto de Normalización** de Fincas.

1. Las actuaciones aisladas de normalización de fincas pueden desarrollarse:

Mediante **gestión pública**, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal:

- **Promueve** la actuación **elaborando** el Proyecto de Normalización de Fincas.
- **Ejecuta** la actuación.
- Puede **financiar** la actuación imponiendo a los propietarios un canon de urbanización.

2. Mediante **gestión privada**, los propietarios asumen conjuntamente la condición de agente urbanizador, y como tal:

- **Promueven** la actuación elaborando el Proyecto de Normalización de Fincas.
- **Ejecutan** la actuación conforme al proyecto aprobado.
- **Financian** la actuación por sus propios medios **en proporción** al aprovechamiento que les corresponda.

Artículo 250

UNIDADES DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Las unidades de normalización de fincas son **superficies acotadas y continuas** de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado (SUC), que delimitan el ámbito completo de una actuación aislada de normalización de fincas.

Las modificaciones de planeamiento cuyo único objeto sea la creación o agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización de fincas pueden tramitarse por el procedimiento simplificado²¹.

Artículo 251

PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Los Proyectos de Normalización de Fincas son **instrumentos de gestión** urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de actuaciones aisladas de normalización de fincas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización de fincas completas.

Artículo 252

ACTUACIONES AISLADAS DE GESTIÓN PÚBLICA.

El coste de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la **imposición de contribuciones especiales**, conforme a la legislación del Estado en materia de Haciendas Locales.

Para la obtención de terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas, el Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de **ocupación directa**.

²¹ procedimiento simplificado previsto en el artículo 58 de la LUCyL.

CAPÍTULO. 2. **GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 253

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

1 DERECHOS

En suelo urbano consolidado (SUC), el derecho al aprovechamiento urbanístico y por tanto a edificar, se obtiene **directamente** mediante la obtención de la **licencia de obra**.

Condición previa a este acto administrativo es que la parcela merezca la calificación de **solar**, con las condiciones establecidas en su definición²², siendo posible la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación siempre y cuando el peticionario aporte **aval** en cuantía del cien por cien (100%) del coste de las obras de urbanización.

El ayuntamiento podrá exigir adicionalmente la ejecución previa del **encintado de aceras**.

2 DEBERES

Los propietarios deben **completar la urbanización** necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, costeando los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas.

También deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento ya urbanizados los terrenos necesarios para **regularizar las vías públicas existentes**, entendidas como los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.

3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Estos deberes pueden ejecutarse mediante gestión tanto pública como privada mediante dos tipos de actuaciones aisladas, a desarrollar sobre agrupaciones de fincas denominadas **unidades de normalización de fincas**:

- Actuaciones aisladas urbanización

Tienen por objeto **completar la urbanización** de cada una de las parcelas que no estén incluidas en unidades de normalización de fincas y puedan ejecutarse independientemente o bien de forma simultánea a la edificación.

- Actuaciones aisladas de normalización de fincas

Tienen por objeto **adaptar la configuración física** de las parcelas existentes a las determinaciones del planeamiento y en caso necesario completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes de la normalización alcancen la condición de solar.

Artículo 254

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

1 DERECHOS

Los propietarios de suelo urbano no consolidado (SUNC), tienen derecho a **promover la urbanización** de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Estudio de Detalle que establezca la

²²Condiciones de solar definidas en el Artículo 22 de la LUCyL

ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística.

Una vez establecida la ordenación detallada le corresponde:

- **Completar la urbanización** de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- **Edificar** las parcelas que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico.

Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el **90 por ciento** del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una **actuación integrada**. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que **previamente se apruebe** el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

El derecho al aprovechamiento urbanístico y por tanto a edificar, se obtiene directamente mediante la obtención de la licencia de obra, acto administrativo que no es posible hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

La licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías: **aval** en cuantía del cien por cien (100%) del coste de las obras de urbanización.

En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases, pudiendo exigir adicionalmente la ejecución previa del **encintado de aceras**.

2 DEBERES

Los propietarios de urbano no consolidado (SUNC), deben:

- **Urbanizar sus terrenos** a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben **costear los gastos de urbanización necesarios**, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- **Ceder gratuitamente** al Municipio **los terrenos** reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.
- **Repartirse** de forma equitativa los **beneficios y las cargas** derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, **con anterioridad al inicio** de la ejecución material de las mismas.

La aprobación del Estudio de Detalle habilita la presentación de iniciativas para la elección del Sistema de Actuación. Durante los seis primeros meses tendrán prioridad el **sistema de compensación**, posteriormente podrán ser cualesquiera de los previstos.

Artículo 255

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE (SUR)

1 DERECHOS

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado (SUR-D) tienen derecho a **promover la urbanización** de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en la legislación urbanística.

Antes de quedar establecida la ordenación detallada tienen derecho a solicitar la autorización de **usos provisionales**, así como a disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. La adquisición de los derechos urbanísticos en esta clase de suelo, empezando por el derecho a urbanizar, tendrá lugar, además de por la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, por la aprobación del correspondiente **Plan Parcial** que lo desarrolle, mediante su completa y detallada ordenación. A partir de este instante los propietarios obtienen los siguientes derechos:

- A **completar la urbanización** de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- A **edificar las parcelas** que tengan la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico:

Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el **90 por ciento** del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una **actuación integrada**. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que **previamente se apruebe** el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

El derecho al aprovechamiento urbanístico y por tanto a edificar, se obtiene directamente mediante la obtención de la licencia de obra, acto administrativo que no es posible hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

La licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías: **aval** en cuantía del cien por cien (100%) del coste de las obras de urbanización.

En los mismos términos la licencia puede autorizar la ejecución de la urbanización por fases, pudiendo exigir adicionalmente la ejecución previa del **encintado de aceras**.

2 DEBERES

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado (SUR-D) deben:

- **Urbanizar sus terrenos** a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben **costear los gastos de urbanización necesarios**, excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, y ejecutar en su caso las obras correspondientes. Entre dichos gastos deben incluirse los precisos para la **conexión del sector** con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichos sistemas generales.
- **Ceder gratuitamente** al Municipio **los terrenos** reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las

obras citadas en el párrafo anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.
Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos sistemas generales.

- **Repartirse** de forma equitativa los **beneficios y las cargas** derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, **con anterioridad al inicio** de la ejecución material de las mismas.

La aprobación del Plan Parcial habilita la presentación de iniciativas para la elección del Sistema de Actuación. Durante los seis primeros meses tendrán prioridad el **sistema de compensación**, posteriormente podrán ser cualesquiera de los previstos.

Artículo 256 GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS.

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

En suelo urbano consolidado (SUC)

- De urbanización.
- De normalización.

En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión exclusivamente pública:

- De expropiación.
- Con imposición de contribuciones especiales.
- De ocupación directa.
- Mediante obras públicas ordinarias.

En cualquier clase de suelo actuaciones aisladas de expropiación con cualquiera de las finalidades siguientes:

- Ampliar los patrimonios públicos de suelo.
- Obtener terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.
- Sustituir la iniciativa de los propietarios del suelo en caso de incumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Artículo 257 UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se delimitarán en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector.

La delimitación permitirá la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como también el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución y urbanización.

La delimitación comprenderá aquellos terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 258
SISTEMAS DE ACTUACION

Las **actuaciones integradas**, que tienen por objeto la urbanización de los terrenos calificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación: concierto, compensación, cooperación, concurrencia o expropiación.

- El **sistema de concierto** podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de dominio y uso público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. Asumirá el papel de **urbanizador** el propietario único o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

- El **sistema de cooperación** podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el **veinticinco por ciento** (25 %) del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Actuará como **urbanizador** el Ayuntamiento y los propietarios podrán constituir **asociaciones** con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

- En el **sistema de compensación**, los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en **Junta de Compensación**, y representados por el órgano directivo de la misma, en el que estará representado el Ayuntamiento.

Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el **cincuenta por ciento** (50%) del aprovechamiento de la unidad de actuación.

Presentados sus Estatutos por los propietarios habilitados para ello conforme a lo indicado, el Ayuntamiento los notificará a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días.

Publicada la aprobación de los Estatutos, los propietarios de terrenos indicados en la unidad de actuación quedarán **obligados a constituir la Junta de Compensación**, mediante otorgamiento de escritura pública, antes de tres meses desde la publicación.

Constituida la **Junta de Compensación** ésta elaborará el Proyecto de Actuación y lo presentará en el Ayuntamiento antes de seis meses desde la aprobación de sus Estatutos, para su tramitación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 LUCL.

- El **sistema de concurrencia a iniciativa de un particular** que presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento, que **convocará un concurso** para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

- El **sistema de concurrencia a iniciativa del Ayuntamiento** cuando concurren circunstancias de urgencia o de manifiesta inactividad de la iniciativa privada, que **elaborará y aprobará un concurso** para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública. En ambos casos actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección.

- El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración Pública que ejerza la potestad expropiatoria cuando lo justifiquen especiales razones de **urgencia, necesidad o dificultad** en la gestión urbanística, o bien **se incumplan los plazos** señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación; o cuando uno cualquiera de ellos el urbanizador **perdiera las condiciones** que le habilitaban para serlo.

Podrán actuar como **urbanizador** el propio Ayuntamiento u otra Administración Pública que ejerza la potestad expropiatoria.

Con independencia del sistema de actuación elegido, será obligación de los propietarios llevar a cabo la **conservación** de las obras de urbanizaciones, así como de las instalaciones de los servicios públicos, constituyéndose en entidades de conservación.

Artículo 259

REPARCELACION Y COMPENSACION

Reparcelación o compensación a estos efectos, es la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación **para su nueva división ajustada al planeamiento**, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la **suspensión del otorgamiento de licencias** de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

Artículo 260

PARCELACIONES

Se considera parcelación urbanística la **división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes**, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, según la definición del mismo contenido en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Se considera **ilegal**, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en este Plan General o infrinja la legislación urbanística.

Toda parcelación urbanística quedará **sujeta a licencia municipal** o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, lo que los Notarios deberán testimoniar en el documento.

Se podrán realizar parcelaciones con las condiciones expuestas anteriormente, siempre que se respete la **parcela mínima** establecida, de modo que serán indivisibles las siguientes parcelas:

- Las determinadas como **mínimas** en esta Normativa.

- Aquellas cuyas dimensiones sean **iguales o menores** a las determinadas como mínimas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de **agruparlos y formar una nueva finca**.

- Aquellas cuyas dimensiones sean **menores que el doble** de la superficie determinada como mínima en esta Normativa, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- Las edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie edificable, **cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo**, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de **indivisibles**, en su caso.

Artículo 261
DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Son gastos de urbanización **todos los necesarios** para ejecutar la urbanización de una actuación urbanística, y en general todos los gastos que precise la gestión urbanística.

1 A tal efecto **se entiende por urbanización** de una actuación urbanística el conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por la actuación.

2 Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes:

- La ejecución o regulación de las **vías públicas** previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:
 - La explanación, afirmado, pavimentación y señalización de calzadas y aceras.
 - La construcción de las canalizaciones de servicios urbanos bajo las vías públicas.
 - La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- La ejecución, ampliación o conclusión de los **servicios urbanos** previstos en el planeamiento urbanístico o en la normativa sectorial, y al menos de los siguientes:
 - **Abastecimiento** de agua potable, incluidos su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
 - **Saneamiento**, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, así como las instalaciones de depuración.
 - Suministro de **energía eléctrica**, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.
 - Canalización, distribución e instalación de **gas natural, telefonía y telecomunicaciones**, previstos en el planeamiento urbanístico o en la normativa sectorial.
- La ejecución o recuperación de los **espacios libres públicos** previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos tanto el mobiliario urbano como la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- La elaboración de los **instrumentos de planeamiento y gestión** urbanísticos, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:
 - Los gastos de **constitución y gestión** de las entidades urbanísticas colaboradoras.
 - Los gastos derivados de las **publicaciones y notificaciones** exigidas por la normativa.

- Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el **Registro** de la Propiedad.
- En el sistema de concurrencia, la **retribución** del agente urbanizador, así como los **dictámenes periciales** sobre las discrepancias entre el mismo y los propietarios respecto de los gastos de urbanización, con los límites reglamentariamente establecidos.
- Las **indemnizaciones** a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:
 - La **extinción** de servidumbres y derechos de arrendamiento.
 - La **destrucción** de construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización.
 - El **cese** de actividades, incluso gastos de traslado.
 - El ejercicio de los derechos de **realojo y retorno**.
- La conservación y mantenimiento de la urbanización **hasta su recepción** definitiva por el Ayuntamiento.

Artículo 262
ATRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Con carácter general, los gastos de urbanización corresponden **a los propietarios**, con las siguientes excepciones:

- El **Ayuntamiento** no está obligado a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión en cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Para la atribución de los gastos de instalación, modificación y ampliación de las **redes de distribución** de agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y demás servicios urbanos previstos en el planeamiento urbanístico, son aplicables las siguientes reglas:
 - Los gastos citados deben repartirse entre los propietarios y la entidad titular o concesionaria de cada servicio urbano, conforme a lo dispuesto al respecto en la correspondiente **normativa reguladora del servicio**.
 - En defecto de previsión específica en la normativa reguladora de un servicio urbano, los gastos citados corresponden **íntegramente a la entidad titular o concesionaria**.
 - La entidad titular o concesionaria de un servicio urbano **puede repercutir** los gastos citados sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.
 - Los gastos de entre los citados que, correspondiendo a la entidad titular o concesionaria de un servicio urbano, hayan sido financiados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el agente urbanizador, **pueden ser acreditados mediante certificación** del Ayuntamiento, a efectos de su pago por la entidad titular o concesionaria.
- Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de servicios **no previstos en el planeamiento** urbanístico corresponden en todo caso a las entidades titulares o concesionarias de dichos servicios.

Artículo 263
EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La ejecución de la urbanización **es responsabilidad del agente urbanizador**, sea o no propietarios de los terrenos afectados por la actuación, sin perjuicio de que los gastos de urbanización corresponden a los propietarios conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

A tal efecto el agente urbanizador **deberá**:

- Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que se **hayan reservado** en los instrumentos de gestión urbanística aplicables para financiar los gastos de urbanización, así como **concertar créditos con garantía hipotecaria** sobre las fincas afectadas por la actuación.
- Poner a disposición del contratista los terrenos **que sea necesario ocupar** para ejecutar la urbanización, sin que los propietarios puedan interponer al respecto acciones de interdicto y sin que dicha ocupación implique merma alguna de los derechos de los propietarios.

Cuando así lo considere conveniente el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de **obras públicas ordinarias** regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

El Ayuntamiento tiene la facultad de **vigilar la ejecución** de la urbanización, así como de ordenar, con carácter de gastos de urbanización, las **modificaciones** respecto de lo ya ejecutado que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables.

Artículo 264
CANON DE URBANIZACIÓN

El Ayuntamiento puede imponerlo, a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, con objeto de **anticipar determinados gastos** de urbanización.

Se ajustará a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y además:

- Debe establecerse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que lo justifique, y queda afectado a su ejecución.
- Se devenga **en proporción al aprovechamiento** que corresponda a los propietarios afectados.
Si aún no está aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, en proporción a la superficie de los terrenos.
- Los propietarios afectados deben abonar el canon que les corresponda **dentro del mes siguiente** a la notificación individual de su liquidación.
Vencido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente acuerde conceder el Ayuntamiento, el mismo puede proceder a la exacción del canon mediante el procedimiento administrativo de **apremio**.
- El Ayuntamiento puede acordar conceder **aplazamientos o fraccionamientos del pago** conforme a lo dispuesto en la normativa sobre recaudación, salvo a los propietarios que hayan solicitado licencia para ejecutar las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre sus terrenos antes de la total ejecución de la actuación.

Artículo 265
GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

Tiene por objeto **asegurar la total ejecución** de una actuación urbanística, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del agente urbanizador, así como de los **daños y perjuicios** que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

El agente urbanizador queda obligado a reservara parcelas edificables cuyo valor sea equivalente al correspondiente a los gastos de urbanización. Servirán de garantía ante posibles insolvencias y no podrán se enajenadas hasta que haya sido ejecutada la obra, salvo aval suficiente.

Se rige por lo dispuesto en esta normativa, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación de las Administraciones públicas:

- Debe constituirse **sobre el ámbito completo** de la actuación urbanística que la justifique, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
- Debe constituirse en el **plazo de un mes** desde la notificación de la aprobación del instrumento de gestión urbanística aplicable, ya sea la licencia urbanística municipal o el Proyecto de Normalización de Fincas en las actuaciones aisladas, o el Proyecto de Actuación en las actuaciones integradas.
Una vez transcurrido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, éste debe acordar la **caducidad** de los efectos del instrumento de gestión urbanística correspondiente a la actuación.
- Puede constituirse en alguna de las siguientes formas:
 - En **metálico**.
 - Mediante **hipoteca** de solares urbanizados.
 - Mediante **aval** con vigencia indefinida, solidario respecto al obligado principal, con renuncia al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento.
 - Mediante contrato de **seguro de caución** con vigencia indefinida, que incluya el compromiso del asegurador de indemnizar al Ayuntamiento al primer requerimiento.

El Ayuntamiento puede **requerir el reajuste o la reposición** de la garantía de urbanización, otorgando al efecto un plazo de un mes a contar desde la notificación del requerimiento. Transcurrido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente se concedan, el Ayuntamiento puede acordar la caducidad de los efectos del instrumento de gestión urbanística correspondiente a la actuación cuando:

- Por **variaciones de precios** o modificación del instrumento de gestión urbanística correspondiente se alteren los gastos de urbanización estimados inicialmente.
- Cuando la garantía **experimente variaciones** por amortizaciones de valores, sustituciones de éstos o de los avales, ampliaciones o reajustes de su importe o cualquier otra causa.
- Cuando se hagan efectivas sanciones o indemnizaciones **a costa de** la garantía.
- Cuando la garantía de urbanización **no sea suficiente** para responder del cumplimiento de las obligaciones a las que está afectada, el Ayuntamiento puede cobrar la diferencia mediante el procedimiento administrativo de apremio.

La cancelación o devolución de la garantía de urbanización solo procede una vez que el Ayuntamiento haya **recibido definitivamente** la urbanización, o bien una vez vencido el plazo de garantía posterior a la recepción definitiva.

El porcentaje señalado nunca resultará inferior al cinco por ciento (5%) referido al coste total de la urbanización.

Artículo 266
RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Una vez concluida la ejecución de una actuación urbanística, la recepción de la urbanización **corresponde al Ayuntamiento**.

Si la urbanización fue encargada por el propio Ayuntamiento, la recepción debe realizarse conforme a lo dispuesto en la legislación sobre contratación de las Administraciones públicas.

En caso contrario:

- Corresponde **ofrecer la recepción** de la urbanización al agente urbanizador, sea el propietario o propietarios afectados por la actuación urbanística, una Administración pública diferente de la municipal u otra entidad de Derecho público, o bien el agente urbanizador de una actuación integrada. En defecto de ofrecimiento el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de recepción, **de oficio o a instancia de** cualquier interesado.
- En un plazo de **tres meses** desde el ofrecimiento de recepción por el agente urbanizador o desde el inicio del procedimiento por el Ayuntamiento, éste **debe notificar** al agente urbanizador su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, señalando en su caso las deficiencias observadas y otorgando un plazo para su subsanación.

Concluida la subsanación de las deficiencias, el agente urbanizador debe **reiterar el ofrecimiento** de recepción, con lo que se inicia de nuevo el procedimiento descrito en este apartado.

- De no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el Ayuntamiento debe acordar la **recepción provisional** de la urbanización.

La notificación de este acuerdo al agente urbanizador **abre un plazo de garantía** de un año, durante el cual dicho agente esta obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución.

- Vencido el plazo de garantía, en un **plazo de un mes** el Ayuntamiento debe notificar al promotor su **conformidad o disconformidad** con la urbanización ejecutada, señalando en su caso las deficiencias observadas y otorgando un plazo para su subsanación.

Concluido dicho plazo se inicia de nuevo el procedimiento descrito en este apartado.

- De no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el Ayuntamiento debe acordar la **recepción definitiva** de la urbanización y notificarla al agente urbanizador, y asimismo al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas, en su caso.

Asimismo procede la **devolución de la garantía** constituida y el reintegro en su caso de los gastos anticipados.

- Si el Ayuntamiento no ha notificado en plazo, la urbanización puede entenderse **recibida provisionalmente por silencio** conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

También si el Ayuntamiento no realiza la notificación en plazo, la urbanización puede entenderse **recibida definitivamente por silencio** en los mismos términos.

En este último caso el agente urbanizador queda **relevado de toda responsabilidad**, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

- Pueden realizarse **recepciones parciales** de la urbanización de una actuación urbanística siempre que la parte recibida **pueda ser destinada al uso previsto** en el planeamiento urbanístico con independencia funcional de las partes aún sin recibir.

Artículo 267
ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

Con independencia del deber de conservación y mantenimiento regulado en el artículo siguiente, los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos, **deben una vez urbanizados integrarse en el dominio público** por su afección al uso general o al servicio público.

Tal cesión debe ser **perfeccionada** una vez recibida provisionalmente la urbanización y previamente al otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre el resto de los terrenos de la actuación.

Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, siempre que se constituya una **servidumbre** que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

Artículo 268
CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN

Hasta la recepción definitiva de la urbanización, su conservación y mantenimiento tienen carácter de gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos.

Una vez recibida definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, con las siguientes excepciones:

- La conservación y mantenimiento de las **redes de distribución** de agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico, así como de todos aquellos servicios no previstos en el planeamiento urbanístico, corresponden a las entidades titulares o concesionarias de dichos servicios, conforme a su respectiva normativa reguladora.
- El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada puede atribuir el deber de conservación y mantenimiento de la urbanización a los **propietarios de bienes inmuebles** comprendidos en una unidad de actuación, conforme a las siguientes reglas:
 - La atribución del deber de conservación y mantenimiento de la urbanización, de forma total y por tiempo indefinido correrá a cargo de los propietarios afectados, con la obligación expresa de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto este vigente esta atribución, conforme a las siguientes normas específicas:

Las Entidades de Conservación **pueden constituirse** mediante la transformación de otra entidad urbanística colaboradora que actuara en la misma entidad.

La cuota de conservación debe ser proporcional al aprovechamiento que corresponda a los propietarios.

Artículo 269
URBANIZACION Y CONSTRUCCION SIMULTÁNEAS

En caso de ejecución simultanea, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia **debe programar de forma conjunta y coordinada** la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicita.

Al otorgar la licencia urbanística municipal, debe incluir en la misma **las siguientes obligaciones** del propietario:

- **Ejecutar simultáneamente** la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planteamiento urbanístico.
- **No utilizar** las construcciones e instalaciones hasta que la urbanización no haya sido recibida provisionalmente.
- **Establecer las condiciones** anteriores en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.
- **Garantizar** la ejecución de la urbanización, **constituyendo** en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, **una garantía de urbanización** por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento y como mínimo nunca inferior al cien por cien (100%) del presupuesto del proyecto de obras ordinarias, conforma al cual se otorga la licencia.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR ACUERDO DEL PLENO DE 12
DE JUNIO DE 2.012. DOY FE.
VILLAGONZALO PEDERNALES,
01/07/2012

EL SECRETARIO

