

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAGONZALO PEDERNALES (BURGOS)

TITULO I.- MEMORIA

1.-INTRODUCCION

1.1.-SITUACION Y ANTECEDENTES

El término municipal de Villagonzalo Pedernales se encuentra emplazado en el centro de la provincia de Burgos, a unos 4 Km al sur de la capital.

Tiene una superficie aproximada de 1.356 Ha y una población cercana a los 500 habitantes.

Linda al norte y al este con el municipio de Burgos, al sur con los de Saldaña, Villariezo y Arcos de la Llana y al oeste con los de Villalbilla y Albillos.

Es atravesado cerca de su límite este por la autovía del Norte, antigua carretera Nacional-1 de Madrid a Irún, y al norte del único núcleo de población que posee por la autovía N-620 de Burgos a Portugal por Salamanca. También atraviesan este núcleo la carretera de Burgos a Roa de Duero y la de Villagonzalo Pedernales a Cabia. Por el norte del pueblo discurre la vía del ferrocarril Madrid-Burgos.

Su economía se basa principalmente en la agricultura y en la ganadería, con alguna instalación de pequeña industria y de almacenamiento.

Precisamente, en el borde este y a lo largo de la autovía del Norte, se localizan varias industrias y naves de almacenamiento, aprovechando la rapidez y facilidad de la comunicación con la red principal del estado, así como su proximidad a la ciudad de Burgos.

El municipio no ha contado hasta la fecha con planeamiento propio, rigiéndose en la actualidad por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Burgos, aprobadas por Orden de 15 de Abril de 1.996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

El Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, a la vista de la gran cantidad de naves agrícolas y ganaderas que se han edificado en diferentes zonas del núcleo urbano, así como de las industrias que se han instalado y de las que pretenden hacerlo en un futuro próximo en el término municipal, junto a la existencia de una considerable demanda de edificaciones de tipo residencial, es consciente de la necesidad de contar con un planeamiento propio que canalice y posibilite estas expectativas, mediante una ordenación racional de las construcciones que se realicen en el municipio, teniendo en cuenta las ya edificadas, así como con la asignación de parámetros urbanísticos y usos a cada terreno concreto, con definición de las compatibilidades posibles y el señalamiento de unas zonas de protección, que permitan el crecimiento de su núcleo de la manera más acorde posible con las condiciones físicas y

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

medioambientales de su territorio. Procede así mismo catalogar y proteger algunos elementos arquitectónicos de interés artístico e histórico con los que cuenta el municipio.

En esta idea, el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales, ha encargado la redacción de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Arquitecto D. Oscar Espinosa Camarero, con domicilio profesional en Burgos, Avda. de los Reyes Católicos nº 26-Bis, Oficina nº 6.

1.2.-ANALISIS DE LA INFORMACION

Del estudio de la realidad física, económica y social del municipio, contenida en la información realizada, caben destacar los siguientes aspectos, que se tienen en cuenta en la redacción del presente documento normativo:

- Proximidad del término municipal a la capital de la provincia, Burgos, y fácil comunicación con ella, lo que le convierte en deseable para el establecimiento de instalaciones industriales y de almacenamiento, así como de viviendas de primera residencia, participando en parte del concepto de ciudad-dormitorio, precisándose la creación de suelo para estos usos.

- Rápido acceso a las principales arterias de comunicación por carretera del estado, al atravesar su término municipal vías de tráfico tan importantes como la autovía del Norte, Madrid-Irún o la autovía N-620 Burgos-Portugal por Salamanca y Valladolid, lo que incrementa la demanda de suelo para usos industriales y de almacenamiento, máxime teniendo en cuenta que Burgos representa un importante núcleo de comunicaciones a nivel nacional.

- Actividad económica centrada en la agricultura y en la ganadería de carácter familiar, lo que ha propiciado la construcción de numerosas naves, de manera desordenada, trayendo consigo problemas de malos olores, estéticos y de compatibilidades de usos, debiéndose prever un crecimiento controlado de estos pabellones.

- Existencia de dos únicos núcleos urbanos bien diferenciados, uno de tipo residencial, el casco urbano del pueblo, y otro de tipo industrial, situado a lo largo de la autovía del Norte.

- Casco urbano con alineaciones bastante definidas y con viviendas de alturas homogéneas, generalmente de dos plantas y desván, rodeadas de naves agrícolas y ganaderas, lo que dificulta la implantación del uso residencial en exclusiva.

- Falta de un río de cierta entidad que discurra por el término municipal, existiendo únicamente unos arroyos que atraviesan el núcleo de población y que coinciden generalmente con las traseras de las fincas y de la edificación.

- Existencia de una supermanzana situada en el centro del núcleo rural, alrededor del arroyo de las Fuentes, con las traseras de unas pocas edificaciones dando al mismo, que debe de ser tratada de tal manera que se permita su total edificación, mediante la apertura de una calle interior.

- Déficit de infraestructuras, sobre todo en abastecimiento de agua potable, que se

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

extrae actualmente en su totalidad de manantial y de pozos. Este déficit, junto con el del saneamiento y vertido es especialmente significativo en la zona industrial.

- Posibilidad de obtener agua en la zona industrial procedente del subsuelo, con caudales de 8 l/seg en cada perforación que se realice, gracias a las corrientes subterráneas existentes en la zona, confirmadas por un estudio hidrogeológico realizado recientemente por la empresa Sondagua S.A. para el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales.

- Medio físico uniforme, llano, de páramo, con altitudes superiores a los 900 m, de clima frío y con vientos dominantes del noroeste, sin zonas medioambientales a proteger especialmente, a excepción de una chopera situada al sureste del casco urbano, al otro lado de la vía del ferrocarril.

- Circulación de vehículos lenta a la entrada del casco urbano desde Burgos, por la existencia de una curva cerrada a la salida del puente sobre el ferrocarril.

- Existencia de algunos edificios de carácter artístico o histórico a los que se debe de dar una protección particular y figurar en un catálogo.

- Población estabilizada, con un ligero aumento en los últimos años, con existencia de gran proporción de personas mayores de 65 años.

- Proceso constructivo de renovación de algunos inmuebles en el interior del casco antiguo, y de edificación de viviendas aisladas y en mayor medida de viviendas adosadas.

- Presupuesto municipal importante, en relación con el número de habitantes.

- Existencia de muchas vías pecuarias atravesando el municipio.

2.-DISPOSICIONES GENERALES

2.1.-PLANEAMIENTO PROPUESTO

A la vista de las condiciones urbanísticas del municipio, de las que se deducen la necesidad de creación de nuevo suelo para usos residenciales y para usos industriales, se estima como el planeamiento más idóneo al caso el de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, de las previstas en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril). Dentro de las categorías de Normas Subsidiarias existentes en el Reglamento de Planeamiento, se entienden como más adecuadas y son las que se redactan, las contempladas en su artículo 91 b), esto es, las que tienen por objeto "clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable".

De acuerdo con el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 (en adelante Ley del Suelo de 1.976), las Normas Subsidiarias de ámbito municipal serán formuladas por los Ayuntamientos, como es el caso.

2.2.-FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION

Al carecer Villagonzalo Pedernales de Plan General o de cualquiera otra normativa urbanística propia, son fines y objetivos de la promulgación de estas Normas Subsidiarias, la creación de un marco adecuado que posibilite el desarrollo urbanístico ordenado de su término municipal, con el establecimiento concreto de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, el señalamiento de las determinaciones reguladoras del planeamiento parcial, la catalogación y protección de su patrimonio edificado y la preservación del proceso edificatorio en la parte del territorio que cuente con especiales valores naturales, paisajísticos, agrícolas o forestales, todo ello conforme a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y demás artículos en vigor de sus respectivos Reglamentos.

2.3.-ENCUADRE LEGAL

Las presentes Normas Subsidiarias se redactan dentro del marco legal definido por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, así como por los artículos no derogados por esta última del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. También le es de aplicación la Ley 9/1997, de 13 de Octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, de la Junta de Castilla y León. Son así mismo de aplicables los artículos actualmente en vigor de los Reglamentos de la Ley del suelo de 1.976, el de Planeamiento, el de Gestión Urbanística, el de Disciplina Urbanística, el de Edificación Forzosa, Registro Municipal de Solares, y Reparcelaciones, en virtud del Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero, así como el resto de la normativa general y sectorial que tenga incidencia en los diferentes aspectos que se contemplan las Normas.

2.4.-AMBITO DE APLICACION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Estas Normas Subsidiarias serán de aplicación a la totalidad del territorio comprendido en el término municipal de Villagonzalo Pedernales.

2.5.-VIGENCIA

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

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

Por revisión de las Normas se entiende la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o por el agotamiento de su capacidad.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas, se considerarán como modificaciones de las mismas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. Dichas modificaciones seguirán las disposiciones existentes para la tramitación y aprobación de las Normas.

Se consideran como causas para proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias las siguientes:

- La ocupación del 90 % del suelo urbano sin consolidar a la aprobación definitiva de las Normas.
- El total desarrollo y edificación de los planes parciales residenciales o industriales.
- Un aumento demográfico superior al 50% de la población existente a la aprobación definitiva de las Normas.
- La creación de otras vías de comunicación de importancia, tales como autopistas, autovías o redes de ferrocarril, que puedan alterar de forma sustancial la estructura actual del municipio.
- La posible entrada en vigor de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al municipio.
- El transcurso de doce años desde la aprobación definitiva de las Normas.

2.6.-PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO

De acuerdo con el diagnóstico resultante de la información recogida, se acomete la clasificación del suelo de tal manera que se recogen, con los criterios marcados por los preceptos de aplicación de la Ley del Suelo, el núcleo rural y el de implantación industrial existentes, el primero como suelo urbano residencial y el segundo como suelo industrial. Se

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

determinan unos bordes claros y ajustados para los mismos, de tal manera que se fomente la edificación al interior de ellos, que cuentan con varios solares sin edificación y numerosas casas vacías, propiciando la colmatación de estos espacios, con el consiguiente ahorro en el tendido de nuevos servicios urbanísticos.

En lo referente al suelo urbano residencial, se realiza una partición de la gran manzana existente a lo largo del arroyo de Las Fuentes, proponiendo unas calles paralelas al mismo, que atraviesan prácticamente todo el pueblo de este a oeste, con la creación de algunas otras calles perpendiculares a éstas. Así, se logran nuevas alineaciones y nuevas posibilidades edificatorias en el centro mismo del casco urbano, al mismo tiempo que se sanean de humedades y malos olores estas zonas céntricas del pueblo.

Se considera adecuada para este núcleo urbano residencial la edificación de viviendas de tipo unifamiliar, por lo que se prevén zonas para su edificación, con una mayor densidad en las proximidades al casco antiguo, y con menor densidad en lugares más alejados de éste, como en el camino de la antigua estación de ferrocarril, donde ya existen varias viviendas unifamiliares aisladas.

Se mantienen, por lo general, las alineaciones existentes en el casco antiguo de Villagonzalo Pedernales, modificándose sólo en casos de imperiosa necesidad por ocasionar dificultades al tránsito rodado, o para dar a los viales de distribución la lógica continuidad que precisan.

Además de las alineaciones, se procuran mantener también los volúmenes edificados y los usos actuales, evitando en lo posible los "fuera de ordenación", sobre todo en lo referente a la disposición de naves agrícolas y ganaderas. Para estos usos se dejan zonas amplias, en los que se permite edificar naves con poca densidad y ocupación, al objeto de facilitar su construcción o ampliación.

Del mismo modo se actúa en el suelo urbano industrial, recogiendo como urbano y con este uso, las zonas actualmente consolidadas con naves industriales o de almacenamiento y procediendo al establecimiento de unas alineaciones, en general concordantes con las existentes, salvo casos excepcionales, y ordenando la totalidad del conjunto edificado.

En cuanto al suelo apto para urbanizar residencial, se han establecido tres zonas próximas al casco urbano, una al noreste y otras dos al sur y al suroeste de éste, donde es posible por no haberse construido naves, que han ido rodeando el núcleo residencial.

Se clasifica una amplia zona como suelo apto para urbanizar industrial, contigua al suelo urbano industrial existente, en la parte trasera y como ampliación de éste, marcando de forma orientativa un posible trazado de sus calles, en la idea de crear un gran polígono industrial.

El resto del terreno del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable común, con la excepción de la chopera situada al este del pueblo, junto a la vía del ferrocarril, a la que se otorga una protección especial.

Se crea un catálogo con diferentes inmuebles y elementos a proteger, con tres distintos niveles de protección: integral, estructural y ambiental.

2.7.-PROPUESTAS DE GESTION

Se intenta establecer una gestión fácil y que permita en lo posible las actuaciones de manera individualizada e inmediata, con el señalamiento, cuando es posible, de nuevos viales con alineaciones a ambos lados de los linderos de las fincas, al objeto de que no sea estrictamente necesario el establecimiento de unidades de actuación, que en municipios como el presente complican enormemente la gestión, al tener que ponerse de acuerdo, para el justo reparto de cargas y beneficios, varios propietarios, de los cuales la mayoría no suelen estar interesados en edificar, ya que no existen expectativas interesantes para la construcción.

Así mismo, se permite la consolidación de los equipamientos existentes y se facilita, mediante los usos autorizados en las ordenanzas, la implantación de otros nuevos usos que se puedan establecer, evitando además en lo posible las situaciones de fuera de ordenación.

2.8.-DOCUMENTACION

Estas Normas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, consta de los siguientes documentos:

- a) MEMORIA
- b) PLANOS DE INFORMACION
- c) PLANOS DE ORDENACION
- d) NORMAS URBANISTICAS

3.-CLASIFICACION, REGIMEN Y DESARROLLO DEL SUELO

3.1.-CLASIFICACION DEL SUELO

Del estudio de la información recogida, así como de las necesidades y expectativas del municipio, se ha establecido una primera clasificación y una posterior calificación urbanística del suelo. De esta manera, se han considerado las tres clases de suelo que deben de figurar en unas Normas Subsidiarias de este tipo:

- a).- Suelo urbano
- b).- Suelo apto para urbanizar o urbanizable
- c).- Suelo no urbanizable.

3.1.1.-SUELO URBANO

Como suelo urbano se han recogido, según lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley del Suelo de 6/1998, los terrenos ya transformados que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o están consolidados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

Así pues, se han considerado como suelo urbano las zonas del núcleo de Villagonzalo Pedernales que cuenta con servicios urbanísticos y la zona industrial con edificación consolidada próxima a la autovía del Norte.

3.1.2.-SUELO NO URBANIZABLE

Pertencen a esta clase de suelo, según el artículo 9 de la Ley del Suelo 6/1998, los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Así mismo se incluyen los terrenos que el planeamiento considera necesario preservar por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, así como los que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

Por consiguiente se diferencia esta clase de suelo en:

- a).- Suelo no urbanizable de especial protección

Recoge las superficies de terreno más fértil del término municipal, con una chopera y una fuente, situadas en las proximidades del casco, junto a la vía del ferrocarril, así como los terrenos que destacan del resto por contar con vegetación y arbolado, en un municipio en el que éstos escasean.

- b).- Suelo no urbanizable común

Se corresponde con el resto de la superficie de suelo no urbanizable, sin una protección especial.

3.1.3.-SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Se han considerado, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo 6/1998, cinco zonas de suelo apto para urbanizar o urbanizable, que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable e incluyen los terrenos que este planeamiento declara adecuados para su transformación y urbanización, destinadas tres de ellas a uso residencial, situadas al noroeste, al sur y al sureste del casco urbano de Villagonzalo Pedernales, y las otras dos al uso industrial, una situada entre las industrias existentes en la actualidad próximas a la autovía del Norte y un camino trasero paralelo a ésta y situado a unos 600 m de la misma y la otra cercana al cruce con la carretera a Villariezo, rodeando las antiguas naves de la factoría Gromber.

Por así establecerlo la Ley, esta clase de suelo se equipara a todos los efectos al suelo urbanizable.

Cabe señalar la falta de unas adecuadas redes de abastecimiento de agua y de saneamiento en la zona industrial consolidada por edificaciones próxima a la autovía del Norte, que tendrá su incidencia en el desarrollo de las zonas aptas para urbanizar contiguas que se prevén. Respecto a este tema, sería conveniente que la dotación de agua y saneamiento de estas zonas, lo fuera a través del enganche a las redes del municipio de Burgos, cuyo término se desarrolla al otro lado de la autovía, con terrenos calificados como de uso industrial, a los que este municipio deberá dotar de servicios urbanísticos, por lo que, previo acuerdo entre ambos municipios, se podrían utilizar las nuevas redes de servicios.

No obstante, concedora la Corporación Municipal de Villagonzalo Pedernales de la falta de una red de abastecimiento de agua en esa zona y siendo consciente de su importancia para el futuro crecimiento del municipio y concretamente para la ordenación de las instalaciones industriales existentes en la autovía del Norte, así como para la regulación de las que se pretenden colocar en sus proximidades mediante la creación de sendos polígonos industriales, encargó a la empresa SONDAGUA, S.L., con domicilio en el Paseo de Zorrilla 26-1 de Valladolid, un Estudio Hidrogeológico-Geofísico de los terrenos en los que se pretenden implantar estos polígonos.

Presentado dicho informe en el Ayuntamiento con fecha Abril de 1.993, y solicitada la opinión de los técnicos que realizaron el estudio sobre la posibilidad de que dichos terrenos cuenten con agua subterránea del propio municipio de Villagonzalo Pedernales, en escrito de fecha 10 de Febrero de 1.994 cuya fotocopia se acompaña como anexo a estas Normas Subsidiarias, se dice que, del estudio hecho y de otros estudios y perforaciones realizados en la zona, éste "no debe representar ningún problema" y que "se pueden obtener caudales del orden de 8 litros/seg en cada perforación realizada". Por lo tanto, se estima suficiente para considerar que dichos terrenos puedan contar en su día con abastecimiento de agua del propio término municipal, sin que la ejecución de la red de saneamiento presente especiales problemas, por lo que, en consecuencia, dichos terrenos pueden clasificarse, por ser ésta la voluntad municipal, como suelo urbanizable de uso preferentemente industrial y de almacenaje.

3.2.-REGIMEN DEL SUELO

3.2.1.-REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Según lo establecido en los artículos 12 al 16 de la Ley del Suelo 6/1998, los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar estos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen - si aún no la tuvieron- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontrarán en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear, y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 9/1997, de 13 de Octubre, de medidas transitorias en materia de Urbanismo, de la Junta de Castilla y León, en el suelo urbano consolidado, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular de un terreno será el que resulte de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela, según lo establecido en el planeamiento vigente. Cuando el terreno se encuentre destinado a dotaciones públicas, el aprovechamiento será el que resulte de la aplicación de la media de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos a los que sirva de dotación, una vez ponderados al uso y tipología predominantes en ellos.

En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular del terreno será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente, salvo que la unidad de ejecución de que se

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

trate tenga por objeto específico, según el planeamiento vigente, la reforma, renovación o mejora urbana, o bien la rehabilitación o la sustitución de la edificación cuando no produzcan aumento del aprovechamiento, en cuyo caso será el que resulte de aplicar a su terreno la totalidad del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

En suelo urbanizable y apto para la urbanizar, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al titular del terreno será el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

Además, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 de la citada Ley, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le pertenezca, por lo que la cesión debe ser de terreno urbanizado.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1.- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2.- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba el ámbito correspondiente.

3.- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas general exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4.- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Así mismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

5.- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6.- Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7.- Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

3.2.2.-REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 6/1998.

En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3.3.-DESARROLLO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

3.3.1.-DESARROLLO DEL SUELO URBANO

En el suelo urbano totalmente desarrollado, esto es, con implantación de todos los servicios urbanísticos, el derecho a edificar se obtiene directamente mediante la obtención de la licencia de obra de acuerdo a la ordenación y demás condicionantes urbanísticos contenidos en estas Normas Subsidiarias.

El suelo urbano sin desarrollar en su totalidad, aún cuando tenga su ordenación totalmente definida en las presentes Normas Subsidiarias, está sujeto a la determinación de no poder ser edificado hasta que la parcela merezca la calificación de solar, con las condiciones establecidas en su definición (Apartado 4.1.1), salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

Si fuera preciso proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una actuación edificatoria, se delimitarán las necesarias Unidades de Actuación, según lo dispuesto en los artículos 36 y 38 del Reglamento de Gestión. En estos supuestos, se establece como sistema de actuación el de compensación.

3.3.2.-DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

Los derechos urbanísticos en esta clase de suelo se adquieren, además de por la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, por la aprobación del correspondiente Plan Parcial que las desarrolla. La aprobación del Plan Parcial será necesaria para proceder a la aprobación del Proyecto de Compensación o de la Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación o compensación de la unidad de actuación.

Estas Normas delimitan cuatro zonas de suelo apto para urbanizar, asignándose a dos de ellas el uso residencial, con las intensidades propias de un municipio de estas características y a las otras dos el uso industrial, con características propias de un gran polígono de pequeña industria y almacenamiento. En cada una de estas áreas se establecen las determinaciones propias para su división en sectores. Cada sector deberá ser desarrollado mediante un único Plan Parcial.

El sistema de actuación preferente para la ejecución de los Planes Parciales será el de compensación.

3.4.-FIGURAS DE APLICACION AL DESARROLLO DEL SUELO

Para el desarrollo del suelo urbano y del apto para urbanizar, se aplicarán algunas o varias de las figuras urbanísticas que se señalan a continuación.

3.4.1.-PLANES ESPECIALES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo de 1.976, con la finalidad de desarrollar las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía, o para la 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, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales.

Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, descongestión del suelo, resolución de los problemas de circulación o de la estética o la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos, se podrán formular y aprobar Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano.

La tramitación seguirá lo dispuesto en los artículos 41 al 44 de la Ley del Suelo de 1.976 y su modificación por la Ley 7/1997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo.

La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometándolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial o denegar en planes de iniciativa particular será de dos meses. A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

Una vez otorgada la aprobación provisional, el Ayuntamiento elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, que lo aprobará definitivamente en el plazo de seis meses, entendiéndose una vez transcurrido este plazo, aprobado por silencio administrativo.

Cuando se formulen a iniciativa de los Ayuntamientos, antes de su aprobación definitiva serán sometidos a informe de los organismos que resultaren afectados.

En los Planes Especiales de Reforma Interior que afecten a barrios consolidados e incidan sobre la población afectada, se tramitará el correspondiente Avance.

3.4.2.-PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo apto para urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito, las presentes Normas Subsidiarias. No podrán redactarse sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias, sin que puedan modificar las determinaciones de éstas.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas para los mismos en el artículo 13 de la Ley del Suelo de 1.976 y constará de la documentación que se especifica en los artículos 57 al 64 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Se redactarán por los Ayuntamientos o por los particulares.

La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial o denegar, en planes de iniciativa particular será de dos meses.

A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieren.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

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 Plan. El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde que se le requiera al promotor, de las garantías del cumplimiento de los compromisos de plazos de ejecución de la urbanización, construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias y conservación de la urbanización, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

Las garantías podrán prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado esa garantía.

3.4.3.-ESTUDIOS DE DETALLE

Con el objeto de completar o adaptar las determinaciones contenidas en estas Normas, para reajustar las alineaciones, prever las rasantes, y/u ordenar los volúmenes, se podrán formular Estudios de Detalle, que mantendrán las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, sin alterar el aprovechamiento de los terrenos que comprendan. No podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, contendrán los documentos justificativos de su finalidad, como son:

a).- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b).- Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas 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.

c).- Planos a escala adecuada y como mínimo 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.

Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, sometidos posteriormente a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Si se incumplieran por el Ayuntamiento el plazo para la aprobación inicial, se estará, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 121 sobre Subrogación de la Comunidad Autónoma.

3.4.4.-PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obra que tienen por finalidad llevar a la práctica, en el suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias y en el suelo apto para la urbanización, la realización material de las determinaciones contenidas en los planes parciales.

Son el instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que prevén las Normas Subsidiarias o el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

No podrán modificar las previsiones de las Normas, aún cuando podrán efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con lo previsto en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, constarán de los siguientes documentos:

- a).- Memoria descriptiva de las características de la obra
- b).- Plano de situación en relación con el conjunto urbano
- c).- Planos de proyecto y de detalle
- d).- Pliego de condiciones de las obras y servicios
- e).- Mediciones
- f).- Cuadros de precios descompuestos
- g).- Presupuesto

Los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses, sometidos posteriormente a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Si se incumplieran por el Ayuntamiento el plazo para la aprobación inicial, se estará, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley del Suelo sobre Subrogación de la Comunidad Autónoma.

3.5.-EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución del planeamiento y cuando sea necesario realizar un reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una actuación edificatoria, se establecerán las necesarias Unidades de Actuación, que se gestionarán mediante el sistema de actuación que se indica en el apartado correspondiente.

3.5.1.-UNIDADES DE ACTUACION

Las unidades de actuación se delimitarán de forma tal que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de la totalidad de su superficie.

El procedimiento para la delimitación de estas unidades y su tramitación, es el indicado en los artículos 36 al 38 del Reglamento de Gestión.

3.5.2.-SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación para la gestión de las unidades de actuación será preferentemente el de Compensación, recogido en el artículo 126 y siguientes de la Ley del Suelo de 1.976 y 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que se determinan en el planeamiento y se constituyen en Junta de Compensación.

Los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución presentarán al Ayuntamiento los correspondientes proyectos de Bases y Estatutos. El plazo para acordar sobre la aprobación inicial será de tres meses, contados desde la presentación de la documentación completa.

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios por un plazo de quince días hábiles. Los Estatutos y Bases se entenderán aprobados si transcurrieran tres meses desde su aprobación inicial sin que, por el Ayuntamiento, se hubiera comunicado resolución expresa, supuesto en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.

Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación, se formulará por la Junta de Compensación el correspondiente Proyecto de Compensación, que con respecto a la definición de los derechos aportados, la valoración de las fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, habrá de estarse a lo dispuesto para la reparcelación.

3.5.3.-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.

El procedimiento, reglas y efectos de la aprobación de la reparcelación se señalan en los artículos 97 y siguientes de la Ley del Suelo de 1.976 y 71 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3.6.-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 las presentes Normas Subsidiarias.

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

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.

3.6.1.-PARCELACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

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

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

- a).- Las determinadas como mínimas en estas Normas.
- b).- Aquéllas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en las Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c).- Aquéllas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en las Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d).- Las edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, 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.

3.6.2.-PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

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

3.7.-USOS Y OBRAS PROVISIONALES

No obstante la obligatoriedad de observancia de lo dispuesto en estas Normas, si no dificultaren su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, 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, que será aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3.8.-EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, 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 quince años, se podrán autorizar en ellos obras parciales y circunstanciales de consolidación.

3.9.-SUPERFICIES

Las superficies de cada clase de suelo son las siguientes:

SUELO URBANO

Suelo urbano residencial.....55,75 Ha
 Suelo urbano industrial.....31,25 Ha

 SUMA 87,00 Ha

SUELO APTO PARA URBANIZAR

Suelo apto para urbanizar residencial
 SAUR1.....3,28 Ha
 SAUR2.....2,78 Ha
 SAUR3.....1,85 Ha

Suelo apto para urbanizar industrial
 SAUI1.....62,10 Ha
 SAUI2.....15,46 Ha

 SUMA 85,47 Ha

SUELO NO URBANIZABLE

Suelo no urbanizable común..... 872,55 Ha
 Suelo no urbanizable de especial protección..... 141,60 Ha

 SUMA 1.016,44 Ha

SUPERFICIE TOTAL 1.186,62 Ha

TITULO II.- NORMAS URBANISTICAS

4.-NORMAS URBANISTICAS GENERALES

4.1.-DEFINICIONES

Para la aplicación de las Ordenanzas contenidas en las presentes Normas, el significado de los términos empleados en ellas es el siguiente:

4.1.1.-SOLAR

Es cada una de las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, cuyos terrenos reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que tengan acceso rodado para vehículos, con una anchura mínima de 3 m.
- Que posean abastecimiento de agua con canalización al borde del terreno, con una dotación mínima de 150 l/habitante/día.
- Que dispongan de colector público de evacuación de aguas residuales al borde del terreno, con una capacidad de vertido mínima de 150 l/habitante/día. No es suficiente que posea fosa séptica.
- Que cuenten con suministro de energía eléctrica en red de baja tensión, al borde del terreno y con una capacidad mínima de 2,5 Kwh/vivienda.
- Que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y en su caso rasantes.

4.1.2.-ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que, en los planos de las Normas Subsidiarias, fijan el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres de dominio público, tales como calles y plazas.

4.1.3.-RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales, acotados en altura, de los viales públicos definidos por el Ayuntamiento o por la normativa urbanística.

4.1.4.-RETRANQUEO

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

4.1.5.-SEPARACION 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.

4.1.6.-LINEA DE EDIFICACION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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

4.1.7.-FONDO EDIFICABLE

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

4.1.8.-ALTURA DE PISOS Y LOCALES

Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que los delimitan.

4.1.9.-ALTURA LIBRE DE PISOS Y LOCALES

Es la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

4.1.10.-VOLUMEN DE PISOS Y LOCALES

Es el producto de su superficie construída por su altura libre.

4.1.11.-ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado.

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.

4.1.12.-ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea del superior del terreno en contacto con la fachada de la edificación y la cumbre del edificio.

4.1.13.-SUPERFICIE OCUPADA

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.

4.1.14.-SUPERFICIE CONSTRUIDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Es la suma de las superficies delimitadas por los límites exteriores de la edificación en cada planta, que tengan un uso posible, medidas a la altura del pavimento.

4.1.15.-SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la mayor superficie construída por encima de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, que permiten edificar las ordenanzas de estas Normas Subsidiarias, pudiendo venir expresada directamente en metros cuadrados, como un índice de edificabilidad. También puede quedar fijada por un fondo máximo y una altura máxima edificables.

4.1.16.-INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es una cifra que indica la relación entre la superficie máxima edificable que permiten las presentes Normas Subsidiarias, expresada en m², por cada m² de superficie de parcela neta de que se disponga.

4.1.17.-SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA

Es la medida mínima, expresada en m², que debe de tener la parcela para poder ser edificada.

4.1.18.-SUPERFICIE DE PARCELA NETA

Es la medida de la parcela, expresada en m², una vez descontada la superficie de la misma que se encuentre fuera de alineaciones y que se deba destinar a viales o usos públicos.

4.1.19.-FRENTE MINIMO DE PARCELA

Longitud mínima del linde de la parcela coincidente con una alineación que debe de tener una parcela para poder ser edificada.

4.1.20.-SOTANO

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

4.1.21.-SEMISOTANO

Es la planta que tiene únicamente parte de su volumen por debajo de la rasante.

4.1.22.-ZONA DE INTERES ARQUEOLOGICO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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 como en el subsuelo.

4.2.-CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

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

4.2.1.-CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

4.2.1.1.-MEDICION DE LA SUPERFICIE MAXIMA PERMITIDA

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

No se computarán las superficies de los sótanos ni de los semisótanos.

En este cómputo se deberán incluir al 50% los balcones y terrazas de la edificación, así como las superficies cubiertas no cerradas.

En la planta de entrecubierta con un uso posible, cuando su techo sea inclinado, se contabilizará sólo la superficie delimitada por la proyección de la cubierta sobre el pavimento a una altura mayor de 1,50 m.

4.2.1.2.-MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA AUTORIZADA

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

En calles con pendiente acusada y en los casos en los que la fachada sea muy larga, resultando diferencias de altura superiores a 1,20 m, la medición se realizará por tramos de 8 m de ancho, 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 8 m.

Se considerarán como una planta más, los semisótanos que tengan una altura superior a 1 m por encima de la rasante o de la línea superior del terreno en contacto con la edificación.

Contabilizarán también como planta, los espacios de entrecubierta que superen las condiciones de edificación que se señalan para éstos en el apartado siguiente.

4.2.1.3.-ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA

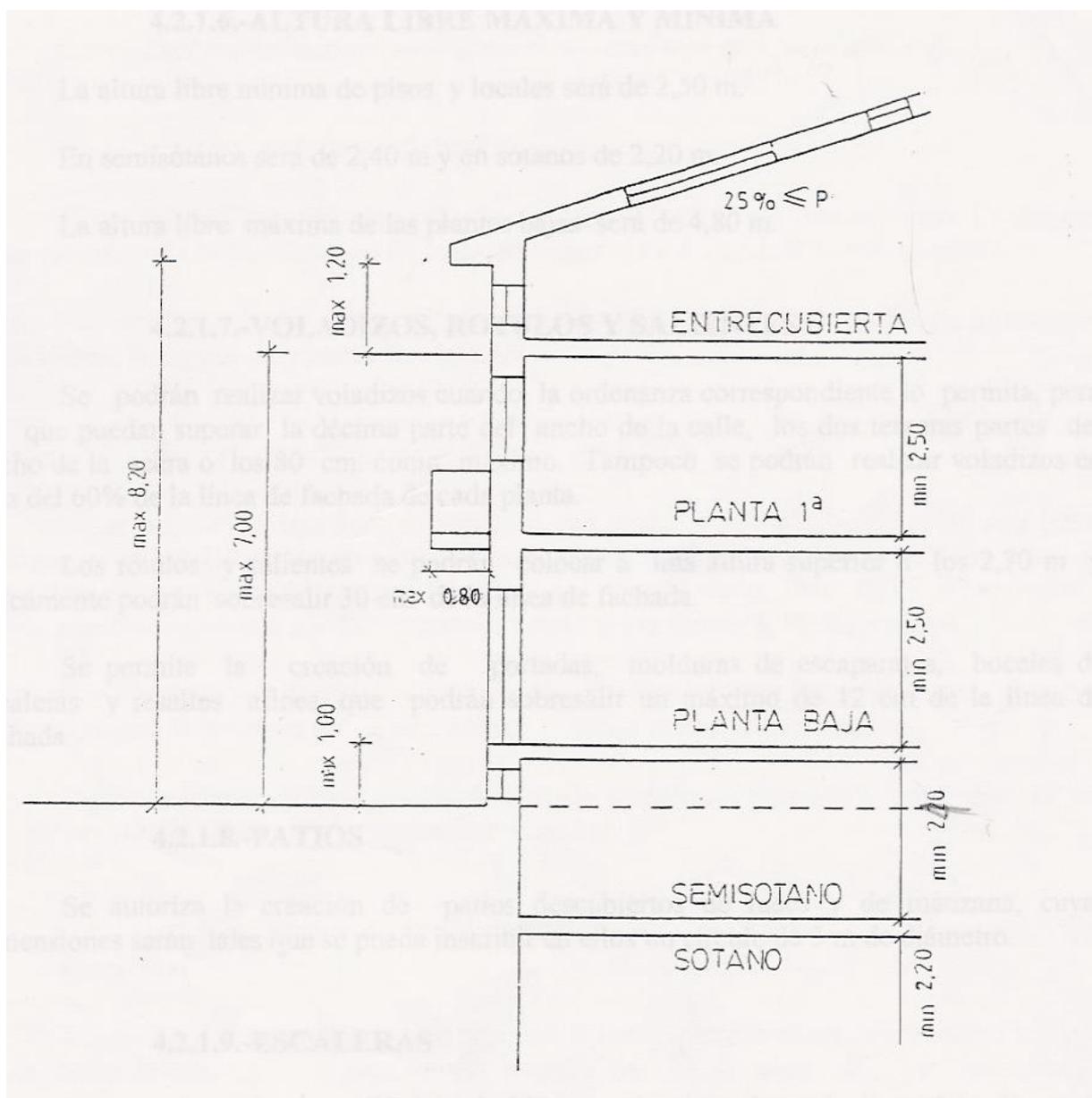
Se admitirá, cuando la ordenanza particular no lo prohíba, la construcción de espacios de entrecubierta habitables, con iluminación y ventilación directa al exterior, que no

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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 60% y mayor del 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 1,20 al exterior, medidos desde la cara inferior del último forjado al alero.
- La cumbrera se situará como máximo a 3,70 m de la cara superior del último forjado.

Cuando la ordenanza lo autorice se admitirán buhardillas o baburriles, con una anchura máxima de 1,20 m y una separación mínima entre ellos de 2,40 m.



4.2.1.4.-SOTANOS Y SEMISOTANOS

Se prohíbe la habitabilidad tanto en sótanos como en semisótanos.

Deberán estar suficientemente ventilados, al objeto de evitar las humedades.

4.2.1.5.-ENTREPLANTAS

Se admite, cuando lo autorice la ordenanza correspondiente, la construcción de entreplantas, únicamente en plantas bajas que no sean destinadas a vivienda, con una superficie inferior al 50% de la del local, sin que se manifiesten en fachada y siempre que exista una altura libre mínima de 2,20 m por encima y por debajo de la misma.

4.2.1.6.-ALTURA LIBRE MAXIMA Y MINIMA

La altura libre mínima de pisos y locales será de 2,50 m.

En semisótanos será de 2,40 m y en sótanos de 2,20 m.

La altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,80 m.

4.2.1.7.-VOLADIZOS, ROTULOS Y SALIENTES

Se podrán realizar voladizos cuando la ordenanza correspondiente lo permita, pero sin que puedan superar la décima parte del ancho de la calle, los dos tercios partes del ancho de la acera o los 80 cm. como máximo. Tampoco se podrán realizar voladizos en más del 60% de la línea de fachada de cada planta.

Los rótulos y salientes se podrán colocar a una altura superior a los 2,70 m y únicamente podrán sobresalir 30 cm de la línea de fachada.

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

4.2.1.8.-PATIOS

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 3 m de diámetro.

4.2.1.9.-ESCALERAS

Las escaleras de los edificios de bloques de viviendas colectivas deberán tener iluminación y ventilación naturales y una anchura superior a 1 m en todos sus tramos. Irán dotadas de barandilla o pasamanos a una altura mínima de 90 cm.

4.2.1.10.-PORTALES

Los portales tendrán unas dimensiones tales que se permita inscribir en ellos un círculo de 2 m de diámetro. Las puertas abrirán de tal manera que no invadan la calle o el espacio público.

4.2.1.11.-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 2,50 m de ancho y 3,50 m de fondo, sin contabilizar la acera.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.

Los aparcamientos tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 m x 2,20 m.

4.2.1.12.-INSTALACIONES

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.

4.2.1.13.-SERVIDUMBRES DE VISTAS Y 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. Esto no es de aplicación para la apertura de huecos a espacios públicos tales como caminos, calles y plazas.

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.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre otra propiedad si no hay 60 cm de distancia, sin constituir servidumbre.

4.2.1.14.-NORMATIVA TERMICA, ACUSTICA Y CONTRA INCENDIOS

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. Así, se deberá cumplimentar la NBE CT-79 (RD. 2429/1979 de 6 de Julio, la NBE CA-88 (O. del MOPU del 29 de Septiembre de

1.988 y la NBE CPI-96 (RD. 2177/1996 de 4 de Octubre del Ministerio de Fomento), o la normativa vigente que las sustituya.

4.2.1.15.- VALLADO DE PARCELAS Y CERRAMIENTOS

El vallado de parcelas a suelo público en Suelo Urbano o Urbanizable Residencial, salvo que se especifique otra cosa en la Ordenanza correspondiente, estará realizado obligatoriamente con materiales ciegos de los admitidos para las fachadas en las condiciones estéticas (piedra, revoco, ladrillo, etc.) hasta una altura mínima de 0,80 m y máxima de 1,30 m, complementándose hasta la altura máxima autorizada para el total del vallado, de 2,50 m, con material calado, preferentemente rejería metálica, pudiéndose añadir elementos de carácter vegetal tales como arbustos setos, plantas, etc. Se prohíbe en este tipo de vallado la malla de simple torsión.

El material de cerramiento entre parcelas será libre, con una altura máxima de 2,50 m, admitiéndose también la malla de simple torsión.

El Ayuntamiento podrá obligar al vallado de los solares que se encuentren en el casco urbano.

En el Suelo Urbanizable Industrial se admite el vallado calado en su totalidad o bien el macizo hasta una altura máxima de 1,30 m, debiendo de ser su continuación de material calado hasta una altura máxima de 2,50 m. Se prohíbe la malla de simple torsión en los vallados a vía pública.

En Suelo Rústico, las construcciones e instalaciones de nueva planta o la ampliación de las existentes y el vallado de las fincas se situarán como mínimo a 7,00 m del eje de los caminos, cañadas y demás vías públicas y, al menos, a 3,00 m del límite exterior de las citadas vías. La altura máxima del vallado será de 2,50 m. Se admite, además de los materiales autorizados para las fachadas en las condiciones estéticas, el hormigón visto.

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

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

4.2.2.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD

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

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

Nunca la cocina servirá de paso para el aseo.

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

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio sencillo: 6 m²
- Dormitorio doble: 10 m²
- Cuarto de estar: 12 m²
- Cocina: 6 m²
- Aseo: 4 m²
- Cuarto de estar y cocina juntos: 14 m²

Cuando se realicen viviendas en la planta baja de los edificios, éstas estarán aisladas del terreno por una cámara de aire de al menos 25 cm de espesor o bien por una capa impermeable que las proteja suficientemente de la humedad.

En las viviendas realizadas íntegramente en la entrecubierta, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m.

Los pasillos y las escaleras interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 90 cm.

Cuando se usen pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

4.2.3.-CONDICIONES ESTETICAS

4.2.3.- CONDICIONES ESTETICAS

1) En los Polígonos Industriales fuera del núcleo urbano residencial

En el Suelo Urbano Industrial situado en el Alto de La Varga y en los polígonos que puedan surgir como desarrollo de los sectores de suelo urbanizable de uso preferentemente industrial situados fuera del núcleo urbano residencial, los edificios que se realicen deberán adaptarse a la tipología propia del uso industrial.

La composición morfológica y los materiales de acabado de las fachadas y de la

cubierta de las edificaciones que en ellos se realicen será libre. Se autoriza para los mismos la cubierta plana. Los huecos de semisótanos y entrecubiertas podrán ser apaisados e irán compuestos con los demás de la fachada.

Se podrán colocar en los edificios rótulos y elementos de publicidad sin limitación en sus dimensiones, salvo lo indicado en la Ordenanza correspondiente.

El vallado de las parcelas a viales o espacios de uso público se podrá realizar en material calado en su totalidad o macizo hasta una altura máxima de 1,20 m, debiendo de ser el resto, hasta la altura máxima total permitida de 2,40 m, en material calado, preferentemente en rejería metálica. Se prohíbe para este vallado a suelo público el empleo de la tela metálica de simple torsión.

2) En el resto del término municipal

En el núcleo urbano residencial y en el resto del término municipal, 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.

La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquéllos.

Como regla general se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes en un mismo edificio.

El acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente en piedra o en revocos de tonos rojizos, ocres, salmón o tostados, prohibiéndose los blanqueos. Se autoriza también el ladrillo cara vista de color uniforme en tonos rojizos, tostados u ocres, sólo en paños o fragmentos de las fachadas, nunca en su totalidad.

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, el satinado o con irisaciones y el de color blanco.

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 únicamente 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 cubiertas se realizarán con faldones inclinados de pendiente comprendida entre la

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

mínima y la máxima autorizada y con acabado en teja roja similar a la teja árabe, prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color. Se prohíben las cubiertas planas.

En los edificios con Ordenanza nº 1.- “Casco Actual” se prohíben las terrazas en cubierta, admitiéndose en el resto de las Ordenanzas si no se supera el 15 % de la superficie total de ésta. También en la Ordenanza nº 1, si la planta primera fuera de entrecubierta, sus dimensiones deberán cumplimentar el apartado 4.2.1.3.- “Espacios de entrecubierta”, o bien tener en fachada la altura libre mínima, sin que se permitan medias plantas o plantas con alturas intermedias entre la máxima de entrecubierta y la mínima de piso.

En naves de uso agropecuario e industrial la pendiente mínima podrá llegar a ser del 10%, autorizándose en la cubierta, además de la teja roja, otros materiales de cobertura tales como la chapa o el fibrocemento, que deberán de ser también de color rojo.

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. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color, autorizándose el lacado en tonos no estridentes.

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

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

Se deberá de cuidar especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas en suelo urbano o urbanizable que den frente a suelo de uso y dominio público, autorizándose en estos casos, salvo lo que se pueda indicar en la ordenanza particular, el vallado macizo únicamente con los materiales permitidos para las fachadas hasta una altura máxima de 1,20 m, a partir de la cual y hasta la altura total máxima permitida de 2,40 m, éste deberá de realizarse en material calado, preferentemente con enrejado metálico, con colocación de setos o plantaciones. 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 para las fachadas, o bien con materiales calados, con una altura máxima total de 2,40 m.

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

Se deberá cuidar el 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.

4.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

4.3.1.-CONDICIONES DE USO

Dentro de estas Normas Subsidiarias, se autorizan los usos que se detallan a continuación:

- a).- Residencial
- b).- Dotacional
- c).- Almacenamiento
- d).- Industrial
- e).- Agrícola
- f).- Ganadero

Cada uno de estos usos engloba los relacionados a continuación:

a).- Residencial: Es el uso de vivienda, pudiéndose distinguir la vivienda familiar o unifamiliar, aislada o agrupada y la vivienda colectiva.

La vivienda familiar es la habitada por miembros de una misma familia, aún cuando pueda haber a su vez más de un cabeza de familia.

La vivienda unifamiliar es la habitada por una única familia, con un sólo cabeza de familia.

Estas viviendas unifamiliares pueden ser aisladas, si son exentas y realizadas por lo general en parcela propia e independiente, o bien adosadas, esto es, unidas de dos en dos, o agrupadas, formando una edificación en hilera.

La vivienda colectiva es la unión de varias viviendas, generalmente pisos, en un sólo edificio, con un único acceso para todas ellas y en régimen de propiedad horizontal.

Se entiende ligado a este uso residencial el de garaje para turismos.

b).- Dotacional: Se trata de los usos públicos y privados correspondientes al sector terciario, al equipamiento comunitario y al alojamiento colectivo.

Por usos del sector terciario se entienden los de comercio, oficinas, hostelería y salas de fiesta y recreo.

Dentro del equipamiento comunitario tendremos los usos educativos, hospitalarios, culturales, religiosos, deportivos y de servicios.

Por alojamiento colectivo se entenderán las residencias comunitarias, tales como las de ancianos, de personal con minusvalías, de estudiantes, etc., así como los cuarteles, los conventos y los demás usos que supongan la convivencia en comunidad de un número determinado de personas en un sólo edificio.

c).- Almacenamiento: Se corresponde con el depósito de productos y materiales de

cualquier clase.

d).- Industrial: Engloba los usos de transformación y de producción, propios de talleres e industrias. Puede ser:

1).- Industrial clasificado. Las industrias que por tratarse de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se encuentran clasificadas en el Reglamento de dichas Actividades.

Por industrias molestas se entienden aquellas que contienen actividades que producen incomodidad por efecto de su desarrollo.

Por insalubres, las que contienen actividades que inciden directa o indirectamente sobre la salud.

Las nocivas, son las que contienen actividades capaces de provocar efectos perturbadores sobre determinados recursos naturales.

Las peligrosas son las que contienen actividades susceptibles de dañar a las personas o a los bienes.

2).- Industrial no clasificado. Las demás industrias cuyas actividades no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

e).- Agrícola: 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.

f).- Ganadero: Se trata de la cría y cuidado de animales en explotaciones familiares, no industriales.

Se prohíben los demás usos no especificados en este apartado.

4.3.2.-TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Se distinguen fundamentalmente tres tipologías edificatorias:

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

a).- **Edificación en manzana cerrada:** Es la edificación entre medianerías propia de los cascos históricos, en los que la edificación se sitúa 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 patios centrales.

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

c).- **Edificación agrupada:** Se trata de una tipología resultante de la agrupación por adición de varias edificaciones aisladas, que lo pueden ser de dos en dos, con muros medianeros, en cuyo caso las denominaremos 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 puede darse la agrupación de más de dos edificaciones, hasta cuatro, sin que lo sean en hilera.

4.4.-CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION

4.4.1.-VIAS RODADAS Y ACERAS

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

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

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

Las vías de acceso nuevas tendrán una dimensión mínima entre alineaciones de 10 m y las de distribución de 8 m, incluidas las aceras que serán obligatorias a ambos lados y con una anchura mínima de 1,50 m. Si se diseñaran aparcamientos en línea en estas vías, la dimensión mínima será de 12 m en vías de acceso y 10 m en vías de distribución. En el núcleo industrial la dimensión mínima de las vías de acceso será de 15 m, quedando prohibidos los aparcamientos en ellas y en la vía de servicio paralela a la autovía, que se incluye como suelo urbano.

Las vías de acceso tendrán una sección de firme flexible y las de distribución, de firme rígido.

El radio mínimo de giro en las vías de acceso será de 12 m a ejes y en las de distribución de 8 m.

4.4.2.-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 mínima de agua potable, incluido el 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.

4.4.3.-SANEAMIENTO

El trazado de la red discurrirá por debajo de suelo o viario público, de las aceras o de la calzada y tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir su correcto desagüe.

Se usará preferentemente el sistema unitario. El sistema separativo se utilizará únicamente en zonas próximas al arroyo en el que se puedan evacuar solamente las aguas pluviales directamente al mismo.

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 al menos cada 50 m de longitud.

Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro.

4.4.4.-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 respetará, en todo caso, la prohibición de construir a menos de 5 m del conductor.

4.4.5.-ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público se realizará mediante la colocación de báculos y farolas en terrenos de dominio público o adosados 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 la autovía se proyectará iluminación diferenciada, de forma que se evite la confusión de los usuarios de la misma, debiendo así mismo justificarse la no existencia de deslumbramientos para los conductores que circulen por ella.

Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta la normativa que sea de aplicación en cada momento.

4.4.6.-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, admitiéndose la utilización de fosa séptica únicamente en suelo no urbanizable, y cuando la red de saneamiento se encuentre a una distancia superior a los 50 m. En distancias iguales o inferiores, se deberá acometer a la red municipal, siendo las obras del tendido con cargo al particular interesado.

Quedan prohibidos los pozos negros.

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

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.

4.5.-NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias, 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.

4.5.1.-CARRETERAS

Las principales carreteras que atraviesan el término municipal son las siguientes:

- Autovía del Norte, de Madrid a Burgos (antigua N-1), de propiedad estatal (MOPT).
- Autovía de Castilla, de Burgos a Portugal por Salamanca (N-620), de propiedad estatal (MOPT).
- Carretera BU-P-1001 de Burgos a Roa de Duero, propiedad de la Excm. Diputación Provincial de Burgos.
- Carretera BU-V-1003, de la N-620 por Cabia, Cayuela y Albillos a Villagonzalo Pedernales propiedad de la Excm. Diputación de Burgos.

La edificación e implantación de usos en los márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial que le es de aplicación, esto es, la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras y Caminos del Estado para la Autovía del Norte N-1 y para la Autovía de Castilla N-620, ambas de propiedad estatal; y la Ley 2/1990, de 16 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León para el resto de las carreteras que atraviesan el término municipal, de propiedad de la Excm. Diputación Provincial de Burgos y del propio municipio, así como del R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Se adjunta un dibujo con las distancias a tener en cuenta para la implantación de usos y para la construcción en las diferentes zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como de la línea de la edificación establecida en ambas leyes.

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.

En la zona de afección, esto es, a 100 m de las aristas exteriores de la explanación en la Autovía del Norte y en la Autovía de Castilla, a 50 m en las convencionales estatales y a 30 m en las demás del municipio, 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.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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.

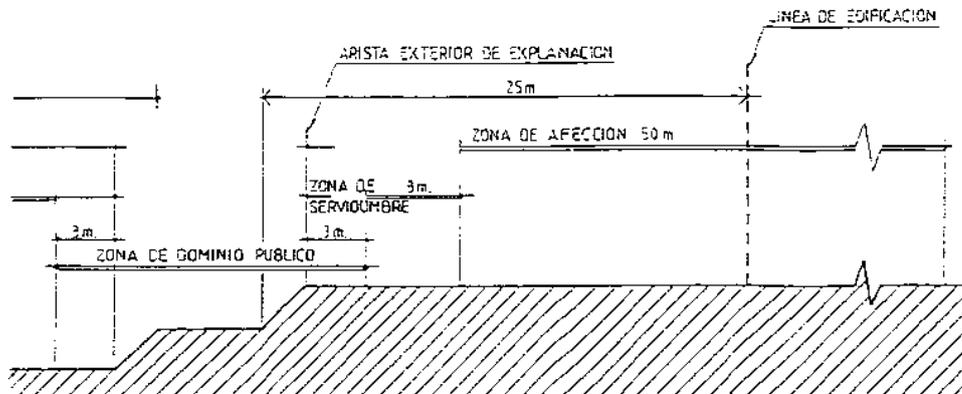
La línea límite de edificación o línea a ambos lados de la carretera, desde la cual hasta ésta queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada en la Autovía del Norte y en la Autovía Burgos-Portugal, a 25 m en los ramales de enlace y en las vías de giro de intersecciones de las autovías, que se consideran carreteras convencionales estatales y a 18 m en el resto de las carreteras del término municipal.

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

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

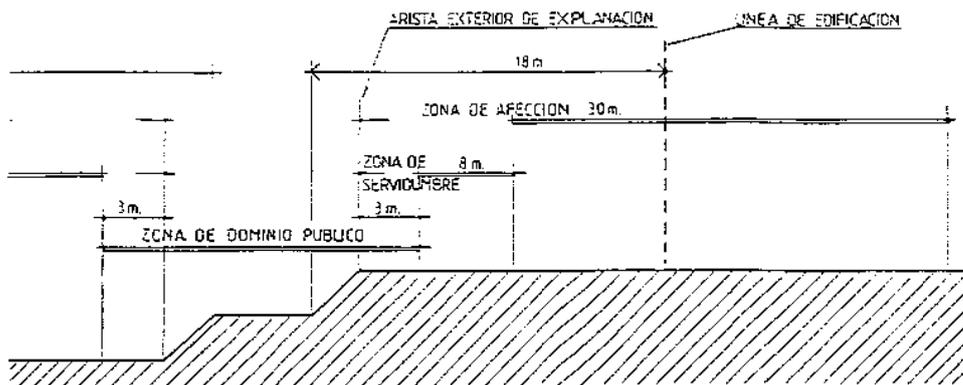
En suelo apto para urbanizar, la línea límite de edificación respetará los mínimos establecidos en la normativa de carreteras, según se trate de autovías, carreteras estatales convencionales, ramales e intersecciones o vías de la Diputación.

MARGENES DE CARRETERAS CARRETERAS ESTATALES



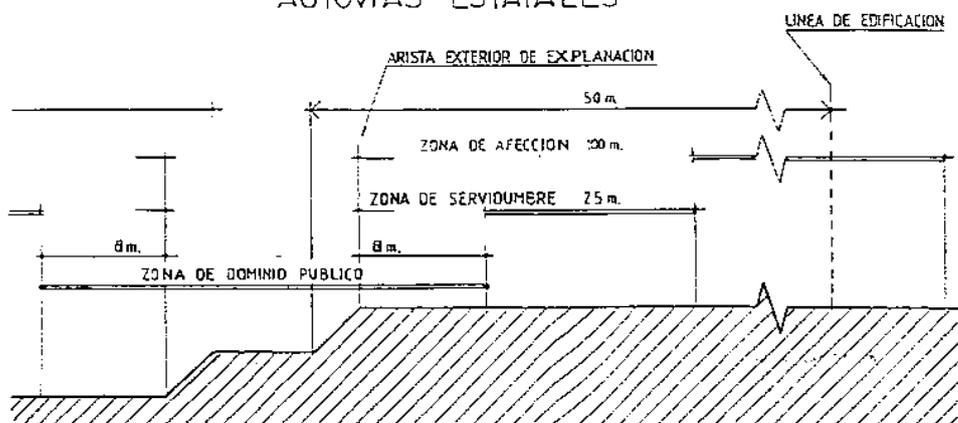
LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE
CARRETERAS Y CAMINOS (ESTATAL)

CARRETERAS DE LA EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL



LEY 2/1990, DE 16 DE MAYO, DE CARRETERAS
DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

AUTOVIAS ESTATALES



LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE
CARRETERAS Y CAMINOS (ESTATAL)

4.5.2.-FERROCARRIL

Las líneas férreas son objeto de regulación específica en la Ley 16/1987 de 30 de Julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31-7-87) y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (BOE 8-10-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

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. Comprende la zona de viales ferroviarios, la zona de instalaciones ferroviarias y la zona de servicio ferroviario.

La zona de viales ferroviarios está constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

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

La zona de instalaciones ferroviarias comprende los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril. En esta zona podrán construirse edificios de 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 de ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m² y su ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela.

La zona de servicio ferroviario está constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos. Se podrá construir en ella edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.). Su edificabilidad máxima será de 1 m²/m² y su ocupación máxima del 50%.

Se dispondrá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario.

Para estos actos de edificación será precisa la licencia municipal de obras.

Las ordenaciones edificatorias y núcleos urbanos que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre 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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

continuación, junto con las limitaciones al uso y al aprovechamiento de cada una:

La zona de dominio público comprende la explanación y 8 m más desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquéllas 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.

La zona de servidumbre va desde la zona de dominio público hasta 20 m de la arista exterior de la explanación. 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.

La zona de afección comprende desde la zona de servidumbre hasta 50 m de la arista exterior de la explanación. Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalación fija o provisional, cambio de uso de las mismas, 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.

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

Por consiguiente, en suelo urbano, no se admite la edificación a menos de 8 m de la arista exterior de la explanación y en suelo no urbano a menos de 20 m.

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

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias 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, se realizará a distinto nivel.

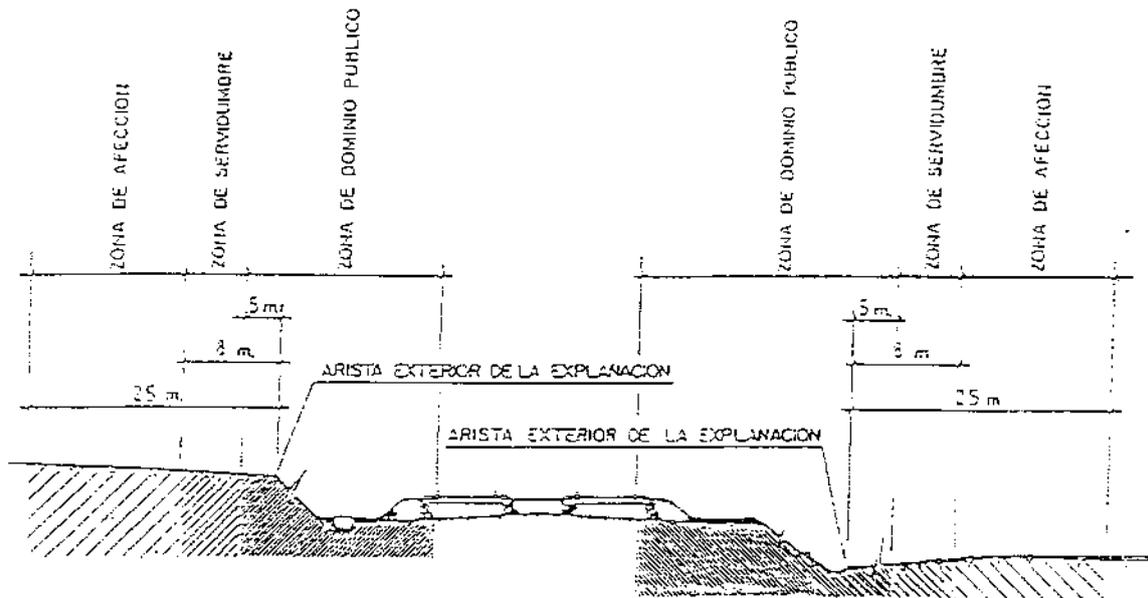
Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

Se adjunta un esquema con las zonas de limitación de uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

MARGENES DE FERROCARRILES

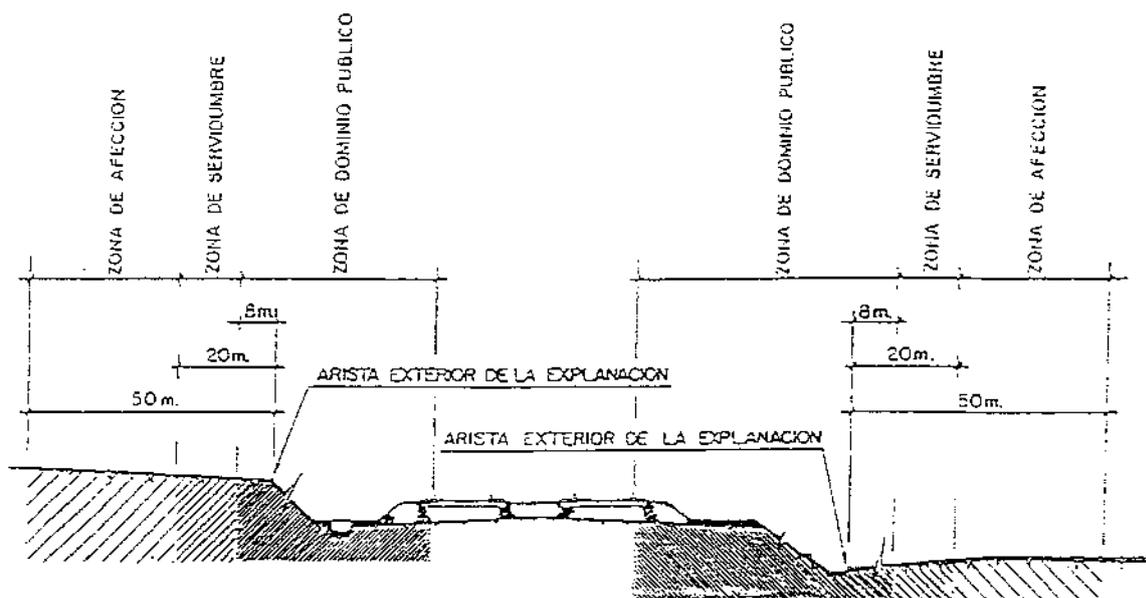
SUELO URBANO

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-09-1990).



SUELO NO URBANO

ZONAS DE LIMITACION DE USO ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (28-09-1990).



4.5.3.-CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS

Aún cuando no existen cauces públicos importantes, sólo arroyos, los cauces públicos están regulados por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 de 11 de Abril (BOE 30 de Abril de 1.986) y el Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988).

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

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

Según lo dispuesto en el artículo 234 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico queda prohibido lo siguiente:

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

Por lo preceptuado en el artículo 245 del R.D.P.H. 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 los artículos 246 y siguientes del R.D.P.H.

Por lo establecido en el artículo 259 de este Reglamento, 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.

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

4.5.4.-LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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

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

Para edificios, construcciones y otras instalaciones:

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

Para árboles y masas arbóreas:

$d = 1,5 + U/150$, con un mínimo de 2 m.

U se corresponde con la tensión de a línea en KV.

4.5.5.-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 1.961) y por la Ley 5/1993, de 21 de Octubre, de la Junta de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, (BOCyL de 29 de Octubre de 1.993), 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, industrias 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.

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

Presentada por el solicitante la documentación exigida, que comprenderá una

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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.

La inspección de las actividades clasificadas corresponde al 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.

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

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

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

4.5.6.-ESTABLECIMIENTOS GANADEROS

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se registrará 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).

Sólo se admitirán dentro el perímetro de los cascos urbanos las explotaciones consideradas en esa normativa como de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias.

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

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a 100 m de la Autovía del Norte (Madrid-Irún) y de la Autovía de Castilla (Burgos-Portugal) y a 25 m de las demás carreteras. 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.

4.5.7.-TERRENOS CONSORCIADOS

En el término municipal no existen terrenos consorciados para plantaciones de arbolado ni montes de utilidad pública. De realizarse algún consorcio, a estas zonas les será de aplicación la Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 (BOE de 10 de Junio de 1.957) y el Reglamento de Montes, Decreto 485/1962, de 22 de Febrero (BOE de 12 y 13 de Marzo de 1.962).

4.5.8.-VIAS PECUARIAS

Las vías pecuarias están clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y están sometidas y cuentan con la protección específica establecida en la Ley Estatal 3/1995 de 23 de Marzo de 1.995, de Vías Pecuarias (BOE 24 de Marzo de 1.995).

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

4.5.9.-ZONAS DE INTERES ARQUEOLÓGICO

A estas zonas les será de aplicación la Ley 13/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de esta Ley.

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

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

4.5.10.-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 1.978.

4.5.11.-CONSERVACION DEL ORNATO PUBLICO

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

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

4.5.12.- 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, (BOCyL de 4 de Agosto de 1.993).

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 no urbanizable.

La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Provincial de Urbanismo mediante el procedimiento establecido en el artículo 16.3.2ª de la Ley del Suelo.

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable de especial 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.

4.5.12.-ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

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

5.-NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

5.1.- SUELO URBANO

Dentro del suelo urbano se establecen varias ordenanzas de aplicación según se encuentren los terrenos en las distintas zonas señaladas en los planos correspondientes, que son homogéneas en cuanto a tipología y usos. Así, se establecen las siguientes Ordenanzas:

5.1.1.- SUELO URBANO RESIDENCIAL

5.1.1.1.- ORDENANZA N° 1.- CASCO ACTUAL

Definición: Se corresponde con la zona más antigua del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales. Se trata de una zona bastante consolidada, con viviendas unifamiliares agrupadas, homogénea en altura, con alineaciones quebradas e irregulares pero muy definidas.

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 superior a 8 m, se permite que la edificación se adose únicamente a un lindero lateral. Si el frente de fachada fuera igual o menor de 8 m, deberá adosarse a los dos linderos laterales.

Se prohíbe la edificación aislada al interior de la parcela, debiendo ajustarse, al menos en el 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 a 8 m, se deberá ajustar una de sus fachadas en su totalidad a la alineación oficial.

Se prohíbe la vivienda colectiva.

Uso: El uso principal es el residencial de vivienda unifamiliar, admitiéndose también los usos dotacionales, tales como el terciario, el de equipamiento comunitario y el de alojamiento colectivo y los pequeños talleres artesanales. Se prohíben los demás usos, entre los que se encuentran el agrícola, el de almacenamiento, el industrial y el ganadero.

Alineaciones y rasantes: Son las indicadas en los planos correspondientes, coincidentes en su mayor parte con las existentes en la actualidad.

Fondo máximo edificable: 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.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7,00 m. Además, se permite la construcción y el uso de la entrecubierta si cumple con lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación.

Parcela mínima: Será la catastral existente o la de 100 m², con un frente mínimo a vía pública de 8,00 m, en nuevas parcelaciones.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Número de viviendas edificables: Se autoriza la construcción de una sola vivienda unifamiliar por parcela.

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

Edificabilidad: Será el resultado de aplicar el fondo y la altura máximas permitidas.

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 8 m, en donde no será exigible.

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 0,60 m.

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

La carpintería exterior podrá ser de madera barnizada en su color o pintada en colores no estridentes, o bien metálica acabada en colores de esas mismas características.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con faldones de pendientes no superiores al 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.

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 1,30 m y máxima de 2,20 m. Si se utilizara el material ciego en una altura menor de 2,20 m, desde esta altura hasta la máxima de 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 el seto natural, admitiéndose en las separaciones entre parcelas, incluso en la totalidad de su superficie.

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 sólo en vertical, con

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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.

5.1.1.2.-ORDENANZA N° 2.- VIVIENDA AGRUPADA

Definición: Es una zona semiconsolidada situada alrededor y al sur del casco antiguo.

Tipología 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 n° 3.- “Vivienda unifamiliar aislada”. La distancia mínima a otras edificaciones será de 3,00 m.

Uso: El uso principal es el residencial de vivienda unifamiliar, admitiéndose también los usos dotacionales, tales como los terciarios, 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 construidos para guarda de maquinaria agrícola. Se prohíbe la vivienda colectiva.

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.

Fondo máximo edificable: Será de 15,50 m medidos desde la alineación oficial.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos, incluida la baja, con una altura máxima de 7,00 m.

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 de anchura.

Ocupación máxima: Será del 70% de la superficie de la parcela neta.

Edificabilidad: Será de 2,0 m²/m² sobre parcela neta.

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 rojizos, ocres o pardos, prohibiéndose los blanqueos.

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

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.

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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

5.1.1.3.-ORDENANZA N° 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Definición: Se corresponde con 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.

Tipología de la edificación: Se permite exclusivamente la edificación aislada. Las edificaciones podrán adosarse previo acuerdo entre las propiedades de las dos parcelas contiguas.

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.

Alineaciones y rasantes: Son las definidas en el plano correspondiente.

Se admitirán retranqueos libres con respecto a la alineación, siendo obligatoria y mayor de 3 m la separación a los linderos de la parcela, salvo en el correspondiente cuando haya acuerdo entre los propietarios para adosar las edificaciones.

Fondo máximo edificable: No se establece ninguna limitación en cuanto al fondo.

Altura máxima: Será de dos plantas, incluida la baja y 7,00 m, autorizándose el uso vividero de la entrecubierta sin que compute como planta si se realiza en las condiciones señaladas en la normativa general.

Parcela mínima: Será la catastral existente o la de 350 m² en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 10,00 m de anchura.

Ocupación máxima: Será del 40% de la superficie de la parcela neta.

Edificabilidad: Será de 0,7 m²/m² de parcela neta.

Condiciones estéticas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes inferiores al 60%, con acabados de color rojizo. Se prohíben las separaciones entre parcelas con elementos ciegos de fábrica, autorizándose éstos únicamente hasta una altura de 0,90 m.

Observaciones: 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.

5.1.1.4.- ORDENANZA N° 4.- AGROPECUARIA

Definición: Corresponde a una amplia zona situada al noroeste del núcleo de Villagonzalo Pedernales y otra más pequeña al sur, con numerosas naves agrícolas y ganaderas, pocas viviendas y densidades de edificación bajas.

Tipología de la edificación: Se permite la edificación aislada y agrupada.

Usos: Los usos permitidos por esta ordenanza son el agrícola y el ganadero únicamente en explotaciones de carácter familiar autorizadas por la normativa sectorial, autorizándose además el residencial en vivienda unifamiliar en una única vivienda por explotación, anexa y vinculada a la misma, con un máximo de superficie construí da de 150 m².

Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en el plano correspondiente. Se admitirán retranqueos libres con respecto a la alineación y al resto de los linderos.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Altura máxima: Será de 6,50 m y dos plantas incluida la baja. La altura total de la edificación, a la cumbre, no sobrepasará los 9,00 m.

Parcela mínima: Será la catastral existente o la de 350 m² en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 9,00 m de anchura.

Ocupación máxima: Se establece una ocupación máxima del 80% de la parcela neta.

Edificabilidad: Será de 0,8 m²/m² de parcele neta.

Condiciones estéticas: Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes no superiores al 35%, con acabados de color rojizo. Únicamente en naves, la pendiente mínima de la cubierta podrá ser de hasta del 10%, en los demás casos será la marcada en las “Condiciones Generales de la Edificación”. Se prohíben los encalados y los acabados de cubierta de fibrocemento en su color.

Observaciones: Se autorizan sótanos y semisótanos, así como entrecubiertas vivideras, que no computarán como planta si cumplen lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación. En el caso de que se precise construir elementos auxiliares en altura necesarios para la explotación, tales como silos, chimeneas, tolvas, etc., éstos no superarán los 12 m de altura total.

5.1.1.5.-ORDENANZA N° 5.- TALLERES

Definición: Se corresponde con dos zonas situadas al noreste y al noroeste del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales, junto a la antigua carretera de Burgos a Roa de Duero.

Tipología de la edificación: Edificación aislada, con tipología de naves y pabellones.

Uso: Se permite el uso de almacenaje para depósito y distribución de productos, siempre que se cumpla el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como los usos industriales no clasificados o los clasificados como Molestos e Insalubres con las medidas correctoras necesarias, propios de talleres de transformación, reparación y confección de productos y maquinaria. También se autoriza el uso comercial mayorista, además del agrícola. Se prohíbe el uso residencial y el ganadero.

Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en la documentación gráfica.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Altura máxima: Se establece en una planta y 6 m, medidos desde la parte superior del terreno en contacto con la edificación hasta el alero, el inicio de las cerchas de cubierta o la cara inferior del último forjado.

En instalaciones y establecimientos que por sus características requieran la construcción de elementos de gran altura tales como silos, chimeneas, torres de montaje, etc., se autorizarán para ellos alturas superiores, con un límite de 10 m.

Parcela mínima: Se establece en 500 m², con un frente mínimo de 10 m.

Ocupación máxima: Será del 70% de la superficie de la parcela neta, con retranqueos obligatorios a la alineación y a los linderos superiores a los 3 m.

Edificabilidad: Se establece en 0,8 m²/m² de parcela neta.

Condiciones estéticas: El acabado de las cubiertas de las naves y pabellones deberá de ser de color rojo, con inclinaciones menores del 45%, prohibiéndose el uso del fibrocemento en su color.

Observaciones: Se autorizan las entreplantas con las condiciones establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

5.1.1.6.-ORDENANZA N° 6.- DEPORTIVA

Definición: Ocupa unos terrenos junto a la carretera de salida a Albillos, que son en su mayor parte de propiedad municipal.

Tipología de la edificación: Se permite la edificación aislada y la agrupada.

Uso: Se destinarán exclusivamente a uso deportivo y cultural.

Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en la documentación gráfica. Los retranqueos serán libres.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Altura máxima: Se establece en 12 m y tres plantas, sin que la altura total, a la cumbre, pueda sobrepasar los 15 m.

Parcela mínima: Se establece en 500 m², con un frente mínimo de 15 m.

Ocupación máxima: No se establece, pudiendo ser del 100%.

Edificabilidad: Será de 1,50 m²/m² sobre parcela neta.

Condiciones estéticas: El acabado de las cubiertas en las naves y pabellones, deberá ser de color rojo, con pendientes menores del 45%, prohibiéndose el uso del fibrocemento en su color.

5.1.1.7.-ORDENANZA N° 7.- EDIFICACIONES SINGULARES

Definición: Será de aplicación a terrenos de propiedad municipal que se encuentran generalmente situados al norte del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales, junto a la vía del ferrocarril y se señalan en las Normas Urbanísticas Municipales, así como a los terrenos que legalmente deban de cederse al Ayuntamiento para equipamiento, como consecuencia de la gestión y desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable contenidos en las mismas.

Tipología de la edificación: Edificación aislada y agrupada.

Uso: Se autorizan los usos propios del equipamiento comunitario, tales como los deportivos, escolares, culturales, asistenciales, sanitarios, religiosos, etc., los de servicios generales municipales y los de alojamiento colectivo. Quedan prohibidos los demás usos, salvo el de una vivienda unifamiliar con una superficie construida de 150 m² como máximo, que se pueda edificar para la atención y cuidado de estas instalaciones. Se permitirá, además, el uso para pabellones de exposición y de feria de manera ocasional, no permanente.

Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en la documentación gráfica, tanto de las Normas Urbanísticas Municipales como de los planes parciales, los estudios de detalle y las demás figuras de planeamiento que las desarrollan.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Altura máxima: Será de tres plantas, incluida la baja y 10,50 m.

Por encima de esta altura sólo se permite el uso de la entrecubierta, con las condiciones indicadas en el apartado de Observaciones y construcciones auxiliares de tipo técnico de la edificación, tales como chimeneas, casetones de ascensores, antenas, aparatos de ventilación, refrigeración y calefacción etc. En edificaciones que por su propia naturaleza, tales como parques de bomberos, edificios de comunicaciones, iglesias, etc., precisen de elementos de mayor altura de tipo torre, antena, campanario, etc., se permitirá, únicamente para estos elementos, una altura máxima de 15 m, con una superficie en planta no superior a 16 m².

Parcela mínima: Será la catastral existente o, en el caso de parcelas de cesión para equipamientos, la configurada por el planeamiento de desarrollo. Para nuevas parcelaciones se establece en 1.000 m², con un frente a vía pública de 12 m.

Ocupación máxima: Será del 60% sobre la parcela neta

Edificabilidad: Se fija en 2,50 m²/m² de parcela neta.

Condiciones estéticas: Se procurará que la proporción de los volúmenes que se diseñen armonicen con la de los edificios próximos ya existentes. Las cubiertas serán inclinadas, con pendientes máximas del 60% y acabados en tonalidades rojizas, similares a la teja cerámica. Se admite, en vez de aleros, la construcción de petos como continuación de los muros de fachada, de altura no superior a 1 m, contabilizada desde la cara superior del último forjado horizontal o desde el realce máximo autorizado, en el caso de que se utilice la entrecubierta.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Se permite la construcción de buhardillas y baburriles, con dimensiones máximas de 0,90 x 0,90 m y separación mínima entre ellos de 3,00 m, que deberán situarse en un plano paralelo al de la fachada e interior al edificio a una distancia mínima de 0,70 m de aquél. También se permiten los huecos en cubierta tales como lucernarios y claraboyas, sin limitación de superficie, que deberán de seguir la inclinación del propio plano de la cubierta

Observaciones: Se autorizan los sótanos, los semisótanos, las entreplantas y los espacios de entrecubierta habitables, sin que ninguno de ellos compute como planta si poseen las características que se establecen en las Condiciones Generales de la Edificación, computando como superficie edificada en cada caso, la establecida en las Normas Urbanísticas Municipales .

5.1.1.8.-ORDENANZA N° 8.- ESPACIOS VERDES

Definición: Son zonas de dominio y uso público dedicadas actualmente a la jardinería y el arbolado.

Tipología de la edificación: Aislada, de muy baja densidad.

Uso: De zona verde, para la plantación y cuidado de jardinería y arbolado, estando prohibida todo tipo de edificación, salvo algunas de muy pequeña superficie dedicadas a equipamiento recreativo, tales como teatros descubiertos y canchas de juegos tradicionales al aire libre, pequeños pabellones de exposición, invernaderos, pajareras, quioscos, casetas de bar, pérgolas, etc.

Alineaciones y rasantes: Las establecidas en la documentación gráfica.

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

Edificabilidad: La suma de toda la edificabilidad posible será como máximo de 0,02 m²/m² del total de la superficie del terreno con esta ordenanza.

Condiciones estéticas: Se procurará que los elementos que se coloquen se integren en el arbolado y el verde existente.

5.1.1.9.-ORDENANZA N° 11.- VIVIENDA COLECTIVA

1.- Ámbito y características:

Corresponde a las áreas grafiadas así en la normativa urbanística aplicable.

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 trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²); longitud mínima de frente de fachada a vía pública diez metros (10 m); se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a diez metros (10,00 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 fachadas 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/2) del mayor de los edificios, con un mínimo de 5,00 m.

6.- Edificabilidad

Se establece una edificabilidad de dos metros y medio cuadrados edificables por cada metro cuadrado de parcela bruta (2,5 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 un uso posible cuya altura libre sea superior a 150 cm (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 sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

No se limita el fondo edificable, aún cuando cada una de las edificaciones proyectadas en la parcela deberá quedar inscrita en un círculo de sesenta metros de diámetro (60,00 m.)

9.- Condiciones higiénicas

Todas las piezas 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:

Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde viario público.

Que permita la inscripción de un círculo de 13 m de diámetro para posibilitar la maniobra de un camión de bomberos, sin que la pendiente máxima de sus planos inclinados 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 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.

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 100 m². 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 sólo 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.

5.1.2.-SUELO URBANO INDUSTRIAL

5.1.2.1.-ORDENANZA N° 9.- INDUSTRIA ACTUAL

Definición: Es una zona junto a la autovía del Norte con varias naves industriales y de almacenamiento ya instaladas y en funcionamiento, consolidada por la edificación pero sin servicios urbanísticos tales como abastecimiento de agua y saneamiento.

Condicionantes: Dada la falta de servicios urbanísticos, cualquier autorización de uso del suelo o edificación que se pretenda en la zona estará condicionada a la previa y preceptiva aprobación de un PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Tipología de la edificación: Edificación aislada de tipo industrial.

Uso: Se permite el uso de almacenamiento y el industrial no clasificado para industria media y ligera. También se autoriza el industrial clasificado como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que cuenten con las medidas correctoras apropiadas, con una limitación de 300 KW de potencia y un máximo de 75 operarios por instalación. También se autoriza el uso comercial mayorista y el de oficinas, así como el de exposición y venta de automóviles y maquinaria en general. Se prohíben todos los demás, con la excepción del uso residencial en una vivienda de 150 m² construídos como máximo por cada instalación, exclusivamente para la vigilancia y conservación de la misma.

Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en la documentación gráfica. 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 4,50 m. de la arista exterior (línea blanca a trazos) de la calzada de esta vía de servicio. El retranqueo de la edificación desde dicha alineación será como mínimo de 5 m., con lo que se situará por lo menos a 9,50 m. de la arista exterior de la vía de servicio. Las separaciones de la edificación al resto de los linderos serán iguales o superiores a los 3,00 m.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Altura máxima: Se fija en tres plantas y 10 m hasta el borde superior del alero, el inicio de las cerchas de cubierta o la cara inferior del último forjado.

En instalaciones y establecimientos que por sus características requieran la construcción de elementos singulares de gran altura tales como silos, chimeneas, torres de montaje, etc., se autorizarán para ellos alturas superiores, con un límite de 12 m.

Parcela mínima: Se establece en 750 m², con un frente mínimo de 15 m.

Ocupación máxima: Será del 70% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: Se establece en 1,00 m²/m².

Condiciones estéticas: La inclinación de las cubiertas será inferior al 45%. Se tratarán adecuadamente los linderos de las parcelas, prohibiéndose los cerramientos de las mismas con elementos de fábrica que superen los 0,90 m de altura.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

Observaciones: Será obligatoria la creación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construída.

5.1.2.2.-ORDENANZA N° 10.- HOSTELERIA

Definición: Zonas situadas junto a la autovía del Norte, en los límites del término municipal y al lado de la consolidación industrial existente, recoge unos terrenos destinados en la actualidad a hoteles, restaurantes, cafeterías y demás instalaciones de hostelería al servicio de la autovía.

Tipología de la edificación: Se permite la edificación aislada y agrupada.

Uso: Está autorizado exclusivamente el uso de hostelería, incluido el hotelero, así como el residencial únicamente en una vivienda unifamiliar de superficie no superior a los 150 m² construidos aneja a cada instalación, para vigilancia y cuidado de la misma.

Alineaciones y rasantes: Serán las especificadas en la documentación gráfica. 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 5 m.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Altura máxima: Se permiten seis plantas incluida la baja y 20 m. de altura de la edificación. Por encima de dicha altura sólo 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, ni como la rotulación publicitaria del establecimiento.

Parcela mínima: La catastral existente ó 1.000 m² en nuevas parcelaciones, con un frente mínimo de 20 m.

Ocupación máxima: Se establece en el 60% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: El aprovechamiento será de 1,00 m²/m² de la parcela neta.

Condiciones estéticas: Se admiten las soluciones de cubierta plana, y cubierta inclinada con pendiente no superior al 45%.

Los vuelos y salientes se registrarán, en general, por lo establecido en el punto 4.2.1.7. de las Normas, permitiéndose la instalación de marquesinas en los accesos con vuelos no superiores a los 2 metros.

Las fachadas podrán ser de fábrica vista, revocos, aplacados, piezas prefabricadas o revestimientos metálicos, permitiéndose la instalación en los 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, lanas 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.

Observaciones: Se autorizan los sótanos y los semisótanos, las entreplantas y el uso habitable de la planta de entrecubierta, que no computarán como planta con las características

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

determinadas en las Condiciones Generales de la Edificación. Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

5.2.-SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE

Dentro del suelo apto para urbanizar se pueden distinguir dos tipos, el residencial y el industrial.

5.2.1.-SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL

Definición: Se establecen tres zonas de este tipo de suelo, una situada al norte del núcleo urbano de Villagonzalo Pedernales, grafiada con las siglas SAUR1, otra situada al sur, la SAUR2, ambas con superficies cercanas a las 3 Has, y una tercera, junto a la vía y en terrenos de RENFE, la SAUR3, menor de 2 has.

Todas se destinan a uso residencial, a la edificación de viviendas.

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para estas áreas, se tendrán en cuenta en la redacción y la aprobación de los correspondientes Planes Parciales, por los que se deben desarrollar obligatoriamente estas áreas, según se dispone en el artículo 94.2 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.1.2.-Zona SAUR1

El uso previsto para esta zona es el residencial de vivienda unifamiliar, tanto aislada como agrupada, adosada o en hilera. Este uso será compatible con el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones serán en cada caso las que determine el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7 m.

La parcela mínima será de 250 m², con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

La totalidad del suelo contenido en la zona SAUR1 (3,28 Has.) se corresponderá con un único sector.

La densidad máxima de viviendas para este área se establece en 20 viv/Ha, por lo que en la SAUR1 será posible la construcción de un máximo de 65 viviendas.

El aprovechamiento del sector SAUR1 se establece en 0,6 m²/m², esto es, 0,6 m² de superficie edificada por cada m² de la superficie del sector.

Se entiende, por tanto, que el aprovechamiento lucrativo en el área SAUR1 es de 19.680 m².

5.2.1.2.-Zona SAUR2

El uso previsto para esta zona será el residencial de vivienda unifamiliar, tanto aislada como agrupada, adosada o en hilera. Este uso será compatible con el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones serán en cada caso las que determine el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7 m.

La parcela mínima será de 250 m², con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

La totalidad del suelo contenido en la zona SAUR2 (2,78 Has.) se corresponderá con un único sector.

La densidad máxima de viviendas para este área se establece en 20 viv/Ha, por lo que en la SAUR2 será posible la construcción de un máximo de 55 viviendas.

El aprovechamiento del sector SAUR2 se establece en 0,6 m²/m², esto es, 0,6 m² de superficie edificada por cada m² de la superficie del sector.

Se entiende, por tanto, que el aprovechamiento lucrativo en el área SAUR2 es de 16.680 m².

5.2.1.3.-Zona SAUR3

El uso previsto para esta zona será el residencial de vivienda unifamiliar, tanto aislada como agrupada, adosada o en hilera. Este uso será compatible con el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones serán en cada caso las que determine el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7 m.

La parcela mínima será de 250 m², con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

La totalidad del suelo contenido en la zona SAUR3 (1,85 Has.) se corresponderá con un único sector.

La densidad máxima de viviendas para este área se establece en 20 viv/Ha, por lo que en la SAUR3 será posible la construcción de un máximo de 37 viviendas.

El aprovechamiento del sector SAUR2 se establece en 0,6 m²/m², esto es, 0,6 m² de superficie edificada por cada m² de la superficie del sector.

Se entiende, por tanto, que el aprovechamiento lucrativo en el área SAUR3 es de 11.100 m².

5.2.2.-SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL

Definición: Se establecen así mismo dos diferentes zonas de suelo apto para urbanizar industrial, la SAUI1, con una superficie aproximada de 621.000 m² y situada en las traseras de la zona industrial consolidada existente junto a la autovía del Norte y la SAUI2, que tiene una superficie de 154.600 m² y se sitúa alrededor de las actuales naves de la antigua factoría Gromber.

Condicionantes: Las determinaciones que se establecen a continuación para estas zonas, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de sus correspondientes Planes Parciales, según se dispone en el artículo 94.2 del Reglamento de Planeamiento.

Este suelo está sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales establecido en la Ley 8/1994 de la Junta de Castilla y León.

5.2.2.1.-Zona SAUI-1

Se permite el uso de almacenamiento y el industrial para industria media y ligera, no clasificado y el clasificado para industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que cuenten con las medidas correctoras apropiadas, sin que se establezca limitación de potencia. También se autoriza el uso comercial mayorista y el de oficinas. Se prohíben todos los demás, con la excepción del uso residencial para una vivienda de 150 m² construídos como máximo por cada instalación, exclusivamente para vigilancia y conservación de la misma.

Las alineaciones y el fondo máximo edificable serán en cada caso las que determine el Plan Parcial correspondiente.

La altura máxima de las naves de la instalación será de dos plantas y 8 m, medidos hasta el borde superior del alero, el inicio de las cerchas de cubierta o la cara inferior del último forjado, autorizándose alturas mayores para elementos singulares si se justifican por razón de la necesidad de la instalación, con un máximo de 15 m. Para los edificios representativos y administrativos que no se dediquen a los procesos de fabricación y montaje se admiten tres plantas y 10 m de altura como máximo.

La ocupación máxima de la instalación será del 70% de superficie de la parcela neta.

La parcela mínima indivisible será de 2.000 m², con un frente mínimo de 15 m de anchura, autorizándose la agrupación de parcelas para formar una mayor, que deberá cumplir también la normativa de aplicación que establezca el Plan Parcial.

Será obligatorio un retranqueo de la edificación a todos los linderos de la parcela, incluída la alineación, de al menos 5 m.

Se deberá prever al menos un aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de superficie construída con que cuente la instalación.

Los correspondientes Planes Parciales que se redacten y se aprueben en desarrollo de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

este área deberán contener las dotaciones mínimas que establece el Reglamento de Planeamiento en cuanto a sistema de espacios libres de dominio y uso público, servicios de interés público y social y aparcamientos públicos.

Los viales que se señalan en línea de trazos en el plano correspondiente, son indicativos y no obligatorios para los Planes Parciales, salvo dos de ellos que son coincidentes con vías pecuarias y que por su protección especial deberán quedar como viales, aptos para la circulación del ganado por ellos y con la anchura mínima que tienen asignada en la información de vías pecuarias aneja a este documento.

Para la división en sectores, se procurará incluir superficies continuas delimitadas por viales, estableciéndose la superficie mínima del sector en 10 Has., sin que pueda quedar una superficie igual o menor que ésta sin que forme parte de la delimitación del último sector que se tramite.

El aprovechamiento del área se establece en 0,7, esto es, 0,7 m² de superficie edificada por cada m² de la superficie total del área.

Por consiguiente, al tener una superficie de 62,10 Ha, el aprovechamiento lucrativo para este área será de 434.700 m².

5.2.2.2.-Zona SAUI2

Se permite el uso de almacenamiento, el industrial para industria ligera, no clasificado y el clasificado para industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que cuenten con las medidas correctoras apropiadas, sin que se establezca limitación de potencia. También se autoriza el uso comercial mayorista y el de oficinas. Se prohíben todos los demás.

Las alineaciones y el fondo máximo edificable serán en cada caso las que determine el Plan Parcial correspondiente.

La altura máxima de las naves de la instalación será de dos plantas y 8 m, medidos hasta el borde superior del alero, el inicio de las cerchas de cubierta o la cara inferior del último forjado, autorizándose alturas mayores para elementos singulares si se justifican por razón de la necesidad de la instalación, con un máximo de 15 m.

La ocupación máxima de la instalación será del 80% de superficie de la parcela neta.

La parcela mínima indivisible será de 250 m², con un frente mínimo de 6 m de anchura, autorizándose la agrupación de parcelas para formar una mayor, que deberá cumplir también la normativa de aplicación que establezca el Plan Parcial.

Será obligatorio un retranqueo de la edificación a la alineación principal de al menos 5 m, pudiéndose adosar las naves por sus linderos.

Se deberá prever al menos un aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de superficie construida con que cuente la instalación.

Los correspondientes Planes Parciales que se redacten y se aprueben en desarrollo de este área deberán contener las dotaciones mínimas que establece el Reglamento de Planeamiento en cuanto a sistema de espacios libres de dominio y uso público, servicios de interés público y social y aparcamientos públicos.

Se establecen dos sectores, uno que comprende los terrenos situados a la derecha de la antigua factoría de Gromber, con una superficie aproximada de 48.800 m² y otro los situados a la izquierda, de 105.800 m².

El aprovechamiento del área se establece en 0,8 m²/m², esto es, 0,8 m² de superficie edificada por cada m² de la superficie total del área.

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo para este área, al tener una superficie de 15,46 Ha, será de 123.680 m².

Las líneas límite de la edificación a tener en cuenta en el Plan Parcial que desarrolle esta zona serán, como mínimo, las que fije la legislación vigente en relación con la carretera. Se pondrá especial cuidado en la definición y diseño de los accesos desde las vías cuya titularidad ostenta la Dirección General de Carreteras.

En el caso de que la anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes sea de tal magnitud que la línea de edificación quede dentro de la zona de

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la línea exterior de la zona de servidumbre.

5.3.- SUELO NO URBANIZABLE

Es el suelo del término municipal incluido en algún régimen especial de protección o con valores a preservar.

Se consideran dos tipos de este suelo, el común y el especialmente protegido.

5.3.1- SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Definición: Se corresponde con el suelo del término municipal con valores a preservar o que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

Condiciones edificatorias: En cuanto al uso, podrán realizarse 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 construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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

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

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

<u>Uso</u>	<u>Parcela mínima</u>	<u>Edificabilidad</u>
Explotaciones agrícolas y ganaderas	1.000 m ²	0,8 m ² /m ²
Servicio obras públicas	No se fija	No se fija
Vivienda unifamiliar aislada	5.000 m ²	0,05 m ² /m ²
Utilidad pública e interés social	No se fija	No se fija

No se fijan parámetros para las industrias, instalaciones singulares o demás usos o edificaciones de utilidad pública o interés social que se puedan instalar, quedando éstos y su autorización a resultas de lo que decida la Comisión Provincial de Urbanismo.

Condiciones estéticas: 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

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 cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

5.3.1.1.-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 expectativas urbanísticas propias del suelo urbano, demandando servicios de urbanización, contrarios al carácter propio del suelo no urbanizable.

Se entiende que hay posibilidad de formación de núcleo de población al construir una vivienda en suelo no urbanizable cuando, incluyendo la que se pretende edificar, existen tres o más viviendas en un círculo de 300 m de radio, trazado con centro en donde se va a ubicar la nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en suelo urbano.

5.3.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Definición: Es el suelo no urbanizable que por su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico o arqueológico, es objeto de una especial protección en este planeamiento.

Condiciones edificatorias: Se permiten únicamente construcciones dedicadas a explotaciones agrícolas o ganaderas y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con una altura máxima de 7,00 m y con la parcela mínima que se señala a continuación. Se prohíben los demás usos, incluido el residencial.

<u>Uso</u>	<u>Parcela mínima</u>	<u>Edificabilidad</u>
Explotaciones agrícolas y ganaderas	15.000 m ²	0,02 m ² /m ²
Servicio de las obras públicas	No se fija	No se fija

Condiciones estéticas: 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 cerámica.

5.3.3.-INSTALACIONES EXISTENTES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAGONZALO PEDERNALES

La ampliación de las instalaciones existentes en suelo no urbanizable a la aprobación definitiva de estas normas estará sometida al régimen ordinario previsto para nuevas instalaciones.

6.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Además de las obligaciones establecidas en la Ley 13/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español que son de aplicación a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, declarados de Interés Cultural o Conjunto Histórico Artístico, las Normas Subsidiarias señalan una serie de categorías de protección a determinados elementos catalogados que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de una salvaguarda especial en el aspecto constructivo.

Se establecen a continuación, tres categorías distintas de protección para los elementos y edificios que existen en el término municipal con valores históricos o artísticos, que en orden de importancia son las siguientes: integral, estructural y ambiental.

Estos edificios no podrán incrementar las alturas y los volúmenes que poseen en la actualidad.

6.1.-PROTECCION INTEGRAL

En esta categoría se incluyen los elementos y conjuntos que, por los valores excepcionales que poseen, merecen ser conservadas la totalidad de sus características arquitectónicas y edificatorias. Además, mediante un estudio específico realizado por personal especializado, con la supervisión de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, convendría recuperar las esencias tipológicas culturales de los mismos.

Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, únicamente, sin admitirse añadido alguno, permitiéndose en su caso, la supresión de elementos impropios. Los proyectos y las obras deberán ser realizadas por técnicos especializados en la materia, con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Se mantendrán los usos existentes en la actualidad.

6.1.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION INTEGRAL

El elemento incluido en esta categoría es el siguiente:

1.-IGLESIA DE SAN VICENTE MARTIR. Situada en la calle de San Vicente, es de estilo gótico tardío del siglo XVI, con añadidos barrocos, neoclásicos y otros populares, de los siglos XVII, XVIII y XIX. Tiene tres naves. La nave principal consta de cabecera cuadrada con contrafuertes y bóvedas estrelladas, de piedra. Las naves laterales tienen bóvedas de ladrillo. El altar mayor es de estilo barroco. Posee un pórtico de estilo popular añadido en un lateral, y la capilla y la sacristía añadidas a la cabecera.

6.2.-PROTECCION ESTRUCTURAL

Se comprenden en esta categoría elementos y conjuntos, que por sus importantes valores, merecen que sean conservados los rasgos esenciales de su tipología y estructura arquitectónica.

Se permiten en ella, además de la conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, las obras de rehabilitación, con posibilidad de redistribución y sustitución de materiales, pero con mantenimiento de la situación de los elementos definatorios de su forma y tipología arquitectónica, tales como las escaleras, los forjados, la cubierta, las fachadas y los huecos.

Se autoriza el cambio de uso a uno de los permitidos por estas Normas Subsidiarias, según la zona en la que se encuentre.

6.2.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION ESTRUCTURAL

El elemento de esta categoría es el siguiente:

1.-CASA CONSISTORIAL. Sita en la Plaza de la Constitución n° 1, tiene planta rectangular y dos alturas. La fachada principal posee un cuerpo central que sobresale del resto de la edificación y está rematado con un reloj de campanillo. Está fechada en el año 1.906. Su construcción es a base de piedra de mampostería caliza y de ladrillo.

6.3.-PROTECCION AMBIENTAL

Se incluyen en ella elementos y conjuntos que, por poseer ciertos valores destacados, merece la pena que se conserven las características conformadoras del ambiente urbano que determinan.

Se autorizan en esta categoría, además de la conservación, mantenimiento, consolidación, restauración y rehabilitación interior con redistribución y sustitución de materiales, las obras de renovación parcial o total, con mantenimiento obligatorio de las fachadas en sus actuales materiales, así como los huecos y los accesos contenidos en ellas.

Se permite el cambio de uso a uno de los autorizados por estas Normas Subsidiarias, según la zona en la que se encuentre.

6.3.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION AMBIENTAL

El elemento incluido en esta categoría es el siguiente:

1.-EDIFICIO DE LAS ANTIGUAS ESCUELAS. Situado en la calle del Cuartelillo nº 1, es un edificio de planta baja en uno de sus lados y de dos plantas en el otro. Posee un arco a la entrada y grandes ventanales. Es de mampostería de piedra y de ladrillo. Está fechado en el año 1.954.

6.4.-CATALOGO GENERAL

1.- IGLESIA DE SAN VICENTE MARTIR. Villagonzalo Pedernales. Protección Integral.

2.- CASA CONSISTORIAL. Villagonzalo Pedernales. Protección Estructural

3.-EDIFICIO DE LAS ANTIGUAS ESCUELAS. Villagonzalo Pedernales. Protección Ambiental.

7.-NORMAS DE CARACTER ADMINISTRATIVO

7.1.-LICENCIAS

7.1.1.-ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

De acuerdo con lo establecido en el art. 178 de la Ley del Suelo de 1.976, y sus Reglamentos vigentes, todo acto de edificación, requerirá la preceptiva licencia de edificación.

Estarán sujetos también a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones y la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también la licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

7.1.2.-COMPETENCIA

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

7.1.3.-PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

El procedimiento es el establecido en la Ley del Suelo y en la Legislación de Régimen Local, en particular en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de Junio de 1.955 (B.O.E. 15 de Julio de 1.955).

Primeramente se presentará en el Registro General del Ayuntamiento una instancia con los datos del interesado 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.

Según el art. 4 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el expediente de concesión de licencia deberá constar de un informe técnico y otro jurídico. Si el Ayuntamiento no dispusiera de los servicios correspondientes, podrá solicitar informe al Servicio de Asesoramiento Urbanístico a los Municipios (S.A.U.M.) de la Excelentísima Diputación Provincial de Burgos.

El Alcalde del Ayuntamiento, leído el expediente, será competente para el otorgamiento de la licencia, sin perjuicio de las delegaciones que procedan según lo previsto

en el art. 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de estas Normas Subsidiarias y de la Ley del Suelo y sus Reglamentos en vigor.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación urbanística o de las presentes Normas Subsidiarias.

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.

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.

7.1.3.1.-LICENCIAS EN SUELO URBANO

Se ajustará al sistema general y se concederán directamente si se cumplen las condiciones exigidas en el planeamiento y el terreno tiene además la condición de solar, según la definición contenida en las Normas.

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

- a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, así como a escriturar a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión al mismo.
- b) Que se preste fianza en cuantía equivalente al 15% de las obras de urbanización que se deban de realizar, según valoración municipal.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia 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.

7.1.3.2.-LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Para poder autorizar una edificación en suelo apto para urbanizar, se requiere que esté aprobado previamente el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolla, así como la reparcelación o compensación y el Proyecto de Urbanización. Con estos requisitos, las licencias se concederán como en el suelo urbano.

7.1.3.3.-LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los Ayuntamientos podrán 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, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, se necesitará la previa autorización del uso del suelo por la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo al procedimiento siguiente:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o el interés social que exista.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste a la Comisión Provincial de Urbanismo.
- c) La Comisión Provincial de Urbanismo lo expondrá a información pública por quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La no autorización del uso del suelo no urbanizable por la Comisión Provincial de Urbanismo impedirá el otorgamiento de la licencia municipal.

7.1.4.-CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

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

Estos plazos admitirán las prórrogas previstas en la Ley de procedimiento Administrativo.

Según lo establecido en el artículo 35 de la Ley del Suelo, el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados.

7.2.-PROYECTOS TECNICOS

Para el otorgamiento de licencias de obra, cuando no se trate de obras menores, será precisa la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional. Para el otorgamiento de la licencia y demás autorizaciones administrativas, será suficiente la presentación de un proyecto básico, pero para proceder al inicio de las obras, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto de ejecución.

7.2.1.-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 y 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.

7.2.2.-CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS

El plano de situación del proyecto deberá contener 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. Deberá contener también información relativa al grado de consolidación y de urbanización de la parcela, con expresión de la 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 térmica, acústica y de protección contra incendios que le sea de aplicación.

Se deberán incluir así mismo, las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras que le sean aplicables.

Se adjuntarán los planos de planta, alzados y secciones necesarios 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 normalizado DIN A-4, incluso los planos que serán doblados con esas dimensiones.

7.3.-LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

Acabada la obra, se solicitará del Ayuntamiento la Comprobación Final de la obra y la licencia de primera ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del certificado final de obra expedido por los técnicos directores de la misma, al que se acompañarán los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto, si estas fueran sustanciales.

El Ayuntamiento comprobará la adaptación de la edificación realizada a las condiciones de la licencia concedida, antes del otorgamiento de la licencia de primera ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas tendentes al cumplimiento de la legalidad urbanística.

7.4.-CEDULA DE HABITABILIDAD

Los interesados están obligados a obtener la cédula de habitabilidad con anterioridad de la ocupación de las viviendas.

No se podrá dotar de los servicios urbanísticos de agua, electricidad, gas y teléfono a las viviendas que no posean la cédula de habitabilidad, por lo que las Compañías suministradoras deberán exigirlos antes de proceder a los tendidos y enganches correspondientes.

7.5.-PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

7.5.1.-OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 184 y siguientes de la Ley del Suelo de 1.976, 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:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia.

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 hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su

demolición.

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.

7.5.2.-SUSPENSION DE LICENCIAS Y PARALIZACION DE 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.

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, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas de protección de la legalidad urbanística serán adoptadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Todas estas facultades podrán ejercitarse mientras las obras estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución, conforme al artículo 34.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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.

7.5.3.- RESPONSABILIDADES

Según lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

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 en los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

7.6.-RUINA

De conformidad con el artículo 183 de la Ley del Suelo de 1976, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición de la misma, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

El estado ruinoso se declarará en los supuestos siguientes:

- a).- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b).- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c).- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

7.7.-CONSULTA URBANISTICA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Suelo de 1992, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanística aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

7.8.-PUBLICIDAD DE LAS NORMAS

Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez que se publique su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Estas Normas son, en su totalidad, un documento público y cualquier persona podrá consultarlas e informarse de las determinaciones contenidas en las mismas en el Ayuntamiento de Villagonzalo Pedernales.

Villagonzalo Pedernales, Abril de 1.999
Texto Refundido de Agosto de 2.011

EL ARQUITECTO
Fdo. Oscar Espinosa Camarero