



## Normas Urbanísticas Municipales de COGOLLOS

*EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL  
Septiembre 201108*

*DN-MV: MEMORIA VINCULANTE*



EXMO.  
AYUNTAMIENTO DE  
COGOLLOS



JUNTA DE  
CASTILLA Y LEÓN  
CONSEJERIA DE FOMENTO



## MEMORIA VINCULANTE

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I.</b>	<b>CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO II.</b>	<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS .....</b>	<b>5</b>
2.1	OBJETIVOS Y FINES .....	5
2.2	CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.....	8
2.3	CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	10
2.4	CRITERIOS DE GESTIÓN .....	12
2.5	JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	13
<b>TÍTULO III.</b>	<b>DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES .....</b>	<b>17</b>
3.1	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....	17
3.1.1	<i>CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....</i>	<i>17</i>
3.1.2	<i>DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS.....</i>	<i>30</i>
3.1.3	<i>CATALOGACIÓN.....</i>	<i>35</i>
3.2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. ....	36
<b>TÍTULO IV</b>	<b>CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>39</b>
<b>TÍTULO V</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>41</b>



## TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El municipio de Cogollos dispone de Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo (actual Comisión Territorial de Urbanismo) de fecha 14 de febrero de 1997.

Dichas Normas Urbanísticas han sido modificadas en tres ocasiones, con objeto de variar la redacción de 8 artículos de la Normativa (CTU 31 de enero de 2001), para establecer una nueva delimitación de un sector de suelo urbanizable (CTU 30 de enero de 2002) y para modificar el trazado de un vial y el perímetro urbano asociado en colindancia con la A-1 (CTU 27 de junio de 2002).

Además, se ha aprobado un plan parcial en un sector de Suelo Urbanizable (CTU 21 de julio de 2000) que a su vez ha sufrido una modificación puntual (CTU 14 de junio de 2005).

Por lo tanto, la revisión de dicho planeamiento general en vigor se justifica, en cuanto a su conveniencia, por varios factores:

- a) Las citadas Normas Subsidiarias datan del año 1997. La evolución de social y económica del municipio, la región y el Estado desde esta fecha requieren una reformulación de los principios inspiradores de la redacción del planeamiento general. Parte de las propuestas de las Normas Subsidiarias ya se han culminado y es necesario establecer un diagnóstico de la situación actual para detectar posibles disfunciones entre los planteamientos iniciales y los resultados finales.
- b) Por otra parte, se plantea la necesidad de adaptar el planeamiento general municipal a los documentos de Ordenación Territorial que afectan a su ámbito de actuación. La formulación y redacción de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional del Alfoz de Burgos (DOABU), si bien no son de aplicación, dado su estado de tramitación, son un referente de obligada consulta que es necesario considerar.
- c) Además, los textos legales y normativos de aplicación desde la aprobación del planeamiento en vigor han sido modificados drásticamente desde entonces. En la actualidad, el nuevo marco legal urbanístico de aplicación se compone del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCCyL); Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por las leyes

10/2002, de 10 de julio y 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo; y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por los Decretos 68/2006, de 5 de octubre y 6/2008, de 24 de enero, ninguno de ellos existente en el momento de redactar las Normas Subsidiarias en vigor.

Como ya se ha señalado, la LUCyL establece la necesidad de realizar la adaptación del Planeamiento General a su contenido antes de 4 años desde la entrada en vigor de la misma. Este plazo se cumplió el 8 de abril de 2003, por lo que resulta oportuno no dilatar el proceso de revisión. A ello se añade la fecha tope establecida por las DOTSE, citada anteriormente, lo que acentúa la oportunidad de redactar en este momento el nuevo planeamiento general municipal.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL/99 y el Capítulo III del Título II del RUCyL.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

## TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS

### 2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCyL) y artículo 76 del RUCyL.

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Como se establece en el artículo 118 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, las Normas Urbanísticas Municipales han de formular sus propios objetivos y propuestas de ordenación, los cuales deben:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.
- b) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

Así debe orientarse en todo caso a la consecución de los siguientes objetivos generales:

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Así, se garantizará el correcto cumplimiento de los estándares de cesión establecidos en la legislación urbanística en cuanto a reservas para dotaciones urbanísticas públicas para equipamientos, espacios libres públicos y servicios urbanos.

- Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito

municipal para favorecer:

1. El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
  2. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
  3. La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas así como la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte.
  4. La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, incluida la conservación y en caso necesario la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
  5. La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
  6. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.



- Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
  - Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
  - Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.
- c) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.
- d) Orientarse de forma preferente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio término municipal.
- e) Orientar el crecimiento de los núcleos de población del Municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes, a solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas y a prevenir los que puedan surgir en el futuro, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población.

En concreto, se deberá prestar especial atención a los siguientes puntos de la problemática urbanística de Cogollos:

- Planificar el crecimiento en el núcleo urbano de Cogollos, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama de los suelos urbanos.
- Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural del municipio con las protecciones correspondientes y las medidas que impidan las agresiones urbanísticas al patrimonio edificado.
- Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones

correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.

- Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- Crear unas ordenanzas que regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.
- Fijar con claridad alineaciones y rasantes, valorando adecuadamente el entramado viario tradicional del núcleo urbano.

## 2.2 CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL y el Capítulo II del Título I del RUCyL, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico:

En todo caso, en aplicación del apartado 2 del citado artículo 23 del RUCyL, no podrán clasificarse como Suelo Urbano:

- los terrenos que no formen parte de un núcleo de población.
- Los terrenos que no cumplan ninguno de los criterios expuestos anteriormente, aunque sí lo hagan las parcelas colindantes.
- Aquellos terrenos que fundamenten el cumplimiento de lo expuesto en el apartado anterior en la existencia o previsión de infraestructuras territoriales de ámbito supramunicipal o impropios de zonas urbanas.

- **Suelo Rústico** los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:
  - Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
  - Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
  - Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
  - Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan reglamentariamente en el RUCyL.
  
- **Suelo Urbanizable**, los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
  - Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos
  - Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
    - Cuando el uso predominante sea industrial.
    - Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
    - Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo, podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al art. 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de

su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación para el uso público. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y el que se encuentra consolidado por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

### 2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados en la Memoria Informativa, permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo urbano y, por último en los terrenos destinados al desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

Para ello se han identificado los distintos terrenos que pudieran agruparse en base a alguno de los siguientes Criterios:

- Terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
- Terrenos que presenten manifiestos valores naturales (ambientales, ecológicos, litológicos, paisajísticos), culturales (científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos) o productivos (etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales) que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer

limitaciones a su aprovechamiento

- Terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el punto anterior deban protegerse para promover su recuperación o evitar mayor degradación.
- Terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización (inundación, erosión, hundimiento, desplazamiento, alud, incendio, contaminación, etc.
- Terrenos que no puedan asegurar que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad porque:
  - presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
  - resulten peligrosos para la salud
  - alteren el sistema de asentamientos con la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación del territorio.
  - que comprometan el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre medio urbano y medio natural.
- Respecto al núcleo urbano.

Como lugar donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar el casco antiguo, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos.
- En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de la red viaria, sin entrar en confrontación con lo apuntado en el apartado precedente.
- Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la comarca, y dentro del núcleo, en las distintas zonas o barrios existentes.
- En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa, elaborar una Normativa que

regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.

- Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.
- Respecto al Suelo Urbanizable.

Establecer los perímetros de los diferentes sectores en los que se ejecutará la implantación de las viviendas, así como definir las determinaciones generales que han de cumplir los distintos Planes Parciales que lo desarrollen para garantizar la coherencia y conexión con el resto del núcleo urbano.

Se plantea el mantenimiento en líneas generales de la estructura de Suelo Urbanizable propuesto por las Normas en vigor, sustituyendo los sectores que puedan presentar fuertes limitaciones y afecciones ambientales, por otros suelos más favorables para acoger los desarrollos residenciales previstos.

Se prevé la delimitación de suelo urbanizable de carácter industrial, para dar cabida a las actividades productivas presentes en el término municipal, en la ubicación más adecuada posible y en íntima relación con la carretera Nacional como eje conector con las principales vías de comunicación del territorio.

## 2.4 CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el **Suelo Urbano Consolidado**, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el **Suelo Urbano No Consolidado** y el **Suelo Urbanizable**, las actuaciones integradas.

- El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas.

Para ello, en su caso, se podrán delimitar las denominadas Unidades de Normalización (**UN**), que requerirán de un Proyecto de Normalización (**PN**) que son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de dichos ámbitos.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AA-U**), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

- En cuanto a las **actuaciones integradas**, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (**UA**) (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor.

La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

## 2.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RUCyL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el momento de redactar el presente documento se encuentra en tramitación un instrumento

de ordenación del territorio que, en su caso, tendrá incidencia en el marco territorial de Cogollos:

- **Directrices de Ordenación del Alfoz de Burgos.** Orden FOM / 1828/2005 de 12 de diciembre de 2005 (BOCyL 16 de enero de 2006).

Las Directrices de Ordenación de Áreas Urbanas abordan la ordenación conjunta de los municipios que conforman el área urbana o área metropolitana de la capital provincial.

El modelo territorial consta de:

- Modelo de protección ambiental, con dos clases de espacios: las Áreas de Singular Valor Ecológico y las Áreas de Interés Paisajístico Agrícola.
- Modelo de protección cultural (patrimonio histórico o tradicional): tránsitos vinculados a un recorrido histórico; infraestructuras históricas y corredores territoriales pertenecientes a antiguos trazados ferroviarios.
- Modelo de crecimiento urbano, diferenciando municipios de Centralidad y de No-centralidad, y clasificando los tipos de crecimiento.
- Modelo de desarrollo: ubicación de los grandes usos productivos, residenciales, de ocio y equipamiento; estructura funcional y redes de comunicaciones y transportes.

Si bien no ha sido aún aprobado, las determinaciones contenidas en este proyecto han sido tenidas en consideración en la redacción de las presentes Normas..

Por otra parte, sería excesivamente prolijo justificar en este apartado el cumplimiento de la totalidad de la legislación sectorial de aplicación que ha sido considerada en la redacción de las Normas Urbanísticas, por lo que deberán ser los correspondientes Organismos afectados los que a través de los preceptivos informes sectoriales que en cumplimiento de la Ley y el Reglamento de Urbanismo hay que solicitar, los que valoren adecuadamente el cumplimiento de sus textos legales por parte del Planeamiento.

No obstante lo anterior, y a modo de resumen, las leyes de mayor incidencia en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Arlanzón podrían citarse:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.



- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Las legislaciones antes citadas establecen, en primer orden, criterios de clasificación de suelo y, en un segundo orden, en su caso, la categorización de los clasificados como Suelo Rústico.

Por otra parte, marcan condiciones específicas de edificación en cada una de las zonas de protección que su aplicación implementa en el territorio.

Todas las limitaciones, restricciones, y facultades que dicha legislación provoca, han sido incorporadas a los diferentes documentos de las Normas Urbanísticas.



## TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

### 3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Según lo contenido en los artículos 118 a 124 del RUCyL, las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Para todo el término municipal:

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Clasificación del suelo.
3. Dotaciones Urbanísticas.
4. Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector:

1. Delimitación.
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos.
3. Densidad máxima de edificación.
4. Densidad máxima y mínima de población para los sectores con uso predominante residencial
5. Plazo para establecer la ordenación detallada.
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública.

c) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría.

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas.

#### 3.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Según lo contenido en el artículo 10 de la LUCyL y el 20 del RUCyL, las Normas Urbanísticas

Municipales clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en la Memoria Vinculante. Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACION DEL SUELO		
CLASIFICACION URBANISTICA	SUPERFICIES (Ha.)	PORCENTAJE (%)
Suelo Urbano	47,39	1,52
Suelo Urbanizable	32,88	1,05
Suelo Rústico	3.042,22	97,43
<b>Termino Municipal Completo</b>	<b>3.122,49</b>	<b>100,00</b>

▪ **Suelo Urbano.**

La propuesta clasifica como suelo urbano, según lo contenido en los apartados anteriores, todos aquellos suelos o terrenos que, según lo detectado en el estudio previo los apartados correspondientes de la Memoria Informativa, cumple con alguno de los condicionantes así requeridos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Reglamento de Urbanismo especifica los requisitos que deben cumplir tanto el acceso como los servicios citados en el párrafo precedente para su consideración como urbanos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Cogollos cuenta con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas el 14 de febrero de 1997. Dichas Normas se han tomado como base en la redacción de las presentes Normas Urbanísticas, en especial para establecer la clasificación de suelo urbano propuesta, siempre que se cumplan los requisitos y condicionantes previos expuestos en los apartados anteriores por la legislación urbanística de aplicación.

De esta manera, y en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 23 del RUCyL, se establece la delimitación del Suelo Urbano según figura en los correspondientes planos de Ordenación y en la cuantía que figura en el cuadro adjunto.

CUANTIFICACION SUELO URBANO	
NUCLEO	NN.UU. (m2)
TOTAL SUELO URBANO	473.906

La mayor parte de la superficie del núcleo, por lo general consolidado por la edificación, se establece como áreas de actuación directa, en las que sea la normativa propia de cada una de las Zonas de Ordenanza el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Se delimitan dos Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AA-U**), en los extremos noreste y sur del núcleo urbano, con el objeto de urbanizar algunas vías, siendo necesario completar algunos servicios urbanos.

En aplicación de los criterios establecidos en el Reglamento de urbanismo, y en concreto lo apuntado en los apartados 1.a, 1.b, 1.c y 1.d del artículo 26, se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado gestionándose mediante actuaciones integradas y, por lo tanto, delimitando sectores, en trece zonas del núcleo urbano. Dichos apartados obligan a clasificar Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que:

- Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
- Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30% respecto de la ordenación anteriormente vigente.

- De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

Por ello, en aplicación de los apartados anteriores, y muy significativamente del segundo punto, se establecen diversos sectores de Suelo Urbano No Consolidado en los terrenos ubicados al norte, oeste y este del núcleo urbano, donde se pretende una ordenación urbanística diferente a la actual, con la reordenación de estas zonas, y la apertura de nuevos viales que articulen estos ámbitos.

Por otra parte, en sintonía con el tercer punto, se delimita un área al oeste del núcleo urbano, y otra al sur, donde se clasifican como urbanas dos áreas que anteriormente no contaban con dicha clasificación, pero que sí cuentan con los requisitos para ello.

De este modo, el núcleo urbano de Cogollos se divide en las siguientes categorías, según el siguiente cuadro:

GESTIÓN DEL SUELO URBANO		
NUCLEO	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO
COGOLLOS	338.196	135.710

#### ▪ Suelo Urbanizable.

Como ya se analizó convenientemente en la Memoria Informativa, la evolución demográfica del término municipal ha sido positiva en los últimos años, pasando de 205 habitantes en 1993, a 378 en 2005 y 495 en 2011, tal y como aparece reflejado en el cuadro adjunto:

AÑOS	POBLACION		
	Hombres	Mujeres	TOTAL
1993	116	89	205
1994	121	95	216
1995	127	95	222
1996	125	101	226
1998	121	100	221
1999	129	112	241
2000	131	111	242
2001	138	113	251
2002	141	113	254
2003	162	135	297
2004	190	158	348
2005	207	171	378

Por otra parte, teniendo en cuenta el censo de viviendas de los últimos años, comprobamos que el número de viviendas se ha incrementado desde las 135 unidades del año 1970, hasta las 223 del año 2001:

CONCEPTOS	ÁMBITOS DE COMPARACIÓN				
	AÑO 1991		AÑO 2001		
	%	Nº	%	Nº	VARIA. %
TOTAL DE VIVIENDAS	100	135	100	223	65,19
OCUPADAS	69,63	94	85,65	191	103,19
Principales	70,21	66	57,59	110	66,67
Secundarias	29,79	28	42,41	81	189,29
DESOCUPADAS	21,48	29	14,35	32	10,34
OTRAS	8,89	12	0,00	0	0,00

El término municipal de Cogollos se localiza en la orla periurbana de la capital, incluido en el ámbito de las Directrices de Ordenación del Alfoz de Burgos (en trámite de aprobación) y comunicado por una infraestructura de primer orden como es la Autovía A-1. Esta situación hace del municipio una zona idónea para albergar posibles expansiones residenciales de la capital, dirigidas hacia áreas de la periferia, más económicas y fácilmente accesibles.

A la hora de evaluar las necesidades de reserva de suelo que justifiquen los sectores urbanizables clasificados, el crecimiento de Cogollos en los últimos 20 años ha sido tal que

ha incrementado su población en un 240 %. Ello equivaldría a estimar un umbral de población en el entorno de los 1.200 habitantes en el año 2030, en el que se estima como periodo de validez de las Normas Urbanísticas en tramitación.

En la actualidad, el índice de ocupación medio de las viviendas existentes en Cogollos es de 1,5 hab./viv. Ello implica que, para responder a las necesidades del incremento calculado de 700 habitantes, sería preciso un modelo territorial que previera la posible implantación de 466 viviendas..

De este modo, se mantiene el sector de suelo urbanizable que se planteaban en las anteriores normas, AU.2, que pasa a denominarse PP.1, y se amplía el sector AU.3, que pasa a ser PP.2. Junto a este último, se delimita un nuevo sector, el PP.3

Por otra parte, se mantiene el sector de Suelo Urbanizable industrial que se recogía en las NNSS 1997, y que pasa a denominarse PP.4.

En síntesis, la estructura del Suelo Urbanizable propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes planos de ordenación:

<b>ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE</b>			
<b>CATEGORÍAS</b>	<b>SECTOR</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>USO</b>
SUELO URBANIZABLE	PP-R-1	50.642	RESIDENCIAL
	PP-R-2	60.809	RESIDENCIAL
	PP-R-3	45.556	RESIDENCIAL
	PP-I-4	171.788	INDUSTRIAL
<b>TOTAL SUR</b>		<b>328.795</b>	

En conclusión, las Normas clasifican aproximadamente 33,11 hectáreas de suelo urbanizable y fijan un número máximo de 469 viviendas que, en relación con el resto de la estructura planteada (643 viviendas en Suelo Urbano), hace que las viviendas propuestas en suelo urbano supongan el 57,82 % del total de las propuestas en las Normas Urbanísticas, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 81.2.b del RUCyL.

- **Suelo Rústico.**

El Suelo Rústico representa el 97,42 % del suelo del término municipal, ocupando un área



de 3.041,99 ha.

En relación a los usos implantados o existentes, el territorio se puede dividir en las siguientes clases:

1. Espacios de soporte a la producción agrícola y ganadera.

Comprenden aquellas áreas del territorio con usos básicos agrícolas, de regadío o de secano, o de explotación ganadera.

En este caso, gran parte de la superficie del término municipal está destinado a cultivos de secano, en especial el tercio occidental, y el cuadrante suroriental.

Dentro de este apartado también podemos incluir los terrenos sustentantes de las vías pecuarias que transitan por el término municipal de Cogollos, según proyecto de 1972.

Dichas vías pecuarias son:

- **Cañada de Merinas:** *tiene una anchura de 37,61 m. Esta vía pecuaria, de carácter general, entra en este término municipal procedente del de Madrigal del Monte por el pago de Las Mazas junto con el camino de Revillarruz, del que se separa al entrar en este término municipal. Torciéndose a mano derecha, sale al camino de Tornadizo al que se une por la izquierda, atraviesa el camino del Nogal. Sube un repecho y sale al término municipal de Hontoria de la Cantera.*
- **Vereda desde la carretera de Madrid a Francia, por San Pedro, la Olma, Catillo, Corrales, Alto la Esquina a Otoralbos.** *Su anchura es de 20,89 m y su longitud de 5.500 m. Sale del casco urbano de la carretera antigua por la calle de san Pedro, sube a La Olma para coger el camino de Picollano, y entra en el monte de la Dehesa por el pago del Castillo. Sigue por medio del monte, cruza el camino de la Falda de Pinillos y baja a unirse al camino de los Corrales, atravesando con él el arroyo de Muniquilla. Pasado el arroyo lleva a la derecha el Prado de La Corta, con lo que se llega al descansadero y salegal de los Corrales de Mariojal. Sigue con dirección a los Corrales de Sangalindes, dejando a mano izquierda el camino que conduce a los mismos y llega al camino de Montuenga, por el que, haciendo ángulo recto y con dirección al sur, se baja a los Corrales de Sangalindes.  
Se llega a los corrales y descansadero de Sangalindes, que queda a mano izquierda, y cruzando el camino de Arcos, se atraviesa el ferrocarril Madrid-Burgos por el puente de paso superior y torciendo hacia el poniente por el pago del Mancillar. En este punto sale el paso que enlaza con el descansadero El Mancillar. Sigue, llegando al arroyo de Fuentecirio o Carremojón. Cruzado este sigue, llegando al arroyo de Otoralbo o Vega Revilla donde termina la vía pecuaria.*

**Vereda del Corral del Monte por los Vallejos, Camino de los Molineros Cerrosanto Fuente del Obispo, la Corta, Alto Arenoso, Vega Revilla a Pozuelos.** *Tiene una anchura de 20,89 m. Da principio en el Corral del Monte sito en la Vereda del Palomar y con dirección al norte pasa entre el monte*

*Robledal de Cogollos a la derecha, sigue la media ladera y baja a cruzar el camino de los Vallejos y el arroyo del mismo nombre, sube hacia el camino de Humienta. Se cruza el camino de Humienta y pasa por el pago de Torrejón, cruza un arroyo, cruza dos arroyos muy próximos y sigue, con lo que llega al camino de los Molineros.*

*Haciendo ángulo recto hacia la izquierda toma el camino de los Molinos hasta salir a la carretera Madrid-Irún. Después de cruzar la carretera sigue, con lo que se llega al arroyo de Muniquilla en el pago de Honda Redonda. Atraviesa el arroyo y sube al pago de La Corta por el camino del mismo nombre dejando a la derecha el camino del Montecillo y por la izquierda el monte de la Corta, para llegar al camino de Montuenga.*

*Pasado el camino, tuerce la vereda a mano izquierda para subir al Alto Arenoso y deja el camino de Arcos a la derecha, continuando hasta llegar al ferrocarril Madrid-Burgos.*

*Pasado el ferrocarril atraviesa los yermos del Ayuntamiento y cruza el camino de los carriles, con lo que se llega al descansadero-abrevadero de Pozuelos, con fuente en el centro y atravesado por el arroyo de Vega Revilla.*

- **Vereda de la Carbonera.** Tiene una anchura de 20,89 m. Da comienzo en la vereda de Humienta a Madrigal en el punto de Las Carboneras en el monte de Cogollos, cruza el arroyo de Cogollos y sigue, con lo que llega al camino de Vegaña.

*Cruzando el camino se pasa al pago del Alto de Torrejimeno, llegando al camino del Nogal.*

*Cruzando el camino del Nogal se entra en el pago Las Montañas siguiendo la senda de Valdorros, con lo que se llega a la vereda del camino Ancho de Madrigal, que se cruza lo mismo que a la vereda de la Lobera, se deja a la izquierda la senda de Valdorros y se toma el camino de la Isilla, poco después sale por la derecha el carril de la Barguilla. En este punto la vereda tuerce a mano derecha dejando el camino de la Isilla a la izquierda y cogiendo la ladera, con lo que llega a la carretera nueva Madrid-Irún. Cruza la carretera vieja y subiendo al llano de Tresmazas, se termina dando vista al pago de Palillos.*

- **Vereda de la Lobera.** Tiene una anchura de 20,89 m. y una longitud de 3.000 m. Da principios en las eras de Salegal a las afueras del casco urbano, y siguiendo el camino del Nogal lleva por la izquierda los baldíos del Ayuntamiento, atraviesa la carretera Madrid-Irún, deja el camino del Nogal, llegando al camino Ancho de Madrigal.

*Cruza la vereda del camino Ancho de Madrigal y sigue por el pago de la Corraliza, con lo que se llega a la vereda de la Carbonera y se pasa al pago de Prado de la Tarde, con lo que se llega al pago de Calderillo y arroyo del mismo nombre.*

*Continúa por el pago de los Corcos, enlazando con la vereda del camino Ancho de Madrigal donde finaliza la vía pecuaria.*

- **Vereda "Pasada de San Juan al Camino Ancho".** Tiene una anchura de 20,89 m. y una longitud de 300m. Desde el punto donde sale el camino de las Cuevas del camino de la Venta sale hacia Oriente esta vereda. Llega a la carretera vieja Madrid – Irún y se une a la vereda del camino Ancho de Madrigal.

- **Vereda de San Juan.** Tiene una anchura de 20,89 m y una longitud de 900 m. Da principio en las eras del Salegar, en la parte sur del casco urbano y saliendo por la venta, que queda a mano izquierda, atraviesa la carretera vieja Madrid – Irún en el punto donde arranca la carretera de la estación del ferrocarril, continuando por el camino de la Venta. En este punto sale por la derecha el camino de la Venta y por la izquierda el camino de las Cuevas.

- **Vereda de los Corrales de los Pirineos, por la Mena a la Cruz de Cantos, atraviesa la carretera y termina en la Altosilla.** Su anchura es de 20,89 m y su longitud de 800 m. En los corrales de los Pirineos, sitos en el casco urbano en su parte norte, se separa esta vereda de la número 2, pasa por la Mena, teniendo a su derecha las tapias del camposanto. Se llega a la cruz del Canto, sigue la carretera vieja Madrid – Irún y después la deja y cruza la carretera nueva.
- **Vereda de la Plaza por el Prado de Fuentechada a la Hontanilla y al Arroyo Serrano.** Tiene una anchura de 20,89 m y una longitud de 2.000 m. Sale de la Plaza por la calle del Barrio de San Pedro, atraviesa el río Cogollos, deja a la izquierda las huertas y eras de El Palacio y el camino de la Granja, llegando al descansadero de Fuentechada. A continuación por el pago de Las Rosas sigue, con lo que se llega al cauce del ferrocarril Madrid-Irún por el paso inferior de la Hontanilla. A continuación sale con dirección al arroyo Serrano, donde termina.
- **Vereda de las Mazas.** Tiene una anchura de 20,89 m y una longitud de 1.300 m. Procede del término municipal de Valdorros y se dirige de Poniente a Saliente, uniéndose con la Cañada de Merinas.
- **Vereda de la Humienta por el Camino de Madrigal a Vegaña y Camino Ancho de Madrigal.** Tiene una anchura de 20,89 m. y una longitud de 5.500 m. Procede del término municipal de Humienta por el pago los Vallejos junto con el camino de Revilla, y tiene a la izquierda el Monte Robledal de Cogollos, a continuación sale por la derecha el camino de Revilla y la vereda se interna en el monte citado, atraviesa el camino del corral del Monte, baja al valle de la Pradera Galeno, sigue por el Monte, sube al Alto de los Conejos y después de atravesar el camino de Umbañate baja al valle y arroyo del mismo nombre, curza el camino de las Sombrías, sigue por el pago de este nombre, sube al Alto de la Carbonera, cruza el camino de Hontoria de la Cantera, se dirige al pago de Vegaña, donde cruza el río Cogollos y poco después el camino de Aguanares. Sigue con dirección sur, llegándose al camino de la Correa. A continuación pasa atravesando diversas fincas, y sale al camino Ancho de Madrigal donde finaliza.
- **Vereda de Carretera de Madrid por el Molinillo, al Palomar, al Corral del Monte y por este al Camino de Madrigal.** Su anchura es de 20 m. Da comienzo en el casco urbano saliendo por la calle de la cabaña al Alto del Palomar, atravesando la carretera nueva Madrid-Irún. Pasado el Palomar sale por la izquierda el camino de los Vallejos y sigue la vereda hasta que salen por la misma mano la vereda descrita con el número 3 y el camino de Revilla, dejando a la derecha los corrales del Monte, a continuación se interna en el monte siguiendo el camino de los Corrales hasta unirse a la vereda número 11.
- **Vereda del Camino Ancho de Madrigal.** Su anchura es de 20,89 m. y su longitud de 3.500 m. Sale de la carretera vieja Madrid – Irún en el punto donde termina la vereda número 6, cruza la carretera nueva y después la vereda de la Lobera. Torciendo hacia el Sureste, por el pago de la Montaña, llegando al cruce con la vereda de Carbonera.  
Continúa llevando por la derecha fincas de pago de Prado de la Tarde y por la izquierda fincas del pago Los Llanos, llegándose al camino de la Correa o de los Llanos.  
Sigue llevando por la derecha el pago de la Colorada y por la izquierda el pago de la Corre., Termina al pasar al término municipal de Valdorros.
- **Vereda de los Corrales del Mariojal y se dirige al Alto de la Burra.** Tiene una anchura de 20,89 m y una longitud de 1.100 m. Sale esta vía pecuaria de la que va del pueblo a Otoralbo (número 2) en el punto de su unión con el camino de Montuenga entre los corrales de Mariojal y Sangalindez, baja al

arroyo Salmoral. Se cruza el arroyo y torciendo a la izquierda deja a la derecha el camino del Alto de la Burra. Se llega al descansadero del Alto de la Burra. Desde este descansadero sale la vereda, baja al arroyo de Carremojón, le cruza y sube a unirse con la vereda de los corrales del Monte a Pozuelos.

- **Colada que nace en la casa de Donato a la Venta.** Tiene una anchura de 10 m y una longitud de 600 m. Empieza al comienzo del casco urbano y continuando por la carretera o calle Real, atraviesa todo el pueblo hasta la venta, enlazando así todas las vías pecuarias que llegan al casco urbano.
- **Descansadero de Cerrosanto o de los Cotorros.** Tiene una superficie de 6 Has. Sale de la vereda del corral del Monte a Pozuelos cuando atraviesa el pago de Cerrosanto y cogiendo las laderas o cotorros de la derecha hacia el mediodía, pasa con una anchura variable y amplía entre diversas fincas, con lo que llega a enlazar con la vereda de partida.
- **Vereda de las Hondonadas.** Tiene una anchura de 20,89 m y una longitud de 300 m. Parte esta vía pecuaria desde la vereda de las Hontanillas después de pasado el puente o paso inferior del ferrocarril Madrid-Burgos y saliendo a mano izquierda con dirección al mediodía y llega al prado de las Hondonadas.
- **Descansadero de los corrales de Mariojal.** Con una superficie de 1-20-00 Has rodeando a estos corrales, quedando a la derecha de la vereda de la Carretera a Otoralbos.
- **Descansadero de los Corrales de Sangalindes.** Con una superficie de 0-40-00 Has frente a estos corrales, quedando a la izquierda de la Vereda de la Carretera a Otoralbos.
- **Vereda del Mancillar.** Sale de la vereda de la carretera a Otoralbos y se dirige al descansadero del Mancillar. Tiene una anchura de 20 m y una longitud de 200 m.
- **Descansadero del Mancillar.** Con una superficie de 0-50-00 Has. con abrevadero en el pago de su nombre.
- **Descansadero de Pozuelos.** Con una superficie de 0-50-00 Has. al final de la vereda del Corral del Monte a Pozuelos, con una fuente en el centro y abrevadero, junto al arroyo de Vega Revilla.
- **Descansadero de Fuentechada.** Con una superficie de 0-16-00 Has. situado junto a la vereda de la Plaza al arroyo Serrano después del Prado del Palacio del Municipio.
- **Descansadero del Alto de la Burra.** Con una superficie de 0-40-00 Has. situado a la izquierda de la vereda de los Corrales de Mariojal al Alto de la Burra.

## 2. Espacios de soporte de valores paisajísticos.

Comprenden aquellas áreas en las que sus formaciones naturales configuran paisajes de interés.

En este apartado podemos incluir los cerros, piedemontes, lomas u otros elementos geomorfológicos característicos del área, con pendientes pronunciadas, que condicionan su uso y ocupación.

### 3. Espacios de soporte de valores culturales.

Dentro de la categoría de valores culturales en el ámbito territorial del término municipal hay que destacar fundamentalmente los ámbitos donde se localizan los yacimientos arqueológicos y otro tipo de elementos de carácter histórico.

En este caso, hay siete yacimientos arqueológicos inventariados en el marco municipal de Cogollos, que quedan reflejados en los planos correspondientes.

### 4. Espacios de soporte de valores ecológicos.

Comprende aquellas áreas con especiales elementos de flora o fauna y las que soportan espacios o elementos naturales en general, sin actividad productiva concreta.

En este punto cabe mencionar, fundamentalmente, las zonas arboladas con quejigo y rebollo situadas en la mitad norte del área central del término municipal.

### 5. Espacios de soporte a la edificación y el núcleo urbano.

Corresponde a aquellos conjuntos de edificación con infraestructuras y servicios comunes, es decir, el núcleo urbano de Cogollos.

### 6. Espacios de soporte a las infraestructuras

Corresponde a las áreas ocupadas por las grandes infraestructuras territoriales, al margen de las incluidas dentro de la categoría anterior.

Está formado por las áreas que soportan a las vías de comunicación (carreteras, caminos, sendas) y las edificaciones o áreas edificadas a su servicio; el suelo de soporte a la línea férrea y sus instalaciones de servicio, las fosas sépticas o estaciones depuradoras; Las conducciones de agua y depósitos; los centros de transformación y las redes de distribución de energía eléctrica; las áreas de antenas de telecomunicaciones, parques eólicos y fotovoltaicos, etc., todos ellos ya descritos y ubicados en la Memoria Informativa.

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Así, se han establecido las siguientes categorías dentro del Suelo Rústico:

- Suelo Rústico Común **SR-C**
  - Suelo Rústico con Protección Natural **SR-PN**
  - Suelo Rústico con Protección Cultural **SR-PC**
  - Suelo Rústico con Protección Infraestructuras **SR-PI**
- El Suelo Rústico **Común (SR.C)**, está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

En este caso, corresponde a la mayor parte del término municipal, coincidiendo con las áreas de cultivo del municipio.

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR-PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con las Cañadas, Veredas, Coladas y Descansaderos existentes en el término municipal.
- Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**) los humedales catalogados, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las

lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiendo por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del río Cogollos y demás arroyos del término municipal: Valdelaguna, Pradillo, Vega Revilla, Carremojón y Nogal.

- Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de “**Masas Forestales**” (**SR-PN-mf**) las áreas forestales del término municipal, en especial las zonas de quejigo y rebollo ubicadas en la mitad norte del área central del término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León, los reglamentos que las desarrollen, y el Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999 por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León.

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cuestas y Laderas**” (**SR-PN-cl**), los cerros, piedemontes, lomas u otros elementos geomorfológicos característicos del área, con pendientes pronunciadas, que condicionan su uso y ocupación.

En este caso se establece sobre los terrenos definidos por las DOABU como “Áreas de Singular Valor Ecológico – Cuestas y Laderas”

Son espacios de interés natural y paisajístico. Su tendencia erosiva, su papel de continuidad en el tejido territorial y la fragilidad de sus suelos hacen necesario establecer limitaciones a su uso, protegiendo la vegetación herbácea, arbustiva y arbórea.

Se fomentará y favorecerá la revegetación de estas áreas, tratando de dar continuidad a las masas vegetales existentes, para crear bandas verdes continuas en las cuestas y en los taludes de las terrazas, a fin de asegurar el efecto de la red ecológica.

- El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que

el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Del mismo modo se establece Suelo Rústico con Protección Cultural los entornos de los elementos integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos que figuran en Suelo Rústico, en este caso, el Toro de Osborne.

- El Suelo Rústico con Protección **de Infraestructuras (SR.PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, la autovía A-1 y la autonómica BU-141, de 50 m y 18 m respectivamente a cada lado de la arista exterior de rodadura, que incluyen los terrenos existentes hasta la línea límite de edificación. Asimismo, se incluye una franja de 50 m a cada lado de la línea férrea, y de 10 m. a cada lado de la línea de fibra óptica. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

### 3.1.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS.

En aplicación del artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales deben señalar las dotaciones urbanísticas del término municipal: Vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que resulten de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

- Las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.
- Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad,



eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.

- Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
- Los equipamientos deben diseñarse con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Haciendo uso de la facultad establecida en el apartado 2 del citado artículo 120 del RUCyL, **las Normas Urbanísticas Municipales de Cogollos no distinguen sistemas generales** dentro de las dotaciones urbanísticas públicas.

- **Vías Públicas.**

La red de vías públicas debe diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado

La red de vías públicas de Cogollos se compone de las carreteras del término municipal, las vías del núcleo urbano y la red de caminos del término municipal.

En este caso, el término de Cogollos cuenta con:

- Red Nacional

Autovía A-1: recorre el área central del término municipal en dirección norte – sur, discurrendo junto al núcleo urbano de Cogollos.

- Red Autonómica

BU-141: de Cogollos a Valdorros. Red regional complementaria

- Otros

Vías pecuarias y Caminos rurales

A los efectos de la estructura viaria, se considera primordial, en el casco urbano consolidado, la permanencia de la estructura tradicional, por más que ésta pueda suponer la permanencia de viarios estrechos e incómodos para el tráfico rodado, pero en todo caso conformador de una tejido urbano a mantener.

Únicamente se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas o de travesía, cuando sea posible, con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo y en aquellas áreas vacantes de edificación en las que la modificación de alineaciones aún puede implicar una mejora sustancial para la red viaria del núcleo.

▪ **Red de Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos.**

La Red de Equipamientos públicos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Por su parte, la red de espacios libres públicos debe diseñarse con el objetivo de facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

Los equipamientos y espacios libres se consideran, en líneas generales, adecuados a las necesidades reales actuales de la población del término municipal.

No obstante, se propone un nuevo equipamiento en una parcela municipal existente junto al río Cogollos. En cuanto a los espacios libres, se propone la creación de un nuevo espacio junto a la ermita de San Román que ponga en valor dicha ermita, y que se suponga el punto de conexión principal con el sector de Suelo Urbanizable PP-2.

Para ello, se delimita una Actuación Aislada de Ocupación Directa (**AA-OD**) adscribiéndola al sector PP-2 citado, donde se reconocerá el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de estos terrenos.

Por lo tanto, y al margen de los espacios aludidos en el párrafo precedente, se confía la ampliación del sistema de equipamientos y espacios libres al desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, en cumplimiento de los estándares mínimos previstos en la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres existentes y propuestos, así como la superficie de suelo que ocupan, en Suelo Urbano Consolidado, haciendo constar, que la reserva final destinada a estos usos en Suelo Urbano No Consolidado dependerá de los correspondientes Estudios de Detalle y Proyectos de Actuación.

No se contabilizan en estos cuadros las superficies ocupadas por los equipamientos en suelo rústico.

○ Equipamientos públicos

<b>EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Ayuntamiento, antiguas escuelas, consultorio médico	2.739
Iglesia parroquial	689
Equipamiento PAS.1	2.437
Cementerio	938
Area deportiva	3.406
Centro cultural	151
Báscula	12
Equipamiento propuesto junto río Cogollos	955
Ermita San Román	273
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>11.600</b>

○ Espacios libres públicos

<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Esp. Libre PAS.1 I	217
Esp. Libre PAS.1 II	403
Esp. Libre PAS.1 III	2.546
Esp. Libre c/ Torre	418
Esp. Libre c/ Plaza	247
Esp. Libre c/ Rincón	189
Esp. Libre c/ Galíndez	436
Esp. Libre junto Iglesia	215
Esp. Libre río Cogollos I	675
Esp. Libre río Cogollos II	1.747
Esp. Libre río Cogollos III	3.061
Esp. Libre río Cogollos IV	1.706
Esp. Libre río Cogollos V	2.077
Esp. Libre junto arroyo I	508
Esp. Libre junto arroyo II	784
Esp. Libre c/ Real	210
Esp. Libre pza. de la Noria Grande	1.067
Esp. Libre propuesto junto Ermita San Román	967
Esp. Libre c/ San Román	267
Parque urbano	275
Esp. Libre c/ Camino Torregimeno	266
Esp. Libre c/ Sol	1.842
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>20.123</b>

▪ **Red de Servicios Urbanos.**

La red de servicios urbanos debe diseñarse con los objetivos de: asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura; garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; y promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.

○ Abastecimiento de agua

Cogollos cuenta con tres captaciones localizadas, las dos primeras al sureste del término municipal, y la tercera, al sur del núcleo, en la calle Real. Próximos a esta última se sitúan los dos depósitos de agua con los que cuenta el municipio.

La Confederación Hidrográfica del Duero informa que el Ayuntamiento de Cogollos tiene inscritas en el Registro de Aguas de este Organismo de Cuenca 2 aprovechamientos de agua subterráneas con destino al abastecimiento de la población, de las siguientes características:

- PR-BU-108003: aprovechamiento con un caudal medio equivalente de 0,69 litros/segundo y un volumen máximo anual de 6.938 m<sup>3</sup>.
- CP-22035-BU: aprovechamiento de aguas subterráneas con un caudal medio equivalente de 2,94 litros/segundo y un volumen máximo anual de 92.768 m<sup>3</sup>.

○ Saneamiento y Depuración

Cogollos cuenta con una fosa séptica, aunque en la actualidad no es utilizada.

Las Normas Urbanísticas proponen, en primer lugar, la puesta en funcionamiento de la citada estación depuradora, para dar servicio a la población actual y en una segunda fase, la realización de una estación depuradora mediante el sistema de Filtro de Macrofitas en Flotación, mediante el cual será posible la depuración del agua residual cumpliendo valores de los límites legales establecidos, siendo además posible su reutilización para el riego

Este proceso de depuración no necesita en sí gasto energético alguno. Por ello sólo es preciso un pequeño aporte para el funcionamiento del proceso de pretratamiento si éste fuera automático, y de la recirculación. Incluso este pequeño aporte podría realizarse mediante energía solar. Además, no se producen fangos orgánicos, por lo que tampoco se generarán residuos en el proceso de depuración.

Únicamente requiere de un sencillo pero especializado tratamiento fitosanitario para mantenimiento, aprovechando las instalaciones de bombeo y decantación de la depuradora actual a partir de las cuales acoplar el sistema de filtro de macrofitas en flotación.

- Instalaciones de generación y conducción de energía eléctrica

Dentro del término municipal se localizan dos parques fotovoltaicos, localizados al sureste del municipio, junto a los caminos de la Barranquilla y Aguanares.

Por otra parte, es de reciente construcción un parque eólico, en las proximidades de los dos caminos citados en el párrafo anterior.

### 3.1.3 CATALOGACIÓN.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen una relación de todos los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Se definen tres grados de protección: integral, estructural y ambiental, dependiendo que la protección pretenda el mantenimiento de la integridad del elemento, de la envolvente y estructura o del ambiente edificado.

Los criterios a la hora de establecer los distintos grados de protección antes citados son los siguientes:

- la protección integral se establece, fundamentalmente, sobre los elementos públicos en los que el interior tiene tanto valor como el exterior, de modo que el elemento se entiende como un todo único, inseparable forma y función, así como sobre los Bienes de Interés Cultural y otros elementos integrantes del patrimonio etnográfico.
- la protección estructural se aplica, fundamentalmente a aquellos edificios o viviendas en las que su representación exterior es significativamente valiosa por sí misma, así como los principales elementos conformadores de su espacio interior.
- por último, se reserva la protección ambiental para aquellos ámbitos en los que se pretende el mantenimiento, en determinada medida, del aspecto exterior del edificio, los materiales de construcción, la composición del edificio y en su caso, de determinadas tipologías o elementos.

Las Normas de actuación para cada una de las protecciones que se citan en este párrafo quedan definidas en el apartado correspondiente del citado Catálogo.

En base a los criterios anteriormente apuntados, se establece protección integral sobre la Iglesia Parroquial de San Pedro, la Ermita de San Román, el Toro de Osborne, un abrevadero y las bodegas tradicionales, protección estructural sobre las Antiguas Escuelas, y protección ambiental sobre la Antigua Cárcel y determinadas viviendas tradicionales. Asimismo, se establece la protección de varios ejemplares arbóreos existentes en la calle Real, calle San Román y junto al río Cogollos.

### 3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Además de las determinaciones de ordenación general antes reseñadas, las Normas Urbanísticas Municipales establecen otra serie de determinaciones como son las de ordenación detallada en suelo urbano consolidado y que, principalmente, se componen de la calificación urbanística pormenorizada.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de todo el suelo urbano dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con

respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La primera Zona de Ordenanza pretende reconocer la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los cascos urbanos, por lo general coincidente con las zonas centrales de los mismos.

En ella se establecen una serie de grados o niveles que permitan la correcta graduación de una zona a otra, al tiempo que reconozcan las distintas cualidades en las que por ubicación, uso o características estéticas se pudieran agrupar las edificaciones que se adscriban a dicha Zona. Se establecen dos niveles:

- Nivel 1: Corresponde al casco tradicional de Cogollos, a las áreas más antiguas del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas, siendo preciso acudir a su representación en planos para conocer los límites exactos.

- Nivel 2: Corresponde a las zonas inmediatas al casco tradicional, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel.

Igualmente, corresponde a aquellas áreas, actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

La segunda Zona de Ordenanza se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado, y principalmente en áreas de borde del núcleo urbano. Se establecen dos niveles:

- Nivel 1: Corresponde a zonas de vivienda pareada.
- Nivel 2: Corresponde a las zonas de edificación aislada.

Se delimita un tercer ámbito, referido a la urbanización ubicada al norte del núcleo urbano (sector de suelo urbanizable AU.1, según las anteriores Normas), considerándose como un Área de Planeamiento Asumido (PAS.1), recogándose, por tanto, las determinaciones que aparecen en el

Plan Parcial que lo desarrolló. No obstante, se plantean algunas pequeñas modificaciones, que figuran en el documento de Normativa Urbanística.

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas, señalando que los datos hacen alusión al Suelo Urbano Consolidado, donde se establece la ordenación detallada, mientras que en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se remite dicha ordenación (y por lo tanto la zonificación) a un posterior Estudio de Detalle.

<b>CUADRO GENERAL DE ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>						
	<b>ZONA 1</b>		<b>ZONA 2</b>		<b>PAS.1</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>NIVEL 1</b>	<b>NIVEL 2</b>	<b>NIVEL1</b>	<b>NIVEL 2</b>		
<b>EDIFICABLE</b>	61.134	22.464	36.754	69.470	16.782	206.604

Igualmente, tras el estudio del núcleo se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros, como se refleja en la Memoria Informativa, diferenciando para cada una de las tres Zonas de Ordenanza antes especificadas, así como, en su caso, para los distintos niveles de las mismas.

Del estudio urbano antes señalado se establecen, en líneas generales, dos alturas y permisividad de ocupación del bajo cubierta bajo determinadas condiciones.



## TÍTULO IV CUADROS SÍNTESIS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

De las 3.122,49 Ha. que tiene el término municipal de Cogollos, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN		
CLASE	CRITERIOS DE GESTION	SUPERFICIES
Suelo Urbano (m2)	Consolidado	338.196
	No Consolidado	135.710
	<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>473.906</b>
Suelo Urbanizable (m2.)		328.795
Suelo Rústico SR (Ha)		3.042,22
Término Municipal Completo (Ha)		3.122,49

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación:

ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO			
CATEGORIA		SUPERFICIE (m2)	
Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)	Suelo edificable	206.604	
	Dotaciones urbanísticas	Viarío	99.869
		Equipamientos públicos	11.600
		Espacios libres	20.123
<b>TOTAL S.U.C.</b>		<b>338.196</b>	
<b>TOTAL S.U.N.C.</b>		<b>135.710</b>	
<b>TOTAL SUELO URBANO S.U.</b>		<b>473.906</b>	

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, según los siguientes cuadros:

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	SUP. TOTAL	VIV. MIN.	DENS. MIN.	VIV. MAX.	DENS. MAX.	APROV. LUCR.	SUPF. EDIF.
ED-1	11.264	12	10,65	33	29,30	0,400	4.506
ED-2	6.184	7	11,32	18	29,11	0,400	2.474
ED-3	8.103	9	11,11	24	29,62	0,400	3.241
ED-4	10.885	11	10,11	32	29,40	0,400	4.354
ED-5	5.622	6	10,67	16	28,46	0,400	2.249
ED-6	34.747	35	10,07	104	29,93	0,400	13.899
ED-7	24.791	25	10,08	74	29,85	0,400	9.916
ED-8	1.820	2	10,99	5	27,47	0,400	728
ED-9	3.052	4	13,11	9	29,49	0,400	1.221
ED-10	5.639	6	10,64	16	28,37	0,400	2.256
ED-11	14.856	15	10,10	44	29,62	0,400	5.942
ED-12	2.425	3	12,37	7	28,87	0,400	970
ED-13	6.322	7	11,07	18	28,47	0,400	2.529
<b>TOTAL SUNC</b>	<b>135.710</b>	<b>142</b>	<b>10,46</b>	<b>400</b>	<b>29,47</b>	<b>0,400</b>	<b>54.284</b>

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE							
	SUP. TOTAL	VIV. MIN.	DENS. MIN.	VIV. MAX.	DENS. MAX.	APROV. LUCR.	SUPF. EDIF.
PP-R-1	50.642	51	10,07	151	29,82	0,400	20.257
PP-R-2	60.809	61	10,03	182	29,93	0,400	24.324
PP-R-3	45.556	46	10,10	136	29,85	0,400	18.222
TOTAL SUR RESIDENCIAL	157.007	158	10,06	469	29,87		62.803
PP-I-4	171.788					0,400	68.715
TOTAL SUR INDUSTRIAL	171.788					0,400	68.715
<b>TOTAL SUR</b>	<b>328.795</b>	<b>158</b>		<b>469</b>			<b>131.518</b>

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 47,39 ha. de Suelo Urbano, con una estimación total aproximada de 20 nuevas viviendas en Suelo Urbano Consolidado, 135.710 m<sup>2</sup> en sectores de Suelo Urbano No Consolidado, con una previsión máxima de 400 viviendas y una densidad de 29,47 viv/ha., y 157.007 m<sup>2</sup> en Suelo Urbanizable Residencial, con una estimación máxima de 469 viviendas y una densidad máxima de 29,87 viv/ha.

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en 1.314 viviendas, de las cuales 425 son las ya existentes (datos catastrales 2011) y las otras 889, las que se prevé que podrían edificarse según lo que establece la propuesta.

## TÍTULO V RESUMEN EJECUTIVO.

La clasificación del suelo se ha visto modificada en algunas áreas con respecto a las Normas anteriormente vigentes:

- Suelo urbano: se ajustan sus límites, incluyéndose unas pequeñas áreas al noroeste y al sur, que presentan las características exigidas para contar con esta clasificación.

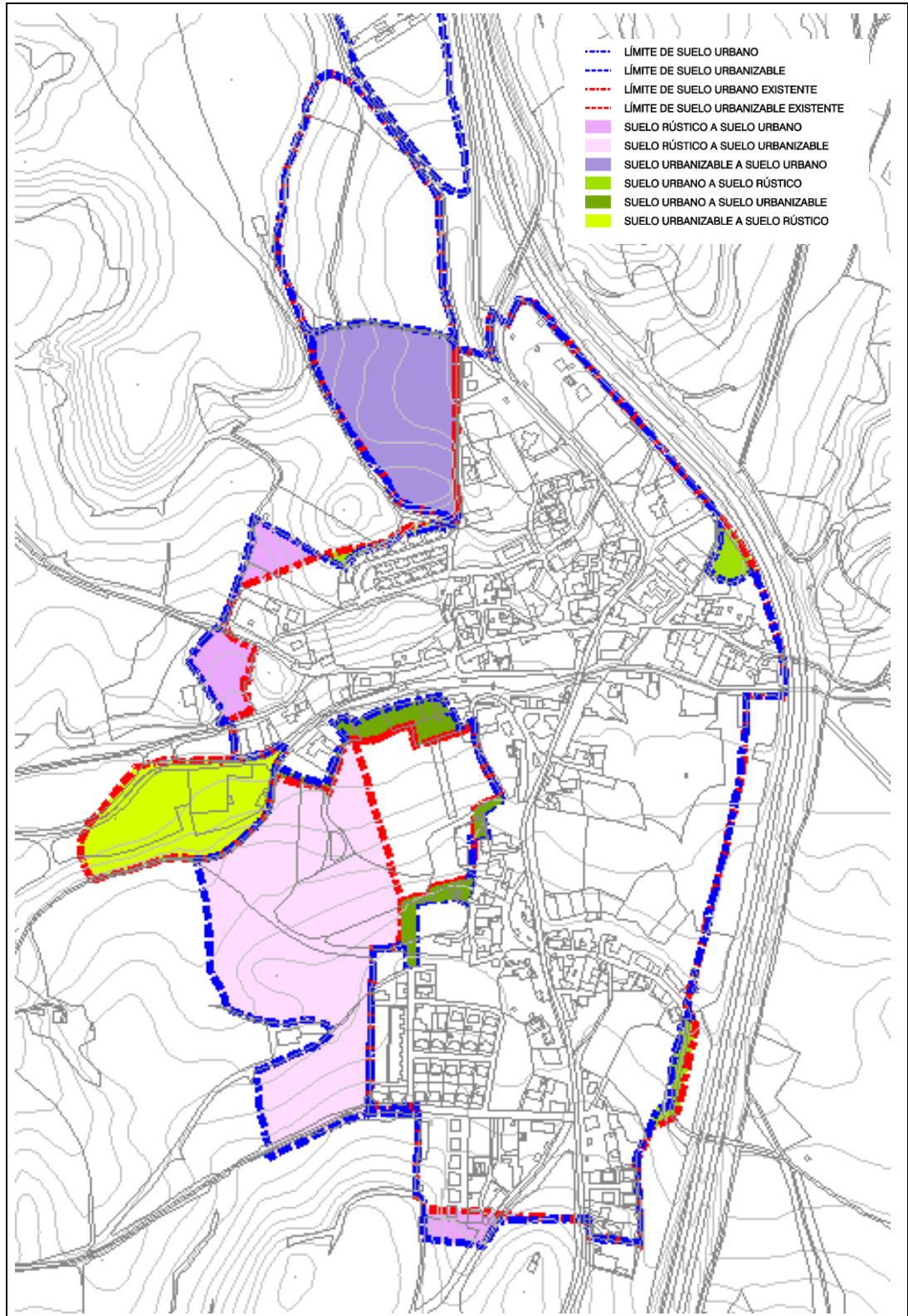
Por otra parte, se excluye una pequeña área al oeste, que no cuenta con servicios ni acceso adecuado para ser considerada urbana. Asimismo se excluyen algunas zonas ubicadas al oeste del núcleo urbano, y q no cuentan con acceso desde vía pública y servicios urbanos.

Asimismo, se clasifica como Suelo Urbano el sector de Suelo Urbanizable denominado en las anteriores Normas como AU1, que ha sido desarrollado y urbanizado, adquiriendo esta condición. Este ámbito ha sido recogido por las presentes Normas como un Área de Planeamiento Asumido (Suelo Urbano, PAS.1), manteniéndose las determinaciones que aparecen en el Plan Parcial que lo desarrolló, con alguna pequeña modificación.

- Suelo urbano no consolidado: se amplía la superficie del ámbito A1, delimitado en las anteriores Normas, que pasa a denominarse UA.6. Además, se delimitan otras 11 unidades, como ya se ha comentado anteriormente.
- Suelo urbanizable: se clasifica una nueva zona situada al oeste del núcleo urbano, junto al anterior AU3, que supone la ampliación de este sector (ahora denominado PP.2) y la creación de uno nuevo (PP.3).

Por otro lado, se clasifica como Suelo Rústico el anterior AU4, debido a que su conexión con el Suelo Urbano se realiza en un punto conflictivo, junto al río Cogollos, que imposibilita un correcto acceso al mismo.

En el siguiente esquema se indican los terrenos cuya clasificación se ha visto modificada:



En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 53 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, queda suspendido el otorgamiento de licencias de parcelación y obras en el ámbito municipal, hasta la Aprobación Definitiva del expediente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo Planeamiento. Excepcionalmente, podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos por estas Normas en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable; usos que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos, y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, tal y como indica el artículo 19 de la LUCyL.

Burgos, septiembre de 2011

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR  
Fdo: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS  
Arquitecto