



Normas Urbanísticas Municipales de COGOLLOS

EJEMPLAR PARA APROBACION INICIAL

Septiembre 2011

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA



EXMO.
AYUNTAMIENTO DE
COGOLLOS



JUNTA DE
CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERIA DE FOMENTO

INDICE

TITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES	PG. 9
------------------	--------------------------------	--------------

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

- Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION
- Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO
- Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA
- Art. 1.1.4 VIGENCIA
- Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION
- Art. 1.1.6 MODIFICACIONES
- Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD
- Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS
- Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL
- Art. 1.1.10 AFECCIONES SECTORIALES

TITULO II:	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	PG. 19
-------------------	--	---------------

CAPITULO 1. USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

- Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA
- Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

- Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

CAPITULO 2. USO INDUSTRIAL

- Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
- Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS
- Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

CAPITULO 3. USO TERCARIO

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

- Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
- Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
- Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

- Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO
- Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

- Art. 2.3.8 DEFINICIÓN
- Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

CAPITULO 2. HIGIENE Y DE CALIDAD

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

- Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
- Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES
- Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS
- Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS
- Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS
- Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS
- Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS
- Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

- Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

- Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPITULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

- Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA
- Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA
- Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA
- Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES
- Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
- Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS
- Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES
- Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES
- Art. 3.3.9 PARARRAYOS
- Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION
- Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

CAPITULO 4. SEGURIDAD

- Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN
- Art. 3.4.3 ACCESOS
- Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS
- Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

CAPITULO 5. ESTÉTICA

- Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES
- Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO
- Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
- Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS
- Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS
- Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS
- Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS
- Art. 3.5.8 CUBIERTAS
- Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS
- Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS
- Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

TITULO VIII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

PG. 127

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 8.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 8.1.2 FINALIDAD, FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Art. 8.1.3 DETERMINACIONES

Art. 8.1.4 DOCUMENTACIÓN

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 8.1.5 FINALIDAD

Art. 8.1.6 CONTENIDO

SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 8.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Art. 8.1.8 FINALIDADES

Art. 8.1.9 DETERMINACIONES

Art. 8.1.10 DOCUMENTACIÓN

Art. 8.1.11 CATÁLOGOS

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 8.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Art. 8.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Art. 8.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Art. 8.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Art. 8.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 8.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Art. 8.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Art. 8.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Art. 8.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 8.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

Art. 8.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 8.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 8.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 8.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 8.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Art. 8.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

ANEXOS:

- FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS
- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- ORDENANZAS Y NORMATIVA DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO
- INFORMACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE COGOLLOS

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de **Cogollos**.

Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de estas Normas, la totalidad del territorio Municipal, se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL)
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)
4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
5. Artículo 38 de la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 127 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
6. Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
7. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)
8. Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
9. Decreto 6/2008, de 24 de enero, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
10. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/09).
11. Orden de 15 de abril de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (BOCyL 09/05/96)

12. Decreto 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (BOCyL 18/06/03).
13. Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre de 2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Art. 1.1.4 VIGENCIA

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL/99 y 167 del RUCyL.

Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99 y 168 del RUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas por el instrumento de planeamiento adecuado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL.

Dada la dinámica edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos, turísticos, lleven al desarrollo de iniciativas de segunda residencia

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y 169 a 173 del RUCyL.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, RUCyL, LRSV y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prevalencia será el siguiente:

- 1.- Memoria Vinculante.
- 2.- Normativa Urbanística.
3. Catálogo de Elementos Protegidos
- 4.- Catálogo y Normativa Arqueológica

5.- Planos de Ordenación

Dentro del presente documento, Normativa Urbanística, el orden de prevalencia será el siguiente: Título V, Título VI, Título VII, Título VIII, Título I, Título II, Título III y Título IV.

Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

- 1.- Texto escrito.
- 2.- Cuadros resumen.
- 3.- Esquemas gráficos.

En todo caso, como norma general, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Las presentes Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones de **Ordenación General**:

1. Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.
2. Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el Título V, VI y VII, y sus correspondientes categorías.
3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
4. Catálogo de elementos protegidos.
5. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la división en ámbitos o sectores, los usos predominantes y en su caso compatibles y prohibidos, los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.

Además, en los sectores con uso predominante residencial el número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea y en Suelo Urbanizable, la reserva para viviendas con protección pública.

6. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, calificación de usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y condiciones de los mismos.
7. Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes

El resto de las determinaciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas se entienden de **Ordenación Detallada**.

Art. 1.1.10 AFECCIONES SECTORIALES

En el término municipal están presentes las siguientes afecciones sectoriales:

- Carreteras.

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León
- R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y R.D. 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el anterior.

- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado

En aplicación de la legislación sectorial citada, se tendrán en cuenta, para el uso y defensa de las carreteras del término municipal las siguientes distancias:

- Línea de Dominio Público: a 8 metros en la Autovía A-1 y 3 metros en el resto de carreteras de la Red autonómica o Provincial, a cada lado de la vía, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Servidumbre: a 25 metros en la Autovía A-1 y 8 metros en el resto de carreteras de la Red autonómica o Provincial, a cada lado de la vía, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Afección: a 100 metros en la Autovía A-1, 50 metros en el resto de carreteras de la Red del Estado y 30 metros en las carreteras de la Red autonómica o Provincial, a cada lado de la vía, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- Línea de Edificación: a 50 metros en la Autovía A-1, 25 metros en el resto de carreteras de la Red del Estado y 18 metros en el resto de las vías, a cada lado de la vía, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los artículos 20 a 28 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y 22 a 26 de la Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

En todo caso, entre la línea límite de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Los cerramientos entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación únicamente podrán ser diáfanos.

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento o de la Diputación Provincial de Burgos, en función del Órgano Titular de la carretera en cuestión. En suelo urbano será preceptivo informe vinculante para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público.

Los nuevos accesos que surjan como desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas deberán ajustarse, en lo que sea de aplicación, a la O.M. de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE 24-01-98)

Fuera de los tramos urbanos, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido. Por ello, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas.

En los tramos urbanos, las líneas de edificación se especifican, en su caso, en los propios planos de ordenación.

Todas las canalizaciones para los diferentes servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, conducciones de energía eléctrica y alumbrado público, telecomunicaciones, gas, etc., deberán ir por las aceras en las travesías y resto de tramos urbanos. En todo caso, deberán situarse con carácter general fuera de la zona de servidumbre de la autovía A-1 y sus ramales de enlace.

Las zanjas para la instalación de las conducciones de los distintos servicios, en los cruces de carretera, deberán rellenarse, al menos, con 50 cm. de hormigón en masa HM-20, dejando los 4 ó 5 cm. superiores para el extendido y compactado de una capa mezcla bituminosa hasta la rasante definitiva del pavimento.

- **Red Ferroviaria**

La línea de ferrocarril convencional Madrid-Burgos atraviesa en sentido Norte – Sur la mitad Oeste del término municipal. En virtud de ello, será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Orden FOM 2230/2005. De 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas
- Orden FOM 2893/2005, de 14 de septiembre, por la que se delegan competencias en materia ferroviaria

- **Patrimonio Cultural**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

ESTATAL

- Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los Castillos Españoles
- Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.
- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

AUTONÓMICA

- Decreto 29/1984 de 2 de agosto, por el que se ponen bajo la protección de la Comunidad Autónoma de C y L los “hórreos” y “pallozas” existentes en su ámbito territorial.
- Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C y L, por la que se dictan las instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural.
- Artículo 2º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Acuerdo 37/2005, de 31 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan PAHÍS 2004-2012, del Patrimonio Histórico de Castilla y León

- **Vías Pecuarias**

En Cogollos se localiza el trazado de las siguientes vías pecuarias:

- Cañada de Merinas
- Vereda desde la carretera de Madrid a Francia, por San Pedro, la Olma, Catillo, Corrales, Alto la Esquina a Otoralbos
- Vereda del Corral del Monte por los Vallejos, Camino de los Molineros, Cerrosanto Fuente del Obispo, la Corta, Alto Arenoso, Vega Revilla a Pozuelos
- Vereda de la Carbonera
- Vereda de la Lobera
- Vereda “Pasada de San Juan al Camino Ancho”
- Vereda de San Juan, Vereda de los Corrales de los Pirineos, por la Mena a la Cruz de Cantos, atraviesa la carretera y termina en la Altosilla
- Vereda de la Plaza por el Prado de Fuentechada a la Hontanilla y al Arroyo Serrano
- Vereda de las Mazas

- Vereda de la Humienta por el Camino de Madrigal a Vegaña y Camino Ancho de Madrigal
- Vereda de Carretera de Madrid por el Molinillo, al Palomar, al Corral del Monte y por este al Camino de Madrigal
- Vereda del Camino Ancho de Madrigal
- Vereda de los Corrales del Mariojal y se dirige al Alto de la Burra
- Colada que nace en la casa de Donato a la Venta
- Vereda de las Hondonadas
- Vereda del Mancillar a su paso por el término municipal
- Descansadero de Cerrosanto o de los Cotorros
- Descansadero de los corrales de Mariojal
- Descansadero de los corrales de Sangalindes
- Descansadero del Mancillar
- Descansadero de Pozuelos
- Descansadero de Fuentechada
- Descansadero del Alto de la Burra

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en particular:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

En aplicación del art 16 de la Ley citada, se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

En aplicación del art 16, se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el Art. 14 de la citada Ley.

Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

- **Montes**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

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

- **Cauces públicos.**

Será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y, en especial:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y sus modificaciones.
- Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León
- Ley 9/2008, de 9 de diciembre, de modificación de la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

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

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante Decreto (artículo 14.2 del R.D.P.H.).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H. Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH:

- Art.234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

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

- Art.245. Autorizaciones de vertido

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

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

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, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

- **Redes de transporte de energía eléctrica**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
- R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
- R.D. 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

De acuerdo con el artículo 158 del RD 1955/2000 antes citado, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá

- a) El vuelo sobre el predio sirviente
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el apartado anterior

En todo caso, y para la líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC-LAT01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero).

Por otro lado, en aplicación del artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se

ubiquen o discurren en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera categoría de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- **Cementerios**

Será de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León
- Disposición Adicional Primera del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el exterior de los cementerios las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes respetarán una banda de 15 metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos y en la cual no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título III y de las particulares de las zonas del Título V.

CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL

El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. **Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.
2. **Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en el Título III de esta Normativa Urbanística, las viviendas cumplirán lo siguiente:

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertos a espacio público o privado libre inmediatamente anterior a público.
2. Programa

Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior.

El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.

La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 metros cuadrados.

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de la presente Normativa Urbanística.

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m², con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 5 m², con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 8 m², con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m², con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 16 m², e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3 m², con bañera o ducha, lavabo, bidé e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m², con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 2,00 m.
- Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.
- Tendedero: 2m², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m. como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m. en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente.

La altura libre mínima será de 1,50 m. siempre y cuando en más del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso

La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm. en entrada, 72,5 cm. en todas las piezas y en baño principal y de 62,5 cm. en aseo y baño principal de viviendas unifamiliares.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel de la Guardia Civil, etc..).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el artículo 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.4.2, "Condiciones del uso equipamiento", dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

CAPITULO 2: USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

1. **Industrias**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias. Se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.
2. **Almacenes**, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.
3. **Talleres artísticos**, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.
4. **Industria agropecuaria**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la transformación o manipulación de productos agrícolas o ganaderos.

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales y almacenes, con respecto a otros usos, se clasifican en cuatro categorías, con arreglo a sus características y dimensiones.

- 1ª Categoría: Instalaciones compatibles con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidas en la 1ª categoría aquellas instalaciones industriales (talleres artesanales, taller de bordados, reparación de electrodomésticos, pequeñas imprentas/reprografías) que no superen los 200 m² de superficie útil, su potencia mecánica instalada sea inferior a 10.000 W y produzcan un nivel sonoro inferior a 50 dB(A). Quedan excluidos de esta categoría los almacenes, en todo caso.
- 2ª categoría: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes. Quedan comprendidas en la 2ª categoría aquellas instalaciones industriales relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas (talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes). Sus límites máximos no superarán la superficie de 400 m² útiles, potencia mecánica instalada de 20 KW y nivel sonoro de 70 dB(A). Se justificará, en todo caso, el cumplimiento de la normativa seguridad contra incendios en vigor aplicable a instalaciones industriales.
- 3ª categoría: Instalaciones de uso urbano (industrial o terciario) pero incompatible con el uso residencial. Quedan comprendidas en la 3ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasan las limitaciones establecidas para éstas y que aun tomando las medidas correctoras necesarias, superan los niveles fijados para la 2ª categoría (transformación alimentaria, envasados, mataderos, salas de despiece, etc., almacenamientos de productos agrícolas, etc.). Quedan encuadradas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, y no se limita su superficie útil ni su potencia instalada, debiendo limitarse su nivel sonoro por debajo de 95 dB(A).
- 4ª categoría: Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas. Comprende aquellas instalaciones industriales altamente peligrosas, insalubres o nocivas y por lo tanto incompatibles con las áreas urbanas, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos (Fábricas o almacenes de productos explosivos o inflamables, minas, canteras, granjas). Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y, en su caso la de prevención ambiental (evaluación de impacto, evaluación estratégica, seguridad contra incendios, etc.).

Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Aseos.

Se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. Escaleras

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

3. Altura libre

La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación

Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuadas a la actividad que se desarrolle.

5. Emisiones y residuos

Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres

No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.

7. Protección contra fuego

Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse los accesos a los interiores de parcela previstos en la citada normativa.

Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística.
3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por esta Normativa Urbanística y la normativa sectorial correspondiente.
4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario sin las autorizaciones administrativas pertinentes.
5. Se cumplirán las condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios incluidas en el código Técnico de la Edificación.
6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo,

sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.

7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8. Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
9. Los usos agrícolas se consideran compatibles con el uso residencial en tanto cumplan las condiciones anteriormente expuestas y las impuestas por la normativa sectorial.

Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPITULO 3: USO Terciario

El uso terciario se divide en:

- a) Oficinas
- b) Salas de reunión
- c) Hospedaje
- d) Comercial
- e) Servicios.

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.
2. La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.
3. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en cuanto a la dotación de aseos y resto de condiciones.
4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se

podrá situar el lavabo.

Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística, excepto el apartado 6.

Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes), salas recreativas (casinos, salas de bingo), espectáculos públicos (salas de fiesta, discotecas, salas de baile) y salas de reunión (salones de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas).

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al la sala de reunión será independiente desde la calle.
- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m².
- La dotación de aseos será la establecida en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.
- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que las salas de reunión para el ocio sean compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística y demás normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

Art. 2.3.8 DEFINICIÓN

El uso de hospedaje, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas que, según la clasificación propuesta por la Ley 10/1997, de 19 de diciembre, de Turismo de Castilla y León, se dividen en:

- a) Alojamientos hoteleros: Hoteles, Hostales y Pensiones.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo.
- d) Alojamientos de turismo rural: Casas Rurales, Posadas y Centros de Turismo Rural.
- e) Cualquier otra que sea objeto de reglamentación especial.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el artículo 2.1.2 de esta Normativa Urbanística.
2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.
3. Se observarán las condiciones establecidas en el Decreto 77/1986, de 12 de junio, de la Consejería de Transportes, Turismo y Comercio, por el que se dictan normas de clasificación de los alojamientos hoteleros en la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural.

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

Art. 2.3.10 DEFINICIÓN

Tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días y temporadas determinados, siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León y el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Art. 2.3.11 CLASIFICACIÓN

Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo. Los establecimientos comerciales de carácter colectivo son los integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que se hayan proyectado de forma conjunta, y en los que concurren elementos o servicios comunes para los establecimientos o puntos de venta que los integran.

De acuerdo con su actividad y en función de su oferta, los establecimientos comerciales individuales se clasifican en:

- a) Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano: venta de productos de alimentación, droguería y perfumería.
- b) Establecimiento especializado en equipamiento de la persona y del hogar. venta de productos del textil, cuero, calzado, complementos, deporte, juguetes, bricolaje, ferretería, decoración, jardinería, electrodomésticos, electrónica, soportes audiovisuales e informática.
- c) Establecimiento especializado en sectores con características singulares: venta de los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos y muebles.

De acuerdo con su formato, los establecimientos comerciales se pueden clasificar en:

1.- Establecimientos individuales:

a) Comercio tradicional. Denominados popularmente como tiendas, son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida.

b) Autoservicio. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

c) Supermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m².

d) Hipermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.

e) Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².

f) Gran Superficie Especialista. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y el hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².

g) Establecimiento de descuento duro. Establecimientos comerciales en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2.- Establecimientos colectivos:

a) Mercado Municipal. Conjunto de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, con servicios comunes.

b) Centro comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde una zona común de tránsito peatonal cubierta e interior. Generalmente contiene uno o varios grandes o medianos establecimientos comerciales como foco de atracción y una mezcla de la oferta renovable que agrupa servicios, comercio minorista, restauración y ocio.

c) Parque comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo.

El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde el exterior, normalmente desde una zona de tránsito rodado y aparcamiento común. Suele agrupar grandes y medianos establecimientos comerciales.

d) Galería comercial. Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior. Puede constituir un establecimiento colectivo independiente

comúnmente situado en los bajos o sótanos de edificaciones, o bien formar parte de un establecimiento colectivo mayor.

Art. 2.3.12 CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de esta Normativa Urbanística, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el artículo 2.3.6 de esta Normativa Urbanística, con las siguientes precisiones:

- La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.
- La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m².
- Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas.

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

Art. 2.3.13 DEFINICIÓN

Tienen la consideración de servicios el conjunto de actividades que buscan responder a una o más necesidades de un cliente diferentes a la provisión de bienes físicos.

Art. 2.3.14 CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso independiente desde la vía pública o acceso común con otros usos no residenciales, se regularán según lo dispuesto para el uso comercio en su categoría de "establecimiento individual de comercio tradicional".

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios residenciales se regularán según lo dispuesto para el uso oficinas en su categoría de "Despachos Profesionales".

CAPITULO 4: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

- a) Vías públicas
- b) Servicios urbanos
- c) Espacios libres públicos
- d) Equipamientos

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

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos se

especifican en el **Título IV, Condiciones Generales de la Urbanización**.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario: Hospitales, cementerios, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos)
5. Social-asistencial: centros sociales y de la tercera edad
6. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
7. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
8. Administrativo: Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil.
9. Otros Servicios: Bomberos, Cuarteles del ejército, Centros de comunicaciones, etc.

Se consideran incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

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

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) y las de la normativa sectorial de aplicación, según la naturaleza de los mismos, prevaleciendo estas últimas en caso de contradicción.

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Comisión Territorial de Urbanismo.

1. Equipamiento educativo o docente

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes si bien únicamente las de titularidad pública podrán considerarse a los efectos del cumplimiento de las cesiones mínimas fijadas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo. Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.E**.

2. Equipamiento cultural

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.T**.

3. Equipamiento religioso

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.L**.

4. Equipamiento sanitario

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

Se consideran incluidos en esta categoría las residencias de ancianos o de la tercera edad y los cementerios del término municipal, que cumplirán lo especificado en el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.S**.

5. Equipamiento social y asistencial

Se consideran incluidas en esta categoría los centros sociales y de la tercera edad. Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de hospedaje y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-A**.

6. Equipamiento deportivo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.D**.

7. Equipamiento de espectáculos

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-O**.

8. Equipamiento administrativo.

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas Específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en esta Normativa Urbanística, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-M**.

9. Equipamiento servicios.

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-V**.

CAPITULO 5: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Garajes y aparcamientos
2. Gasolineras
3. Estaciones de autobuses

Se considera prohibida en todo el Término Municipal la instalación de Centros de Tratamiento y Reciclaje de vehículos.

Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cabrá diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller y aparcamiento público.

Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m. x 2,20 m.
Furgoneta	6,00 m. x 2,50 m.
Camión	9,50 m. x 3,20 m.
2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.
3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.
4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.
5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.
6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.
7. Será de aplicación lo contenido en el CTE-SI o Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, según el caso.
8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.
11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.
12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.
13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a

las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

Podrá edificarse un máximo de 50 m² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m² de superficie cubierta no cerrada.

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4 m. a cornisa y los 7 m. en el resto.

Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60 %, y en total con la abierta (construcciones no cerradas, marquesinas, etc) del 70%. Su altura será de una planta e inferior a 4,00 m. a cornisa.

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares, que para cada zona regula el Título V.

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

Es la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en estas Normas. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir para ser edificable.

Las parcelas podrán ser rústicas, urbanizables o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano y Urbanizable definido en el plano de Ordenación correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, en función de que cumplan o no con los requisitos legales necesarios para ser clasificadas como urbanas.

El cumplimiento de estos requisitos confiere el carácter de urbanos a los terrenos próximos a las vías públicas, por lo que las parcelas de gran fondo pueden ser atravesadas por la línea de la delimitación, considerándose divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes.

1. Es **lindero frontal**, el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.
2. **Linderos laterales** son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan estas normas para uno o varios linderos de la parcela.

Se entiende por **superficie de la parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Superficie bruta es la original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta es aquella que no esté reservada para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas.

Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

Es la línea señalada por el Planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Se denomina Alineación Oficial la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que puede coincidir o no con la existente actualmente.

2. Alineación interior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre.

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales. La condición de parcela existente se acreditará mediante inscripción registral, certificación catastral u otra documentación válida legalmente

Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de estas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL, las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, todo ello en las condiciones especificadas en el artículo 24 del RUCyL, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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

Para que una parcela sea edificable será necesario:

1. Que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 5.1.3 de la presente Normativa Urbanística.
2. Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente.
3. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
4. Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine.

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el Planeamiento o por no cumplir con los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO

Son los elementos, citados a continuación, respecto a los cuales se fijan los distintos parámetros, en plano vertical y horizontal, que van a determinar la posición del edificio en la parcela:

1. **Linderos y Alineaciones** ya han sido definidos en la sección anterior.
2. **Cerramiento de la parcela**, cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
3. **Plano de fachada** es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.
4. **Línea de edificación** línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.
5. **Medianería** es el plano edificado sobre la linde colindante.
6. **Rasante de viales** es la cota que determina la elevación en cada punto de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
7. **Rasante de terrenos** es la cota que determina la elevación en cada punto del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:
 - a. **En línea**, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b. **Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.
 - c. **Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

Se entiende por **retranqueo** la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por **fondo edificable** la distancia desde la alineación exterior a la fachada interior del edificio medida perpendicularmente a aquella en todos sus puntos.

Las **plantas bajo rasante** y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

1. **Edificación aislada**, la que esta exenta en el interior de la parcela.
2. **Edificación alineada**, la que sitúa su plano de fachada sobre la Alineación Oficial
3. **Edificación entre medianeras**, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
4. **Edificación pareada**, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.
5. **Edificación en hilera o agrupada**, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por separación entre edificios a la distancia más corta entre sus planos de fachada.

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama **área de movimiento de la edificación**, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta.

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen esta Normativa Urbanística.

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 3.1.15 DEFINICIÓN

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del Suelo.

Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

Es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que el planeamiento establezca como computables

1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
2. El 50% de los cuerpos volados que no estén cerrados.
3. El 50% de las terrazas o tendedores con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.
4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables, de superficie inferior a 15 m².
4. Los espacios bajo cubierta con altura libre superior a 1,50 m., los sótanos y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.

Art. 3.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfnas) se computarán por el 50% de superficie.

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.

Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima edificabilidad permitida en la parcela (con las salvedades de las superficies no computables), por lo que si, como conjunción del resto de condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie menor, sería esta la que prevaleciera.

En suelo urbano consolidado la superficie de referencia de la parcela será la superficie bruta, es decir, previa a la formalización de cesiones que sobre ella hubiera lugar por las modificaciones de alineación que se establecieran, en su caso.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie edificable dividida por superficie de parcela.

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

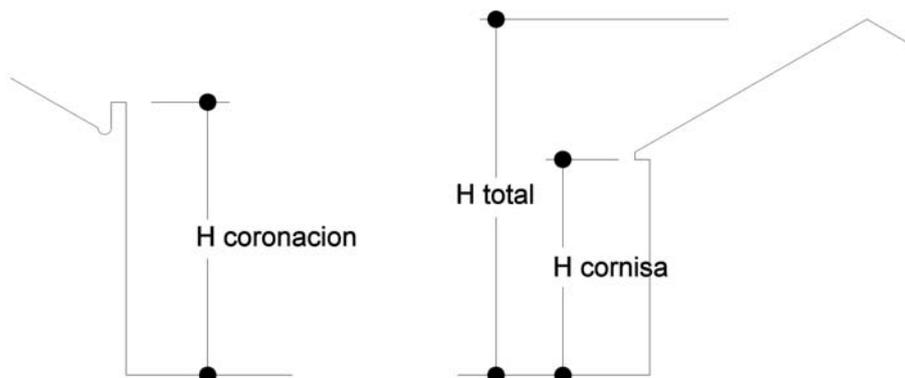
La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

1. **Altura de cornisa**, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición será de 20 centímetros.

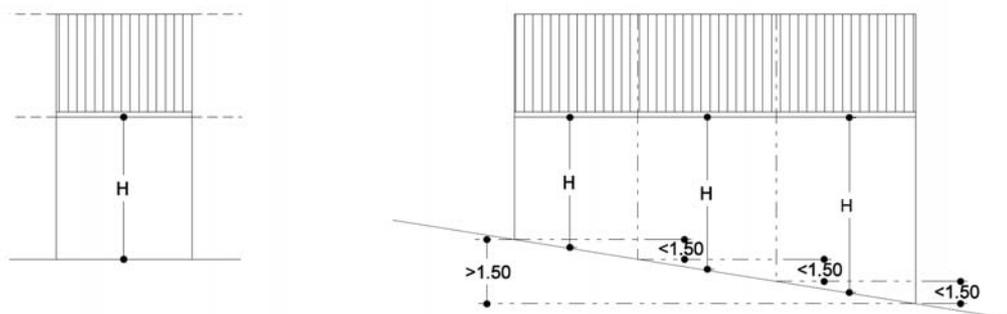
2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
3. **Altura total**, altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.



Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

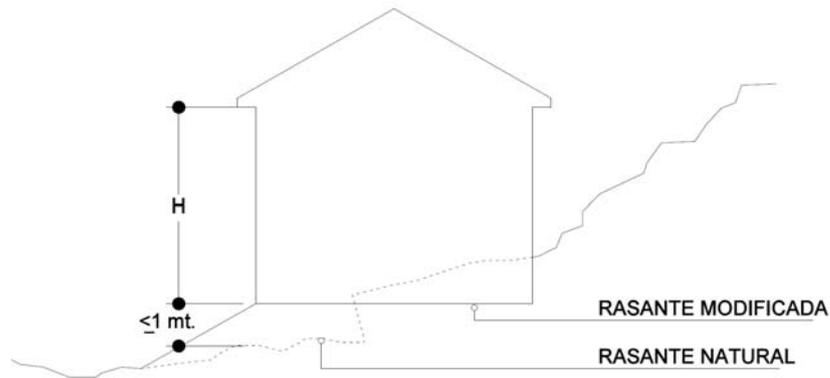
1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.



Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, la medición de altura en edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.
2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo, excepto en casos de clara ruptura con las edificaciones del entorno.

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:
 - a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
 - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
 - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:
 - a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
 - b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.
2. **Altura libre de piso** es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. **Sótano.** Es aquella planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

2. **Semisótano.** Es aquella planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

La altura libre no será inferior a 2,25 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano y un semisótano.

3. **Baja.** planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o bien de la distancia que en su caso se señale específicamente desde las Normas Urbanísticas Municipales de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.

La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos.

4. **Entreplanta,** que es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja.

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

5. **Planta de piso,** que es la planta situada por encima del techo de planta baja.

Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine.

6. **Ático,** que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran rematadas de las principales del edificio.

Se prohíbe la construcción de áticos.

7. **Bajo cubierta,** que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,50 m.

CAPITULO 2: HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por **pieza habitable** aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia

prolongada de personas en un puesto fijo.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
2. En su defecto, dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.
4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
5. Las piezas habitables destinada a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.
6. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
7. No se dispondrán piezas habitables en sótano.
8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.
2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.
3. **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.

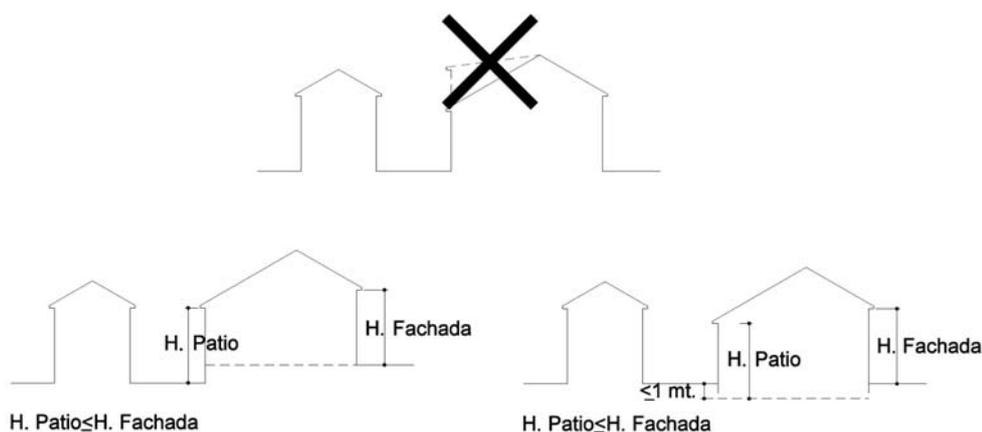
4. **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.
5. **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

La anchura del patio, distancia entre paramentos opuestos, vendrá determinada en función de su altura.

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el artículo 3.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno.

La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el artículo 5.2.9 sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.



El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m. sobre el de las piezas habitables que sirva.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

1. La dimensión en planta del patio será tal que en cualquier punto del mismo pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a $1/3$ de su altura ($H/3$), y como mínimo de 3,00 m., aumentándose a $H/2$ cuando a el abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.
2. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ y como mínimo 2,50 m.
3. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
4. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.
5. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.
6. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda

perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.
2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.
3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina. Los patios mancomunados cumplirán las condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanas de 2,50 m. de altura como máximo.

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

La dimensión de los patios de parcela vendrá determinada por la profundidad de la parcela, el fondo edificable y los retranqueos a linde trasero especificados en las condiciones particulares de las zonas.

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de la presente Normativa Urbanística, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particulares de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta.

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,50 m.

Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con el Código Técnico de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

1. **Aislamiento Térmico.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento del "*Documento de*

Aplicación a la Vivienda de Ahorro de Energía (DAV-HE) del Código Técnico de la Edificación, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

2. **Estanqueidad.** Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores.

Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y Específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

1. Niveles de emisión de ruidos

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (dB A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

<u>ACTIVIDAD COLINDANTE</u>	<u>TRANSMISION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DÍA</u>	<u>NOCHE</u>
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>RECEPCION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DÍA</u>	<u>NOCHE</u>
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
▪ Cultural y religioso	30	30
▪ Educativo	40	30
▪ Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
▪ Oficinas	45	45
▪ Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
▪ Pasillos, aseos y cocinas	40	35
▪ Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte

de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador: 30 Vpals
- En el límite del local: 17 Vpals
- Al exterior del local: 5 Vpals

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán verse visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos líquidos y sólidos.

En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Según el Real Decreto-Ley 4/2007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente.

Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca (artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas)

Por ello, para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del

Dominio Público Hidráulico (R.D. 8491/1986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 6081/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

CAPITULO 3: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado.

SECCION PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas no será inferior a 200 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano".

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

Se exigirá, en toda obra nueva, que el acabado del armario de contador del agua se mimetice con el cerramiento donde se ubique, o se realice con el mismo material, color y acabado que el resto de la carpintería.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de ese agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica, sin perjuicio de

las medidas de depuración específicas que pueda fijar la legislación sectorial correspondiente.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, las edificaciones deberán contar con un sistema de recogida de aguas pluviales que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en aplicación de la ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada y balcones. Se permitirán en los faldones de cubierta siempre que los captadores se integren en el faldón, sustituyendo elementos constructivos convencionales. En todo caso, estas determinaciones se refieren a los dispositivos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE-HE4 en el que se fija la Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para

evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Toda edificación cumplirá con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE-HS) sobre recogida y evacuación de residuos.

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contará con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos. Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o lacado en el mismo color que el resto de las carpinterías del edificio.

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (*Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones*).

En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.

Art. 3.3.9 PARARRAYOS

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo en los casos y según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE SU-8).

Art. 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contarán con un sistema de calefacción y ventilación según las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y el Código Técnico de la Edificación.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m., ni producir goteos.

Art. 3.3.11 APARCAMIENTO

Las plazas de aparcamiento cumplirán lo dispuesto en el artículo 2.5.2 de la presente Normativa Urbanística.

Para cada uno de los usos contemplados en estas Normas Urbanísticas Municipales en los artículos correspondientes del Título II figurará, en su caso, la dotación mínima de aparcamiento que deberá satisfacer

CAPITULO 4: SEGURIDAD**Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACION.**

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y las cosas.

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.
2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.
3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.
4. La protección contra fuego y rayo.

Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, el número de la calle que ocupa y el nivel de iluminación señalado en el CTE-SU.

Art. 3.4.3 ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. Cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
2. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo señalado en el CTE-SU.

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones plurifamiliares o colectivas, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, portales, ascensores, escaleras, mesetas y rampas.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en

la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como en el CTE-SU.

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al riesgo de caídas establecidas en el CTE-SU.

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Se cumplirán las condiciones de seguridad frente al fuego y rayo establecidas en el CTE-SU y SI

CAPITULO 5: ESTÉTICA

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación en la totalidad del suelo urbano del término municipal, salvo aquellas particularidades de las que se haga indicación expresa en las normas zonales de cada una de las correspondientes ordenanzas en las que se subdivide dicho suelo, y serán de obligada referencia para los diferentes sectores de suelo urbanizable, por lo que dichas figuras de planeamiento de desarrollo deberán justificar, en su caso, las modificaciones que se produzcan a lo establecido en este Capítulo.

Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL y el artículo 17 del RUCyL.

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos. La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas mencionadas será preceptiva la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas.

Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantener los invariantes tipológicos de la edificación.

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de esta Normativa Urbanística y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Catálogo.

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, en los términos previstos en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este sentido, se entenderá por Bien de Interés Cultural no sólo los bienes declarados como tal o con expediente iniciado a tal fin, sino también los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el decreto 571/1963, de 14 de marzo, y los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el citado Catálogo.

Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc., salvo en aquellos casos en los que por la calidad de la imitación, ésta sea indistinguible de lo imitado.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.
- Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada, utilizándose, preferentemente forjadas y recuperadas.

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. Se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada. Ocasionalmente, dichos paños vuelven al frente y se presenta completamente opaca.

Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio.

Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a la misma.

4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, debiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada, y nunca superior a 2,5 metros. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

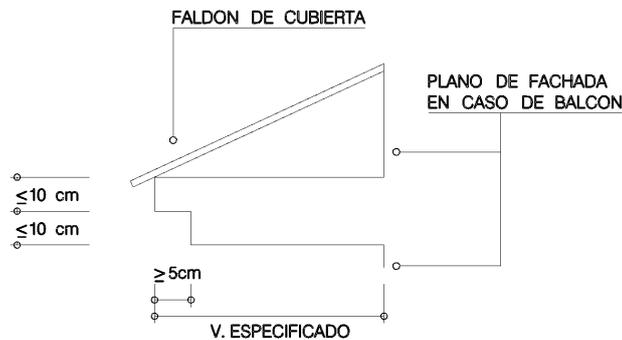
Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 3.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la

altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 2,60 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona. Los petos serán composiciones ligeras de carpintería o cerrajería, no admitiéndose el uso del ladrillo u otros materiales masivos.

La dimensión vertical total del frente de cornisas, aleros y elementos volados será igual o inferior a 20 cm, debiendo escalonarse en tramos de altura igual o inferior a 10 cm., según el siguiente esquema:



Los **remetidos** vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m., incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, serán uniformes en toda su superficie y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener un altura superior a 65 cm. ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm. En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán a base de letras sueltas.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 3.1.26 de esta Normativa

Urbanística, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m., igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,50 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado, salvo imposibilidad técnica de ubicación en localización alternativa, lo cual deberá venir suficientemente justificado en el proyecto de ejecución.

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada, adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben expresamente acabados distintos al de los materiales de fachada permitidos.

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de esta Normativa Urbanística. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas.

Las determinaciones antes reseñadas serán extensibles a aquellos solares aún sin edificar, que deberán ser cerrados mediante tapias o muros de las características antes señaladas.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

Será de aplicación, de manera preferente, lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística respecto a la plantación de especies de bajos requerimientos hídricos y del sistema de riego a instalar.

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Vías públicas
2. Servicios Urbanos
3. Espacios libres públicos.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

CAPITULO 1: VÍAS PÚBLICAS

Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación.

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en la presente Normativa Urbanística, atendiendo a lo especificado en los artículos 3.5.10, 5.2.4, 5.2.6 y 5.2.11.

En caso de no especificarse, los valores máximos de las rasantes de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	PENDIENTE MAX.
ACERAS	Según vía
VIAS PEATONALES	8,00%
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS

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

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación y en lo que no se oponga a lo

dispuesto en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	SECCION
ACERAS	1,80 m.
VIAS PEATONALES	3,50 m
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	6 - 8 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	8 - 10 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	12 - 18 m
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	15 - 20 m

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debido a razones topográficas debidamente justificadas.

Los movimientos de tierras se harán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la tierra vegetal para su aprovechamiento en la adecuación de los terrenos alterados y en la restauración de zonas ajardinadas.

1. Vías Peatonales

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. Vías de Tráfico rodado

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que cumpla con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales y en la Orden del Ministerio de la Vivienda VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas

de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. Ø en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojoneros para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señaladas en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS VIAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-100	0.10	

CAPITULO 2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Aquellos espacios, específicamente destinados a la plantación de especies vegetales se denominarán Zonas Verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

Aparecerán grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EL**.

Dentro de los Espacios libres Públicos se pueden diferenciar, en su caso, los Parques o Jardines Urbanos (**EL-P**), las Zonas Verdes (**EL-Z**), que son aquellos espacios específicamente destinados a la plantación de especies vegetales, las Áreas de Ocio, Expansión y Recreo (**EL-O**), las Áreas de Juego Infantil (**EL-J**), las Zonas Deportivas de Uso No Privativo (**EL-D**) y las Áreas Peatonales (**EL-T**)

Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

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

En los espacios libres públicos solo se permitirán la compatibilidad con el uso deportivo al aire libre, con los usos no constructivos vinculados al ocio y al entretenimiento y con el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie, juegos infantiles y elementos de carácter cultural o etnológico.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

Se limitará la utilización de céspedes con altos requerimientos hídricos en zonas verdes y resto de espacios libres públicos, no pudiendo sobrepasar el 50% de los espacios de más de 1.000 m² de superficie ni el 75% de los espacios de más de 500 m². Para aquellos de superficie inferior se podrán utilizar los céspedes en la totalidad de su superficie.

En todos los espacios libres públicos se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo
- Se dispondrán aspersores de corto alcance en las zonas de pradera.
- Se instalará riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Las reservas de suelo para el sistema de espacios libres públicos derivadas del establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cumplirán las condiciones especificadas en el artículo 105 del RUCyL.

La totalidad de las superficies integrantes del sistema de espacios libres públicos cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, y por tanto cumplirán, entre otras, las siguientes condiciones:

- Deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%.
- Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compactación no inferior al 90% del PROCTOR

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

CAPITULO 3: SERVICIOS URBANOS

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las

compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones infraestructurales, lleva consigo, el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las instalaciones de suministro de agua potable deberán dimensionarse para una demanda mínima de 200 litros / habitante/ día para usos residenciales y 30 m³ por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de abastecimiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en los sistemas generales correspondientes (Estación de Tratamiento de Agua Potable -ETAP- y Depósito de Abastecimiento y Regulación) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red estarán homologados para el abastecimiento a poblaciones y dispondrán del correspondiente documento de idoneidad técnica, cumplirán lo establecido en el CTE-HS4 teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por

estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

Se estará a lo prescrito en la legislación sectorial en cuanto a la instalación de hidrantes contra incendios.

Las redes de riego deberán ser independientes de la red de distribución y deberán disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO

Los materiales de la red cumplirán con los requisitos establecidos en el CTE-HS5 y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, estarán homologados y contarán con documento de idoneidad técnica.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

En los sectores de Suelo Urbanizable será preceptiva la realización de redes separativas para aguas residuales y pluviales.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m³.

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VII de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, debiendo garantizarse una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Según el Real Decreto-Ley 412007 de 13 de abril, (B.Q.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 84911986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 60812003 de 23 de mayo, BOE de 6 do junio).

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de saneamiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente (estación depuradora de aguas residuales -EDAR-) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC.BT.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes.

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la empresa distribuidora del servicio de energía eléctrica, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el

refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, éstas deberán cumplir, al menos, con los requisitos siguientes:

1. Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.
2. Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.
3. En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

Los niveles de iluminación según la clase de vía considerada serán los derivados de la aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria EA-02.

Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación.

Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia / iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento,

función y altura de montaje. Incluirán reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte, no iluminando en ningún caso hacia el cielo. Al menos en las zonas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

SECCIÓN CUARTA: RED DE TELEFONIA

Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión
2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución
3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local.

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

Las redes deberán contar con el visto bueno de la compañía suministradora como condición previa para su recepción.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discorra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACION

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas **SU** tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Asimismo, en la Memoria Vinculante se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 94 del RUCyL, para establecer la calificación urbanística en todo el Suelo Urbano Consolidado las Normas Urbanísticas Municipales establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona 1: Edificación alineada, entre medianeras.
- Zona 2: Edificación adosada y aislada.
- PAS: Áreas de Planeamiento Asumido

Los espacios libres públicos, equipamientos públicos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

Las presentes Normas clasifican Suelo Urbano No Consolidado que se divide en sectores para su posterior desarrollo. Sus determinaciones de ordenación general se establecen en las fichas que figuran como anexo al presente documento.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano** que tengan **ordenación detallada**, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística.

En suelo urbano no consolidado, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

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

- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del

aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Si las características de la modificación no hacen posible la cesión de parcelas edificables que puedan destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, dicha cesión se sustituirá por la entrega de su valor en dinero

- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada.

Según lo apuntado en el artículo 18 de la LUCyL, para ejercer los derechos definidos anteriormente, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que cuenten con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que, en su caso, les correspondan

Asimismo deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- En suelo urbano no consolidado, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticas.

Según lo establecido en el artículo 19 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como **suelo urbano** que aún **no tengan ordenación detallada** tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido para el suelo urbano con ordenación detallada

Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

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

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, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Los gastos de urbanización serán sufragados según establezca la modalidad de gestión correspondiente, y, en su caso, el sistema de actuación elegido, pudiendo repercutirse a los propietarios por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento entre las contempladas en la legislación urbanística.

CAPITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 1: EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

1. **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.

2. **Nivel 2:** Corresponde a las zonas inmediatas al casco tradicional, *áreas de transición*, 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 o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en el nivel 2 se permite la vivienda aislada, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.2.6 de la presente Normativa Urbanística.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- o Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones. entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- o Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera

fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación, deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la disconformidad con el planeamiento, se relacionan en el siguiente cuadro:

TIPO DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO			OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS									
			Restauración	Conservación	Consolidación o reparación	Acondicionamiento	Reestructuración	Obras exteriores	Demolición	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones	
CON LICENCIA	Cambio de Clasificación de Suelo		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
	Condiciones de posición en parcela		SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	Condiciones de volumen	Ocupación	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		Altura	≤ 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
			> 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
	Condiciones estéticas		SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI
Condiciones de uso		SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO		
SIN LICENCIA			NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	

NOTAS:

- (1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de "fuera de ordenación".
- (2) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de "fuera de ordenación".
- (3) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

Art. 5.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y si se trata de construcciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, a lo establecido en el mismo.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

De igual manera, eberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente en los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

Será posible la demolición de los muros de fachada en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, cuando exista compromiso de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones, rejerías y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.
4. Dinteles, jambas y alféizares realizados con jácenas de madera, en portalones y huecos en general.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 8.2.9 de la presente Normativa Urbanística.

Se consideran protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.
- Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA

Cumplirán con la condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1	.....	90 m ²
Nivel 2	.....	150 m ²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

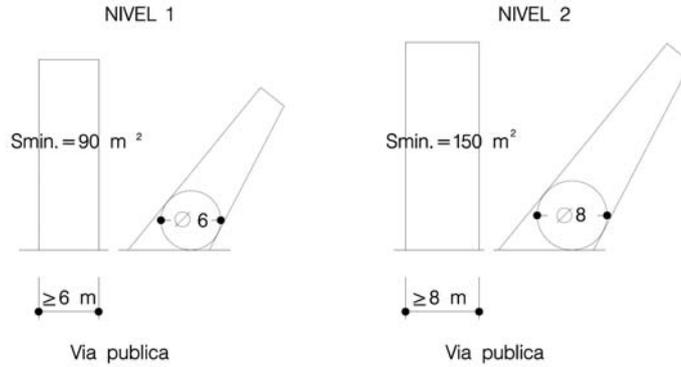
Nivel 1	6 m
---------	-------	-----

Nivel 28 m

3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:

Nivel 1 6 m Ø

Nivel 2 8 m Ø



Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

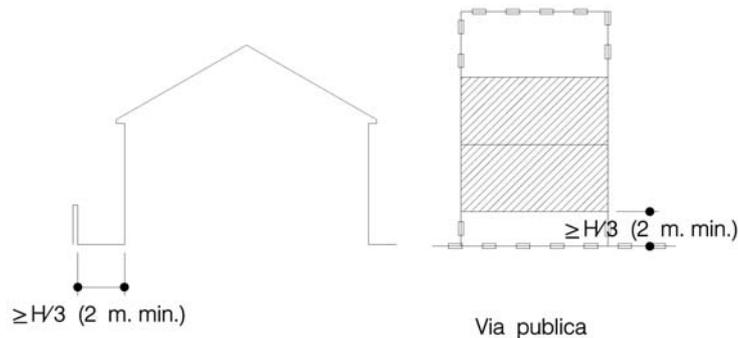
La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m.

- a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.

Casos de excepcion:



La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel

("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,10 m en el nivel 1 y 1,20 m. en nivel 2, en este último caso solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales, hasta una altura máxima de 2,50 m

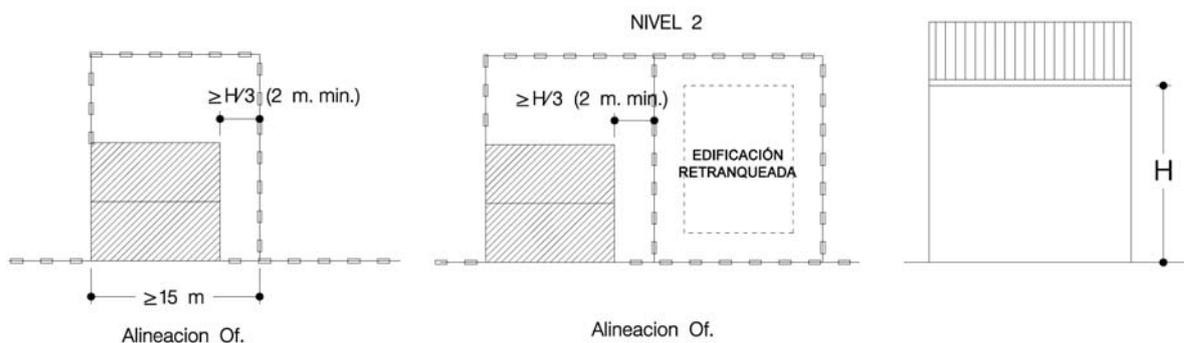
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los **linderos laterales**

La edificación se adosará a los linderos laterales.

Excepcionalmente, podrá separarse de un lindero, una distancia igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo H la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 3.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

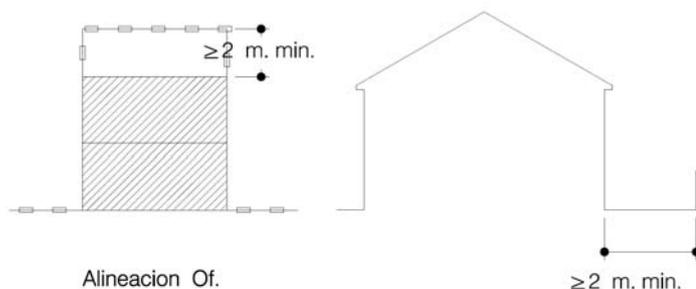
- Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.
- Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- En nivel 2, cuando en la parcela colindante exista edificación retranqueada o acreditación de que la habrá, bien por lindar con la zona 2, bien por alguna de las otras excepciones señaladas en el presente punto.



La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al **lindero trasero**

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a 2 metros como mínimo.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- En edificación de una única planta, cuando ésta no supere un fondo edificado desde

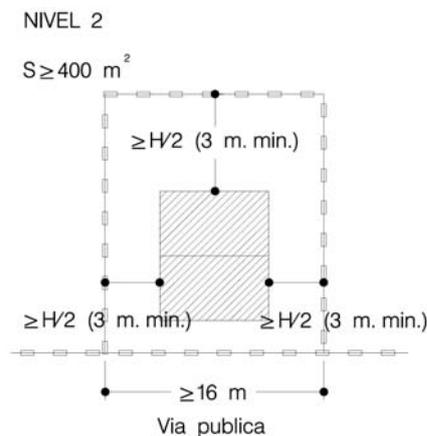
fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.

- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- d) En edificación destinada a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre los propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- e) En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.
- f) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

4. Medianerías

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

5. En el nivel 2, para **parcelas mayores de 400 m² y 16 m. de frente**, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para el nivel 2 de la Zona **2**, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona **1** respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos, siendo de aplicación lo contenido en el apartado anterior respecto de las medianerías.



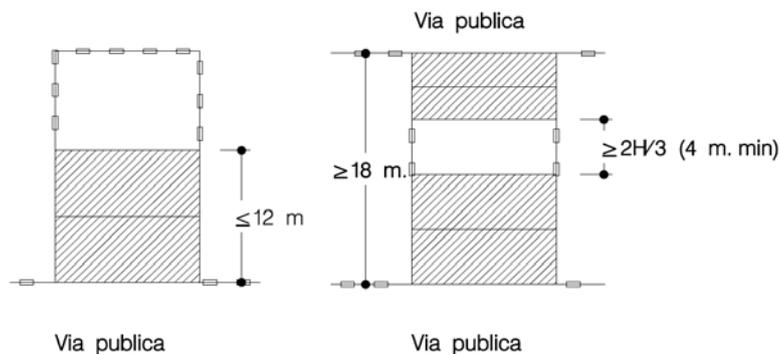
Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

En principio, la ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y el más restrictivo de entre los siguientes valores:

- El lindero trasero
- Una línea paralela a la alineación exterior trazada a 12 m.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 18 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a $2H/3$, con mínimo de 3 m., siendo H la altura definida para patios.



Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. De existir, deberán disponerse los accesos a plantas bajo rasante en el interior de la parcela sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

La planta baja podrá ocupar un fondo máximo de 25 m., siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas dé como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente (cuando la superficie de ocupación sea inferior a 30 m^2), se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 12 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o adosarse a edificación medianera existente u otros linderos, previo acuerdo entre propietarios.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente.



En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 300 m^2 .

La altura máxima a patio no podrá superar los 7,00 m.

Se establece una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,20 m. de altura y adosado a linderos traseros o medianeros, mediante acuerdo con el colindante.

No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m^2 .

Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD

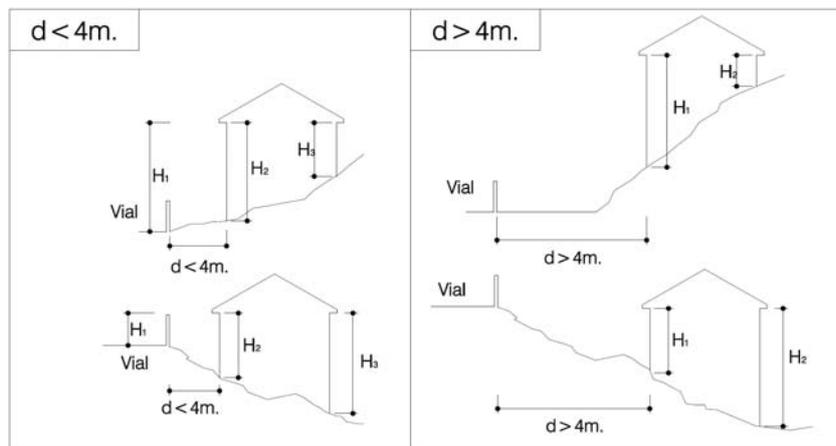
La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 5.2.9 ALTURAS

Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 7,00 m. a cornisa, según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 o 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 4 m. Si es superior a 4 m., se medirá sólo desde la rasante del terreno.



En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el artículo 3.1.23, podrá ser de 7,50 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.



El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones establecido en las condiciones estéticas del artículo 3.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados podrán verse sobrepasados en el supuesto siguiente:

- En las obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes, siempre que dichas obras conduzcan a la puesta en valor y potenciación de las características de la arquitectura popular.
- Para igualar la línea de cornisa con una edificación tradicional colindante o integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título III de esta Normativa Urbanística.

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

- a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

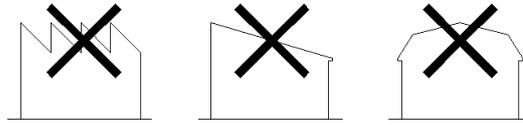
- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: mamposterías y fábricas de piedra de la zona tomadas con morteros bastardos de color similar a la piedra, adobe, tapial, y revocos o morteros coloreados con tonos de color ocre y terrosos que se fundan con los de las edificaciones tradicionales.
- c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hilera y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 5.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 20º y 30º, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior

- altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
 3. No podrán producirse saltos de altura.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta, en tonos de color ocre, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m. Este punto no será de aplicación para los accesos tradicionales a parcelas o portalones

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

En el nivel 1 quedan prohibidos los capialzados exteriores. En nivel 2 deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 3.5.4.

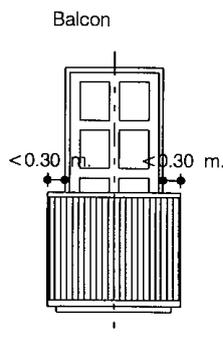
- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

- f) Se admite la formación de balcones. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado.



El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros.....no se permiten salientes
 Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,50 m

En el nivel 2, los vuelos de aquellas edificaciones que ajusten sus condiciones de alineación a las de la Zona 2, cumplirán las condiciones especificadas para esa zona.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetedos.

- g) El vuelo máximo de cornisas o aleros será de 0,50 m.
- h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 30 m, debiendo fraccionarse la edificación en volúmenes de longitud inferior a la señalada, con una separación entre ellos de 5 m como mínimo.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.
 - j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 5.2.5 y 5.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación.
- Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 5.2.6 para cada nivel y se realizará con los materiales permitidos en el presente artículo para cada ámbito.
3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

■ Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.

■ Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso **residencial**

Se consideran compatibles las viviendas colectivas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas urbanísticas. No obstante, no se permitirá la realización de ninguna nueva vivienda colectiva ni la reutilización de alguna de las edificaciones existentes con ese uso.

2. Uso **industrial**

El uso industrial se considera compatible con las siguientes precisiones:

1. En el nivel 1 se permiten las industrias artesanales y almacenes incluidos en la 1ª Categoría definida en el artículo 2.2.1 de las presente Normativa Urbanística, permitiendo las industrias de la 2ª Categoría en el nivel 2

2. Podrá desarrollarse en edificio exclusivo o en planta baja e inferiores, siempre que se encuentre vinculado a vivienda del propietario.
3. No se permitirá la instalación de ninguna nueva explotación ganadera, quedando las existentes en situación de disconformidad con el planeamiento.
4. Salvo distinta indicación en las presentes Normas, las instalaciones y construcciones existentes que no cumplan con lo establecido en los apartados anteriores tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3.
5. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del nivel 1.
6. En aplicación de lo contenido en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se prohíbe su instalación en todo el ámbito de la Zona 1.
7. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

3. Uso **terciario**

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 3 del Título II de esta Normativa Urbanística, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

1. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta.
2. En la categoría de Oficinas sólo se permitirán los despachos profesionales en la vivienda del propietario, y en la categoría de Salas de reunión, se permiten los bares, cafeterías y restaurantes.
3. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

4. Uso **dotaciones urbanísticas**

1. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título II de esta Normativa Urbanística, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán las establecidas a continuación para cada clase de equipamiento:

- Equipamiento educativo: ocupación máxima: 50%; edificabilidad: 1,00 m²/m².
 - Equipamiento cultural: ocupación máxima: 50%; edificabilidad: 1,00 m²/m².
 - Equipamiento religioso: ocupación máxima: 50%; edificabilidad: 1,00 m²/m².
 - Equipamiento sanitario: ocupación máxima: 70%; edificabilidad: 1,40 m²/m².
 - Equipamiento deportivo y recreativo: ocupación máxima: 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas; edificabilidad: 0,75 m²/m².
 - Equipamiento de espectáculos: Según condiciones especificadas en los artículos 5.2.7 y 5.2.8 de la presente Normativa Urbanística.
 - Equipamiento administrativo y otros servicios: Según condiciones especificadas en los artículos 5.2.7 y 5.2.8 de la presente Normativa Urbanística.
2. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en los correspondientes planos de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m² y

dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística.

5. **Transportes y comunicaciones**

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura, ni en el ámbito del nivel 1.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5, Título II de la presente Normativa Urbanística.

CAPITULO 3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA ZONA 2 EDIFICACION PAREADA Y AISLADA

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona **2**, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo, donde la densidad disminuye progresivamente.

1. **Nivel 1:** Corresponde a áreas de crecimiento residencial ocupadas por edificaciones de viviendas unifamiliares donde existe o se prevé la implantación de edificaciones de vivienda pareada.
2. **Nivel 2:** Corresponde a zonas de edificación aislada.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación pareada en el nivel 1 y la edificación aislada en el nivel 2, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.3.6 de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- o Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones. entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- o Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las

mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación. deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la disconformidad con el planeamiento, se relacionan en el siguiente cuadro:

TIPO DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO			OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS									
			Restauración	Conservación	Consolidación o reparación	Acondicionamiento	Reestructuración	Obras exteriores	Demolición	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones	
CON LICENCIA	Cambio de Clasificación de Suelo		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
	Condiciones de posición en parcela		SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	Condiciones de volumen	Ocupación	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	
		Altura	≤ 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
			> 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
	Condiciones estéticas		SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	
Condiciones de uso		SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO		
SIN LICENCIA			NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	

NOTAS:

- (4) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de "fuera de ordenación".
- (5) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de "fuera de ordenación".
- (6) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y si se trata de construcciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, a lo establecido en el mismo.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

De igual manera, deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación

completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente en los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

Será posible la demolición de los muros de fachada en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, cuando exista compromiso de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones, rejerías y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.
4. Dinteles, jambas y alféizares realizados con jácenas de madera, en portalones y huecos en general.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 8.2.9 de la presente Normativa Urbanística.

Se consideran protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.
- Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Cumplirán con la condición de parcela mínima a efectos de edificación las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

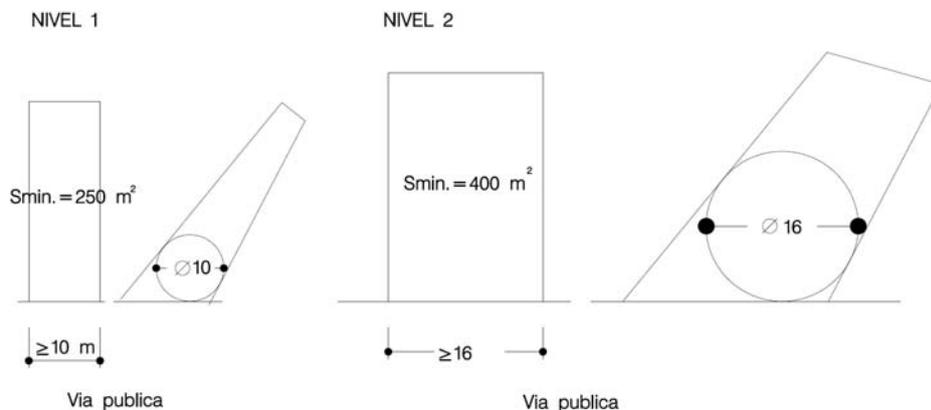
A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1	.....	250 m ²
Nivel 2	.....	400 m ²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

Nivel 1	.....	10 m
Nivel 2	.....	16 m
3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:

Nivel 1	.....	10 m Ø
Nivel 2	.....	16 m Ø

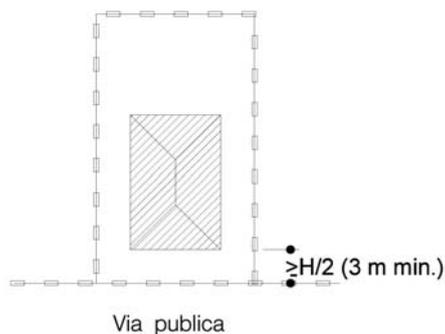


Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

En ambos niveles, la edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a $H/2$ y 3 m.



La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

2. Posición respecto a los **linderos laterales y trasero**

• Nivel 1:

La edificación se adosará a un linder lateral en edificación pareada, para lo cual deberá edificarse simultáneamente según un proyecto unitario. La edificación se retirará del linder contrario y del trasero una distancia igual o superior a $H/2$ o 3 m.

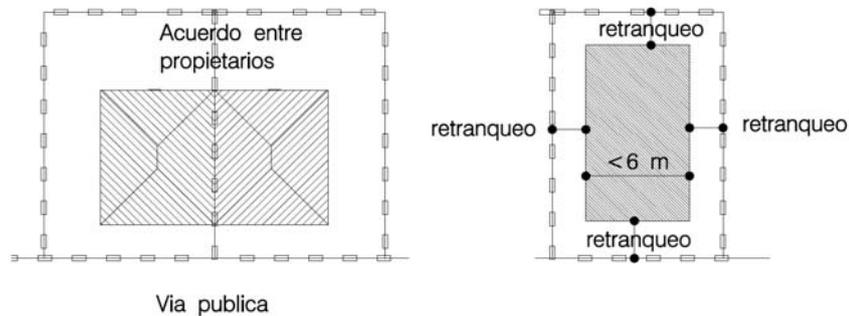
Podrán adosarse a ambos linderos laterales aquellas edificaciones ubicadas en parcelas, actualmente existentes, cuyo frente a vial sea menor a 7 m. En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto. No podrá haber frentes continuos superiores a 32 m, ni una asociación superior a 4 viviendas.

• Nivel 2:

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a $H/2$ o 3 m.

Podrá adosarse a un linder lateral en los siguientes casos:

- a) En aquellos casos en los que la aplicación de los retranqueos antes mencionados diera como resultado una edificación de ancho inferior a 6 metros
- b) Cuando exista edificación sobre el mismo o acreditación de que existirá, por lindar con la zona 1 o por alguna de las excepciones señaladas en el presente número.



Art. 5.3.7 OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar los porcentajes especificados para cada nivel en los siguientes valores:

- **Nivel 1:** 60%
- **Nivel 2:** 40%

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².

Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima no podrá sobrepasar los porcentajes especificados para cada nivel en los siguientes valores:

- **Nivel 1:** 1,00 m²/m²
- **Nivel 2:** 0,60 m²/m²

Como se especifica en el artículo 3.1.16 de la presente Normativa Urbanística, los garajes en planta baja no computan hasta una superficie de 25 m² por cada 100 m² de edificación principal.

Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura máxima será de 2 plantas y 7,00 m. a cornisa, medida según el artículo 3.1.24.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno. Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

- a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: mamposterías y fábricas de piedra de la zona tomadas con morteros bastardos de color similar a la piedra, adobe, tapial, y revocos o morteros coloreados con tonos de color ocres y terrosos que se fundan con los de las edificaciones tradicionales. Además, se permiten aplacados de piedra de más de 8 cm de grosor, así como el ladrillo tejar o rústico, en una superficie menor o igual al 30% de la fachada.
- c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo ser a cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada.

Se permiten las cubiertas a un agua para construcciones de una planta, o aquellas adosadas a otras de igual o superior altura.

La pendiente estará comprendida entre 20° y 30°, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cambios de pendiente en los faldones.
2. No podrán producirse saltos de altura.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. Además, se permite la teja de cemento en los mismos tonos de color citados.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

Se podrán disponer monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento

en su color, galvanizados o anodizados.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Los capialzados exteriores deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 3.5.4.

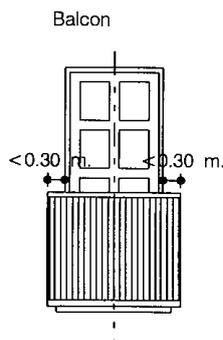
- k) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo, si bien se permiten las carpinterías de aluminio lacado o PVC en color blanco.

Las barandillas de los balcones y las rejeras de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

- l) Se admite la formación de balcones. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado.



Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

- m) La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.
- n) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.
- o) La alineación exterior se marcará con cerramiento que cumplirá lo establecido en el artículo 5.3.6.
3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona 1, artículo 5.2.13, permitiéndose el resto de los usos productivos no contemplados en dicho nivel, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.4.1 ÁMBITO Y DETERMINACIONES.

Al amparo de lo establecido en el artículo 129 del RUCyL, para los ámbitos sobre los que haya sido aprobado con anterioridad un instrumento de planeamiento de desarrollo, las Normas Urbanísticas Municipales deben también establecer las determinaciones de ordenación general, optando entre:

1. Mantener en vigor el instrumento como «planeamiento asumido», limitándose a señalar las determinaciones del mismo a las que otorgue carácter de ordenación general, en su caso.
2. Derogar dicho instrumento, estableciendo determinaciones de ordenación general nuevas y vinculantes para los ulteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.
3. Combinar ambas posibilidades, manteniendo parcialmente en vigor dicho instrumento como «planeamiento parcialmente asumido», debiendo en tal caso señalar con claridad las determinaciones del mismo que se derogan.

Cuando por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las Normas deben establecer determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, una vez señaladas las determinaciones de ordenación general conforme a los párrafos anteriores, las Normas deben optar entre:

1. Asumir las determinaciones de ordenación detallada del instrumento de planeamiento de desarrollo, debiendo en tal caso incorporarlas en su documentación.
2. Establecer determinaciones de ordenación detallada totalmente nuevas.
3. Combinar ambas posibilidades.

A continuación se enumeran los ámbitos de sobre los que ha han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo y por mediación de los cuales alcanzarán la condición de suelo urbano consolidado.

Como norma general, y salvo mención expresa en contrario, se establecen como determinaciones de Ordenación General el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas, y las dotaciones urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos).

Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada, que se incorporarán como anexo a la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Por la ejecución de los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo correspondientes, los terrenos han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, por lo que se entienden sustituidos íntegramente dichos instrumentos, estableciéndose sus ordenanzas como determinaciones de ordenación detallada,

adjuntándose a las presentes Normas en un anexo a las mismas.

En su caso, se modifican puntualmente las determinaciones de ordenación detallada que, en su caso, se detallan a continuación para cada uno de los diferentes Planeamientos Asumidos.

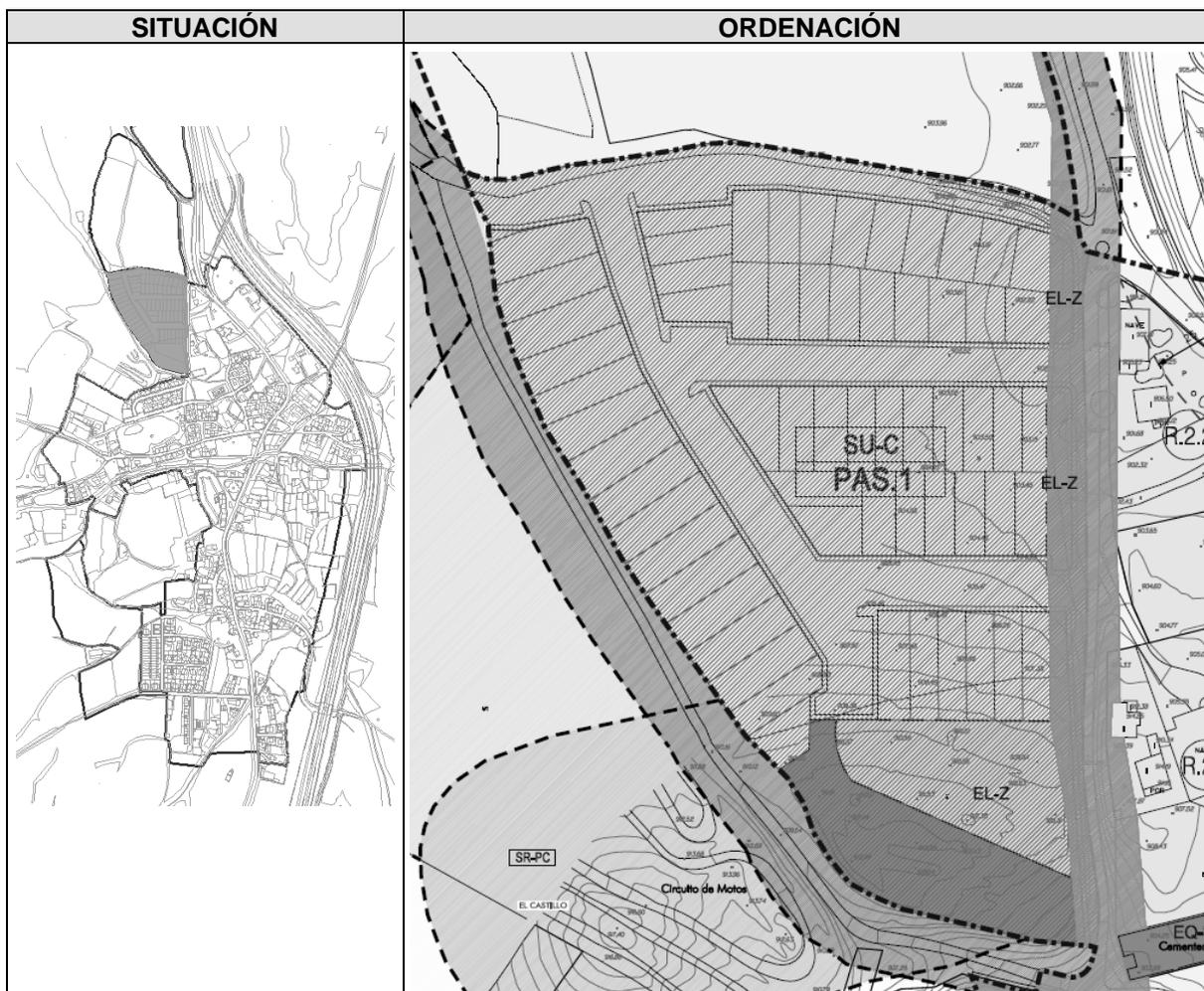
- **PAS.1:** Plan Parcial del Sector AU-1 (según Normas Subsidiarias Municipales de 1997) aprobado el 12 de junio de 2000, y publicado en el BOCyL el 21 de julio del mismo año. Modificación puntual aprobada el 14 de junio de 2005 y publicada en el BOCyL el 4 de agosto de 2005.

Respecto a lo en ellos contenido, se modifica el siguiente punto:

- Condiciones higiénicas y estéticas: serán de aplicación las establecidas para la Zona 2.

ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	COGOLLOS	SUPERFICIE TOTAL:	31304 m ²
CLASIFICACIÓN:	URBANO CONSOLIDADO		
DENOMINACIÓN:	PAS.1	USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
CONDICIONES DIMENSIONALES			
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	250 m ² en tipología pareada 300 m ² en tipología aislada		
FRENTE MÍNIMO	10 m		
OCUPACIÓN MÁX.	40%		
EDIFICABILIDAD MÁX (en parcela residencial neta)	0,7286 m ² /m ²		
ALTURA MÁXIMA	7 m (2 plantas)		

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS
Serán de aplicación las establecidas para la Zona 2.



CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.5.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.
- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales) que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.
- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, densidad máxima y mínima de población o número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea.
- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%.
- En su caso, Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas, optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 120 del RUCyL o b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.
- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes.

A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en el Art. 128 RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos, así como las plazas de aparcamiento se señalan a título ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo.

Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 108 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel..

Aquellos sectores delimitados en colindancia con terrenos forestales, deberán tener en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Texto Refundido en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI), con un apartado específico desarrollado en la sección SI 5 sobre intervención de bomberos respecto al entorno de los edificios (25 m de distancia entre la zona edificada y la forestal, así como un camino perimetral de 5 m).

TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

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

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, y aparecen clasificados en los planos de Ordenación con las siglas **SUR**.

Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Se distinguen, en su caso, dos tipos de Suelo Urbanizable:

1. **Con ordenación detallada (SUR-od)** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el Suelo Urbano No Consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a la superficie bruta de los terrenos el 90 por ciento del Aprovechamiento Medio del sector.

En la propuesta de ordenación no se plantea ningún sector de Suelo Urbanizable con ordenación detallada.

2. **Sin ordenación detallada (SUR-so)** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán derecho:
 - A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.
 - En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.

Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, según art.19 de la LUCyL.

Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas o, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior, con un máximo de 10 años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En su defecto, el plazo será de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización, o bien por fases, aplicando las reglas establecidas en el artículo 214 del RUCyL.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

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, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

CAPITULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 6.2.1 DESARROLLO

El Suelo Urbanizable con ordenación detallada (SUR-od) se desarrollará, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, con las consideraciones reflejadas en los artículos precedentes.

El resto del Suelo Urbanizable se desarrollará mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, que deberá afectar a sectores completos.

Los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.

De producirse una subdivisión de los sectores establecidos, mediante la modificación de las presentes Normas, deberá plantearse una ordenación general que asegure la coherencia del desarrollo de las partes, las cuales deberán respetar las conexiones vinculantes entre ellas.

La nueva delimitación de sectores se realizará de acuerdo con el art. 73 de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL.

Los Planes Parciales se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL y en el presente Título.

Art. 6.2.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales establecerán una ordenación completa del sector definido en las Normas Urbanísticas, que será respetada en la gestión de todas las Unidades de Actuación en las que se divida, observando las condiciones particulares establecidas en las fichas correspondientes .

Igualmente, se deberá definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, así como las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

Establecerán las determinaciones señaladas en los Art 139 y 140 RUCyL, según el caso, reservando 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos del sector, así como una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, con las siguientes precisiones:

1. Red viaria

El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red viaria dentro de su campo de actuación, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de los diferentes usos e intensidades previstos.

Se resolverán adecuadamente las conexiones con el resto del sistema general viario de forma que aseguren el correcto funcionamiento del área a desarrollar y de aquella a la que se incorpore.

Sin perjuicio de distintas indicaciones en las fichas de desarrollo correspondiente, en el desarrollo de sectores de uso residencial, las dimensiones de las vías se ajustarán a las siguientes medidas mínimas:

- a. Vía principal de acceso o conexión externa 14 metros
- b. Vía principal de desarrollo interno 12 metros

La red viaria tendrá, al menos, la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

2. Espacios libres públicos

Se diseñarán adaptándose a los perfiles naturales del terreno, evitando grandes movimientos de tierra y eligiendo los enclaves con elementos hidrológicos y morfológicos singulares, así como las concentraciones de árboles, conservando en cualquier caso los árboles de gran tamaño y antigüedad y estableciendo medidas de compensación o trasplante para aquellos que irremediablemente deban removerse.

En cumplimiento de lo establecido en el Art 38 LUCyL, la altura las fachadas a vía pública no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

Por otra parte, en virtud del art. 54 de la Ley 12/2002, la ordenación detallada y desarrollo de los planes parciales llevará aparejada una intervención arqueológica de carácter preventivo, dirigida a certificar la ausencia de indicios arqueológicos en los terrenos afectados

CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES

Art. 6.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 122 RUCyL y 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- Plazos para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, que será el que se entienda en defecto de indicación expresa.
- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 5.000 m² por hectárea.
- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, el número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales
- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%. El valor del índice de Integración Social reflejado en las correspondientes fichas de desarrollo de los sectores se debe entender como un valor mínimo, siendo de aplicación lo dispuesto en el párrafo precedente.
- En su caso, Sistemas Generales o Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre: a) Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4. del RUCyL o b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos
- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 125 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4^a, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

En este sentido, salvo indicación expresa como se ha dicho, las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos, así como las plazas de aparcamiento se señalan a título ilustrativo, estando calculadas según el aprovechamiento máximo. Las magnitudes finales estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio que finalmente determine la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector, respetándose siempre los mínimos que establezca la legislación urbanística

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se hace una propuesta de división en unidades de actuación, en defecto de la cual se entiende una sola, y de sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

No obstante, la delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, según lo establecido en los Art. 237 y 108 RUCyL, cuya aprobación definitiva facultará a quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador para presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación, el cual propondrá el sistema de actuación, que se entenderá elegido con la aprobación de aquel.

Aquellos sectores delimitados en colindancia con terrenos forestales, deberán tener en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y el Texto Refundido en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI), con un apartado específico desarrollado en la sección SI 5 sobre intervención de bomberos respecto al entorno de los edificios (25 m de distancia entre la zona edificada y la forestal, así como un camino perimetral de 5 m).

Igual cautela deberá observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales

TITULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (**SR**) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

1. 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.
2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose 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.
3. 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.
4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Art. 7.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en los art. 9 y 20 de la LRSV/98, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en el Art. 59 RUCyL y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y Art. 7.1.3 de la presente Normativa Urbanística, con las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la LRSV/98, el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen

establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 7.1.3 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Conforme lo establecido en el Art. 57 RUCyL, además del derecho a los usos ordinarios señalados en el artículo anterior, los propietarios de suelo rústico tiene derecho a solicitar autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos y en las diferentes categorías, en los artículos correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. (Art. 7.3.2)
2. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. (Art. 7.3.3).
3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. (Art. 7.3.4)
4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. (Art. 7.3.5).
5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población. (Art. 7.3.6).
6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. (Art. 7.3.8).
7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. (Art. 7.3.7)

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional. En especial, en todo el término municipal, en Suelo Rústico se prohíbe la construcción de nuevas viviendas aisladas no vinculadas a explotación agrícola, ganadera o forestal

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se definen en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística.
3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo

caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Art. 7.1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN

En aplicación de lo establecido en los Art. 30 a 38, Art. 119 y Art. 125 RUCyL, las Normas Urbanísticas pueden delimitar áreas de protección específicas, que se materializan en la adscripción de los terrenos correspondientes a alguna de las categorías de suelo rústico establecidas en la legislación urbanística, establecer un régimen de usos específico, respetando el mínimo establecido en los Art. 57 a 65 RUCyL, establecer los parámetros de los diferentes usos que garanticen su adaptación al entorno, así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación.

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 7.2.1 DEFINICIÓN

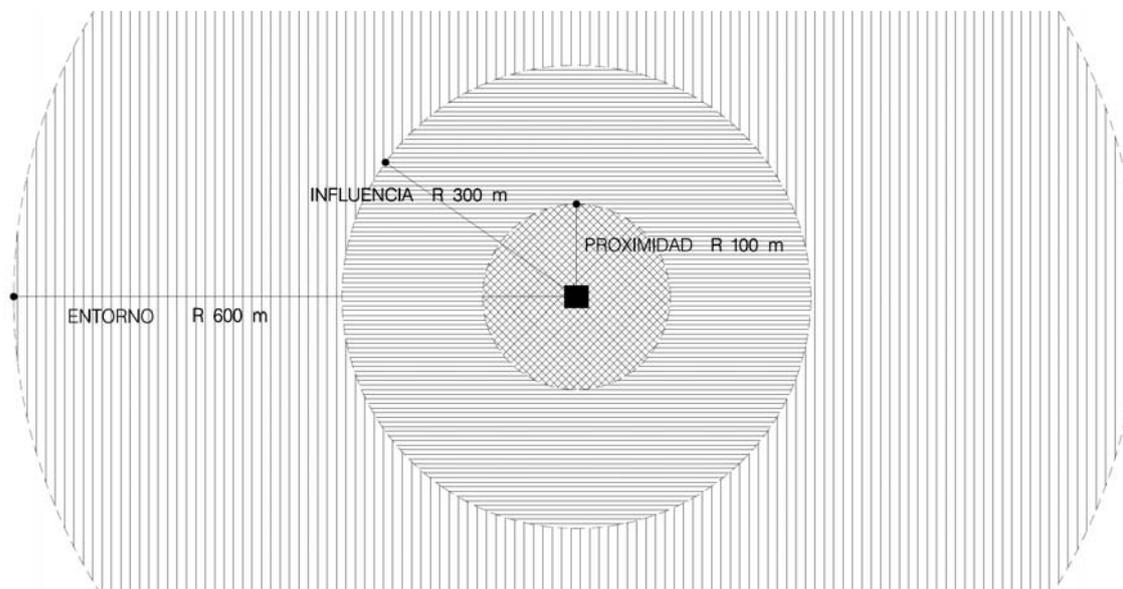
Se entenderá por núcleo de población toda agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Art. 7.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 600 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro el de la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio, que encerrará un área denominada de "Proximidad", otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de "Influencia" y finalmente, otro de 600 metros de radio que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".



Art. 7.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si se rebasan los siguientes valores de viviendas unifamiliares dentro de las distintas áreas:

- 1 Vivienda en el área de proximidad
- 3 Viviendas en el área de influencia
- 11 Viviendas en el área de entorno

La invasión por las dos primeras áreas de un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno, originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 7.3.1 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas Específicas de aplicación.
2. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
3. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Las edificaciones ajustarán sus condiciones estéticas a los siguientes apartados, además de lo contenido en el artículo 3.5.4:

- Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, serán los de las tipologías tradicionales: mamposterías y fábricas de piedra de la zona tomadas con morteros bastardos de color similar a la piedra, adobe, tapial, y revocos o morteros coloreados con tonos de color ocres, terrosos y pajizos de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.
- La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hilera y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 5.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 20º y 30º, con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8. No se permitirán, cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura, cambios de pendiente en los faldones ni saltos de altura.

El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta, en tonos de

color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

- o El ancho máximo de los huecos de fachada de acceso será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco. Quedan prohibidos los capialzados exteriores.

- o Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

- o Se admite la formación de balcones. Se prohíben los cuerpos volados cerrados. El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5. El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado. El vuelo máximo de estos elementos será de 0,50 m. Quedan prohibidos los remetidos.
- o El vuelo máximo de cornisas o aleros será de 0,50 m.

- b) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc., y salvaguardando, en cualquier caso, los linderos naturales y seminaturales de las antiguas divisorias entre parcelas especificados en el apartado 8.f del presente artículo.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra de la zona, con una altura máxima de 1,00 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación

4. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 7.4.5 (Suelo Rústico con Protección Natural), sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.
5. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.
6. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo

1, 3 y 4 del Título III y las del Título II para los distintos usos.

7. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
8. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:
 - a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
 - c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
 - d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.
 - e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas o áreas con mayor densidad de la masa forestal. En todo caso, se estará a lo especificado en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
 - f) Se asegurará el mantenimiento de los linderos naturales y seminaturales creados por las antiguas divisorias entre parcelas, favoreciendo la conservación de los setos y de los muretes entre parcelas allí donde aún se conservaran, así como de los restantes elementos divisorios tradicionales, por su alto valor paisajístico y ecológico.

Así, se considerarán protegidos los restos de majanos, muretes y arbustos y pequeños pies de arbolado, que en conjunto, además de ser un elemento de tradición agropecuaria, es un importante refugio de fauna. Por ello, caso de ser preciso la realización de cerramientos para los usos constructivos permitidos o autorizables aludidos en el apartado 3 del presente artículo, los nuevos cerramientos se situarán a un mínimo de 2 metros del lindero tradicional, y en todo caso, de manera que queden completamente liberados dichos restos de divisoria tradicional.
9. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
 - b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
 - c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:
 - Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
 - Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
 - Objeto social de sociedades.
 - Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino

solicitado.

10. En los supuestos en los que la propia naturaleza de los usos urbanísticos admisibles impiden la necesaria adaptación al entorno, en aplicación del artículo 17 del RUCyL, se hace necesario recurrir a pantallas vegetales que minimicen el impacto visual de estas construcciones en el medio natural. Las especies a emplear en dichas pantallas serán autóctonas.

Art. 7.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS

Son las vinculadas al uso agrícola, ganadero forestal, piscícola y cinegético, como naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se prohíbe el uso residencial en edificaciones auxiliares destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano, almacenes y silos o casetas para aperos y útiles de hasta 25 m².

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne ó 67 conejas madre.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

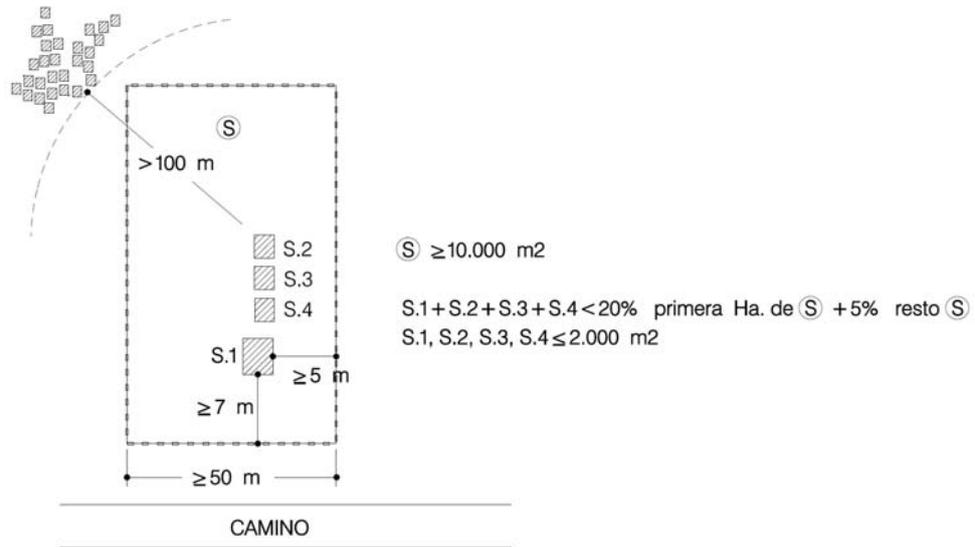
Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
10.000 m², con un frente mínimo de 50 m.
3. Retranqueos:
7 m a lindero exterior que de frente a camino y 5 m al resto.

En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 100 m. del límite de Suelo Urbano o Urbanizable establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:
20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.
5. Altura máxima:
7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.
6. Condiciones Estéticas:
Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se

prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Art. 7.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Se entiende por actividades extractivas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares

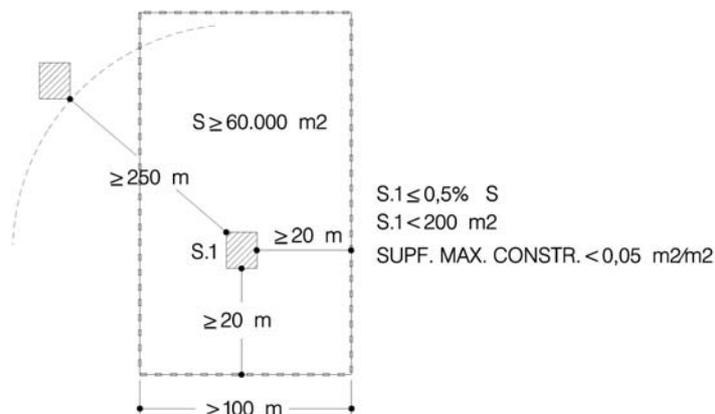
A tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar. Su autorización por el Órgano competente de la Comunidad estará condicionada a la existencia de un proyecto de restauración.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.
3. Retranqueos:
A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.
4. Ocupación máxima:
0,5% con un máximo de 200 m²
5. Superficie máxima construible:
0,005 m²/m²
6. Altura máxima:
1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.
7. Condiciones Estéticas:

Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Art. 7.3.4 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m.

Las condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de las áreas de servicio de autopistas y autorías, objeto de concesión administrativa, se regularán según lo dispuesto en el Art. 7.3.7. para los usos comerciales.

En atención a la calidad del Medio Natural, se procurará que las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios comunitarios que deban localizarse en el Suelo Rústico, como tendidos eléctricos o telefónicos, causen el mínimo impacto posible.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Art. 7.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES

Se consideran incluidos los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortinas, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el Art. 7.3.8 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán estrictamente las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, etc., lo que se acreditará documentalmente.

Art. 7.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se prohíbe la vivienda unifamiliar aislada. Únicamente se considerará la vivienda vinculada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

Art. 7.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

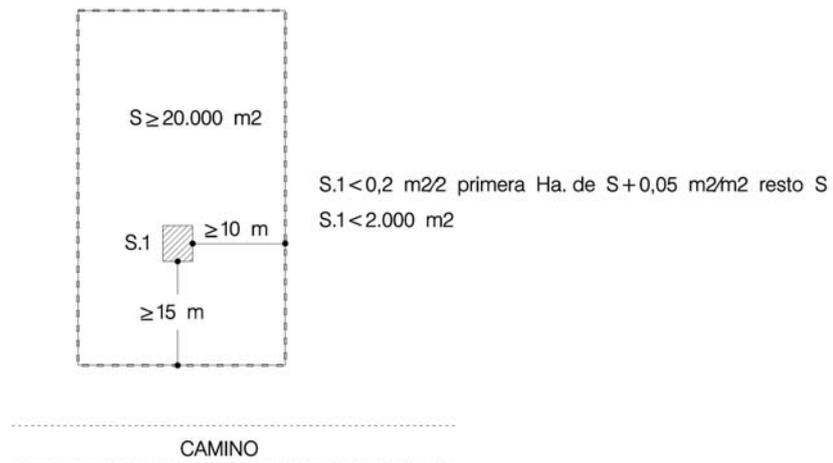
Se distinguen los siguientes tipos:

- Usos dotacionales
- Usos comerciales
- Usos industriales y de almacenamiento
- Usos vinculados al ocio:
 - Espacios de acampada
 - Áreas de ocio
 - Alojamientos de Turismo Rural
 - Clubes de campo, deportivos y sociales
- Otros usos de interés público

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos, además de las señaladas en el artículo 7.3.1.

- **Usos dotacionales** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Sus condiciones particulares (además del artículo 7.3.1) son las siguientes: Parcela mínima 20.000 m²; retranqueo a linderos 15 m a lindero que de frente a camino y 10 m al resto; Superficie máxima construible de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.



- **Usos Comerciales** y asimilados, que estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma. Se distinguen los siguientes tipos

- Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.

La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

- Restaurantes, de ocupación menor de 200 m² y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.
- Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m² de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.
- Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa.

Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

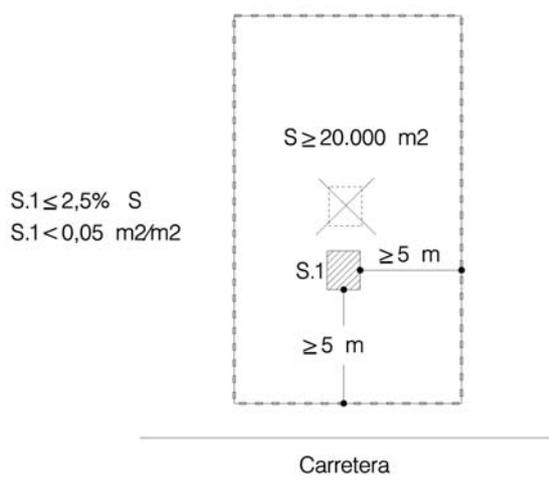
- Establecimientos comerciales: puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m² y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 20.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 2,5 % de ocupación y 0,05 m²/m² de superficie máxima construible.

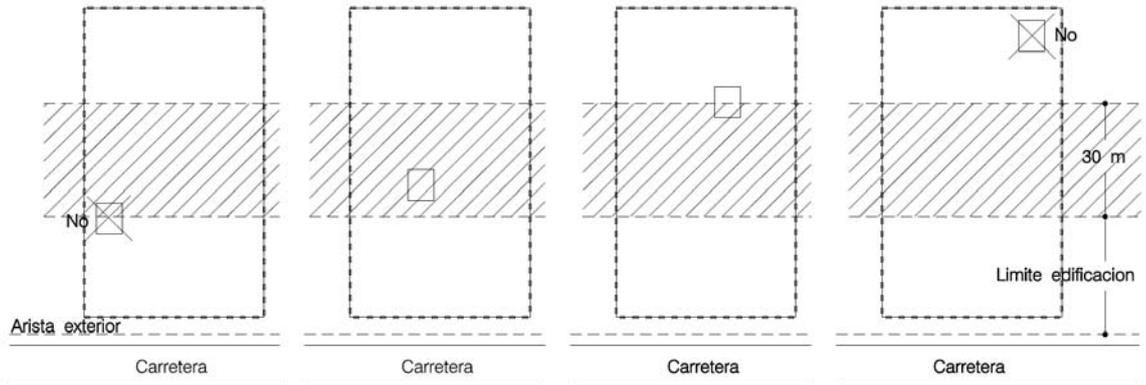
No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo, teniendo en cuenta lo apuntado en el apartado siguiente.

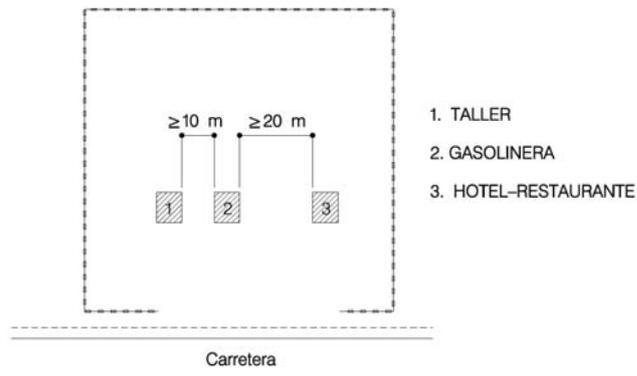


3. La fachada de las edificaciones deberá respetar la línea límite de edificación que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera.



5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.

6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles

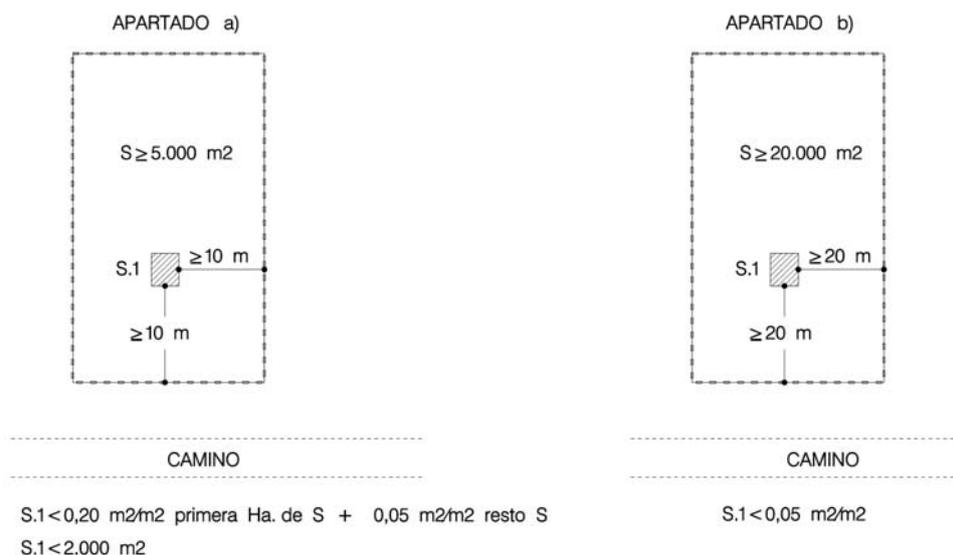
▪ **Uso Industrial y de almacenamiento**, distinguiendo:

- a) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m²)
- b) industria en general.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.1) son las siguientes:

- Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 5.000 m²; Retranqueo a linderos 10 m; Superficie máxima construible de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 3.1.24.
- Para las incluidas en el apartado b): Parcela mínima 20.000 m², Superficie máxima construible 0,05 m²/m² y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo hasta 7 m. de altura y 2 plantas.



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

▪ **Usos vinculados al ocio**, distinguiéndose los siguientes tipos:

- Espacios de acampada. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

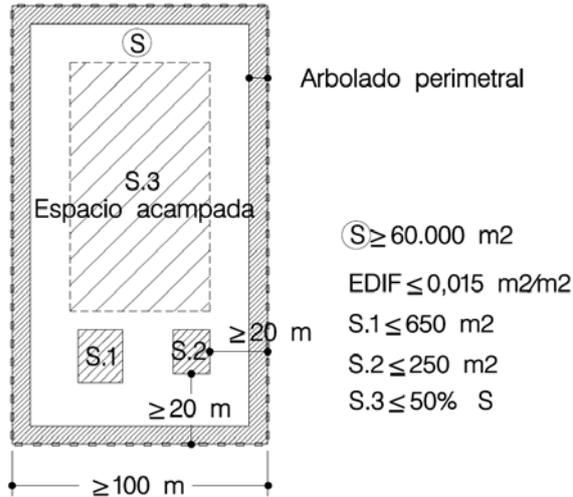
Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona, en una franja no inferior a 10 metros de ancho.

Se permitirá la instalación de cabañas prefabricadas de madera, que contarán con la adecuada cobertura de los servicios necesarios. En todo caso, estas edificaciones no tendrán la consideración de temporales, por lo que computarán a los efectos contemplados en el apartado 4 siguiente

Se establecen las siguientes condiciones (además del art. 7.3.1):

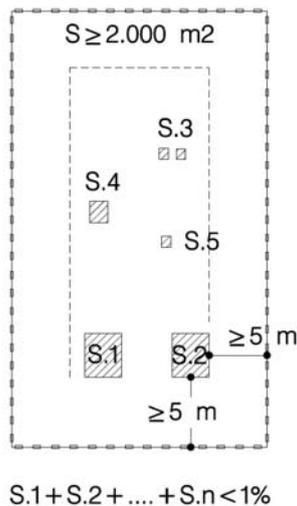
1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
60.000 m², con un frente mínimo de 100 m
3. Retranqueos:
20 m.
4. Ocupación máxima:
250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 650 m².

5. Superficie máxima construible:
0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.
6. Altura máxima:
3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa



- Áreas de Ocio y esparcimiento al aire libre. Se establece una parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una ocupación máxima del 1 %.

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



- Alojamientos de Turismo Rural. Comprende los tipos contemplados en el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo Rural de Castilla y León

Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta, según lo contenido en el presente artículo.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo

indicación expresa, arts 7.3.8 y 5.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en la Orden de 27 de octubre de 1995, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de desarrollo del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural de Castilla y León.

Para las construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

- a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el apartado correspondiente del presente artículo o lo establecido en el párrafo siguiente
- b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior, excepto lo referido a distancias de fachada a la carretera, y a parcela mínima, que será de 60.000 m², con frente mínimo de 100 m. Tampoco será de aplicación la limitación de ocupación máxima y número de habitaciones. A partir de los primeros 20.000 m² de superficie de parcela, la ocupación será del 1%, debiendo fragmentarse la edificación en cuerpos de ocupación máxima 600 m² con un retranqueo mínimo de 20 m a linderos
 - *Clubes de campo, deportivos o clubes sociales*, con parcela mínima 60.000 m², una superficie máxima construible de 0,01 m²/m² para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m.
 - **Otros usos de interés público.** Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para los clubes de campo, deportivos o clubes sociales.

Art. 7.3.8 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.

En todo caso, a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de "fuera de ordenación" definida en estas Normas Urbanísticas Municipales, a efectos de su regularización o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en sí o del tráfico inducido por la actividad

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Art. 7.4.1 DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RUSTICO

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C**.
2. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
3. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
4. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art. 7.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN

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, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C**.

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

En **SR-C**, los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
2. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

En **SR-C**, los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos.

En **SR-C**, se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.1 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

Art. 7.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

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, delimitadas por las denominadas Líneas Límite de la Edificación, ubicadas a 50 m de la carretera **A-1** y a 18 m. de la carretera autonómica **BU-141**, distancias medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima. Asimismo, se incluye una franja de 50 m a cada lado de la línea férrea “*Madrid-Burgos*”, 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.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras del Estado, Orden de 16 de diciembre de 1997 de Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, subsidiariamente, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Instrucción C.E. 1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras para la Tramitación de expedientes de obras contiguas a la carretera, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

En aplicación del artículo 25 de la Ley 25/1988 y el artículo 26 de la Ley 10/2008, en los terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales incluyen en la categoría de **SR-PI**, 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.

Art. 7.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR-PC)**, está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o 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 régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- La valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).
- Que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En los entornos a los yacimientos arqueológicos, cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el **SR-PC** deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.

En el **SR-PC** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PC** los siguientes usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger.

- Obras públicas e Infraestructuras existentes o previstas en instrumentos de Planificación Sectorial u Ordenación Territorial.

- ❑ Otros usos de interés público: exclusivamente los equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición y áreas de ocio al aire libre

En el **SR-PC** son usos prohibidos todos los no citados

Art. 7.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según 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.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "**Vías Pecuarias**" (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con la Cañada de Merinas, Vereda desde la carretera de Madrid a Francia, por San Pedro, la Olma, Catillo, Corrales, Alto la Esquina a Otoralbos, Vereda del Corral del Monte por los Vallejos, Camino de los Molineros Cerrosanto Fuente del Obispo, la Corta, Alto Arenoso, Vega Revilla a Pozuelos, Vereda de la Carbonera, Vereda de la Lobera, Vereda "Pasada de San Juan al Camino Ancho", Vereda de San Juan, Vereda de los Corrales de los Pirineos, por la Mena a la Cruz de Cantos, atraviesa la carretera y termina en la Altosilla, Vereda de la Plaza por el Prado de Fuentechada a la Hontanilla y al Arroyo Serrano, Vereda de las Mazas, Vereda de la Humienta por el Camino de Madrigal a Vegaña y Camino Ancho de Madrigal, Vereda de Carretera de Madrid por el Molinillo, al Palomar, al Corral del Monte y por este al Camino de Madridgal, Vereda del Camino Ancho de Madrigal, Vereda de los Corrales del Mariojal y se dirige al Alto de la Burra, Colada que nace en la casa de Donato a la Venta, Vereda de las Hondonadas y Vereda del Mancillar a su paso por el término municipal, así como los descansaderos de Cerrosanto o de los Cotorros, de los corrales de Mariojal, de los corrales de Sangalindes, del Mancillar, de Pozuelos, de Fuentechada y del Alto de la Burra. El trazado de dichas vías pecuarias y descansaderos figura, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a esta Normativa Urbanística.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias. Esta determinación no será de aplicación para aquellos cerramientos tradicionales ya existentes y conformadores de los anchos legales de las citadas vías, siempre y cuando conserven su estado tradicional

Se permiten medidas de conservación activa que aseguren su conservación espacial además de permitir la integración respetuosa de actividades ligadas al ocio y tránsito peatonal y en bicicleta, el acondicionamiento de los caminos, el deslinde o amojonamiento y la configuración de áreas de

descanso y reposo, todo ello con materiales tradicionales y la autorización del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

2. 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 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, y los reglamentos que las desarrollen.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

En el **SR-PN-mf** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 7.5.1.

En el **SR-PN-mf** los siguientes usos estarán sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas, ligadas a la utilización racional de los recursos naturales, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.
- Obras públicas e infraestructuras en general en su categoría de nuevas líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, telefonía y repetidores de comunicación, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Rehabilitación, y reforma de construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, necesarios para su rehabilitación
- Edificaciones o instalaciones de interés público, en sus categorías de espacios de acampada, áreas de ocio al aire libre y Alojamientos de Turismo Rural, únicamente en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.

En el **SR-PN-mf** son usos prohibidos todos los no citados

3. 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.

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.

En el **SR-PN-cl** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos contemplados estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PN-cl**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger:

- Rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes para los mismos usos que se edificaron o para actuaciones relacionadas con el uso público y la gestión ambiental.

- ❑ Obras públicas e infraestructuras en general que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- ❑ Edificaciones o instalaciones de interés público, en su categoría de equipamientos públicos que deban ubicarse necesariamente en esos terrenos, lo cual deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto técnico.

En el **SR-PN-cl** son usos prohibidos todos los no citados

4. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Riberas**” (**SR-PN-cr**) 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, entendiéndose 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: Vald Laguna, Pradillo, Vega Revilla, Carremojón y Nogal.

Se estará a lo dispuesto en el la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

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

En el **SR-PN-cr** no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1.

En el **SR-PN-cr**, los siguientes usos estarán sujetos a autorización según el procedimiento señalado en el art. 7.5.1, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, o lesionen los valores que se pretende proteger y previa Evaluación de Impacto Ambiental:

- ❑ Obras públicas e infraestructuras en general que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o, en su caso, requerir de la redacción de un Proyecto Regional previo para su autorización.
- ❑ Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales actualmente existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural, siempre que cuenten con la autorización del Organismo Titular de Cuenca.
- ❑ Edificaciones o instalaciones de interés público, en sus categorías de áreas de ocio al aire libre y Alojamientos de Turismo Rural según el apartado anterior

En el **SR-PN-cr** son usos prohibidos todos los no citados

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

Art. 7.4.6 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

Los siguientes cuadros son un mero resumen esquemático del régimen de usos establecido en las diferentes categorías del suelo rústico y de las condiciones particulares de los usos. **Para determinar las condiciones completas hay que acudir a los artículos correspondientes**, cuyo contenido prevalecerá sobre lo reflejado en los cuadros en caso de contradicción u omisión.

1. Cuadro resumen de las condiciones particulares de la edificación y los usos (ver condiciones completas en capítulo 3, Art 7.3.1 a Art 7.3.8)

USOS	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)							
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación / Superficie máx. constr..	Alturas	Otras		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	Aislada	10.000 m ² 50 m de frente	7 m a camino 5 m al resto	20% sobre la 1ª Ha. + 5% sobre el resto. 2.000 m ² máximo por edificación	7 m.	Distancias a Suelo Urbano o Urbanizable según lo indicado en el Artículo		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	Aislada	60.000 m ² 100 m. de frente	20 m. a linderos	0,50 % 200 m ²	1 planta 80% y 2 en resto. 6,50 m.	Proyecto de restauración		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	Aislada	No aplicable	5 m	Según Retranqueos	1 planta y 4 m.			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	Según las condiciones de las edificaciones tradicionales actualmente existentes							
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 7.3.6)	Prohibida la vivienda unifamiliar no vinculada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética							
REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	Según el uso de las construcciones o instalaciones							
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales		Aislada	20.000 m ²	15 m camino 10 m. resto	20% 1ª Ha, y 5% resto. 2.000 m ²	2 plantas y 6,50 m.	
	Usos comerciales y asimilados			20.000 m ²	5 m.	2,50 %	Según tipo	20 m entre edificaciones
	Usos Industriales y almacenamiento	Ind agropecuarias, almacenes y talleres		5.000 m ²	10 m.	20% 1ª Ha, y 5% resto. 2.000 m ²	2 plantas 6,50 m	
		Industria general		20.000 m ²	20 m	Según Sup. Máx. constr..	2 plantas 7 m	Sup. Max. Constr.: 0,05 m ² /m ²
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada		60.000 m ² 100 m. de frente	20 m	650 m ² ppal. 250 m ² resto. 0,015 m ² /m ²	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Espacio acampada máximo 50%
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		2.000 m ²	5 m.	1 %	1 planta y 3,50 m.	
		Alojamientos de Turismo Rural		60.000 m ² / Según caso	100 m / Según caso	2,50 % hasta 2ª Ha. 1% el resto	2 plantas y 6,50 m.	Máximo 600 m ² por cuerpo
		Clubes sociales, deportivos y de campo		60.000 m ²	20 m.	1 %	1 planta y 3,50 m.	
	Otros usos de interés público			60.000 m ²	20 m.	1%	1 plantas 3,50 m	

2 Régimen de usos en Suelo Rústico Común. **SR-C**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.2)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art. 7.3.2)	PE	Según cuadro 1	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art. 7.3.3)	SA	Según cuadro 1	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE/SA	Permitido solo cuando este previsto en la legislación sectorial, planeamiento u O.T, el resto será autorizable. Resto de condiciones según cuadro 1	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	SA	Según cuadro 1	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)	SA/PH	Solo vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)	SA	Según cuadro 1	
Usos dotacionales			
Usos comerciales y asimilados			
Usos Industriales y almacenamiento			
Vinculados al ocio			Espacios de acampada
			Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre
			Alojamientos de Turismo Rural
			Clubes sociales, deportivos y de campo
Otros usos de interés público			

3 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras **SR-PI**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.3)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)	PH	-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)	PE	Según cuadro 1	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)	PH	-	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			
Usos dotacionales			
Usos comerciales y asimilados			
Usos Industriales y almacenamiento			
Vinculados al ocio			Espacios de acampada
			Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre
	Alojamientos de Turismo Rural		
	Clubes sociales, deportivos y de campo		
Otros usos de interés público			

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

4 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Cultural, **SR-PC**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.4)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Existentes o previstas en instrumentos de Ordenación Territorial
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			Según cuadro 1
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH	-
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	Públicos, relacionados con el elemento a proteger. Según cuadro 1
	Usos comerciales y asimilados	PH	-
	Usos Industriales y almacenamiento		
	Vinculados al ocio			SA	Según cuadro 1
	Espacios de acampada		
	Áreas de ocio al aire libre		
	Alojamientos de Turismo Rural	PH	-
Clubes sociales, deportivos y de campo			
Otros usos de interés público			

5.1 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural, *vías pecuarias* **SR-PN-vp**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)			
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)			
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	SA	Únicamente se autorizarán instalaciones auxiliares desmontables
	Usos comerciales y asimilados		
	Usos Industriales y almacenamiento		
	Vinculados al ocio	PH	-
	Espacios de acampada		
	Áreas de ocio al aire libre		
	Alojamientos de Turismo Rural	PH	-
Clubes sociales, deportivos y de campo			
Otros usos de interés público			

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

5.2 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural *montes forestales* **SR-PN-mf**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		SA	Ligadas a explotaciones ganaderas, forestales y cinegéticas, que no podrán ser utilizadas como vivienda aunque tenga carácter temporal	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)		PH	-	
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Energía eléctrica y Telecomunicaciones. EIA	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			Existentes	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH	-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		SA	Rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	PH	-	
	Usos comerciales y asimilados			
	Usos Industriales y almacenamiento			
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	SA	Según cuadro 1
		Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre		
		Alojamientos de Turismo Rural		
		Clubes sociales, deportivos y de campo		
Otros usos de interés público	PH	-		

5.3 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural, *cuestas y laderas* **SR-PN-cl**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.7)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)				
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Deberán someterse a EIA	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			Existentes, rehabilitadas para los mismos usos, para uso público o gestión ambiental	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH	-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		SA	Sólo de edificaciones tradicionales existentes.	
			De titularidad pública, debidamente justificado	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	PH	-	
	Usos comerciales y asimilados			
	Usos Industriales y almacenamiento			
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	PH	-
		Áreas de ocio al aire libre		
		Alojamientos de Turismo Rural		
		Clubes sociales, deportivos y de campo		
Otros usos de interés público	PH	-		

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

5.4 Régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Natural, *cauces y riberas* **SR-PN-cr**
(ver condiciones completas en Art. 7.4.5)

USOS		CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS (Además de las generales señaladas en Art. 7.3.1)		
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y CINEGÉTICAS (Art.7.3.2)		PH	-	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (Art.7.3.3)				
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (Art. 7.3.4)		SA	Deberán someterse a EIA	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (Art. 7.3.5)			Existentes, rehabilitadas para los mismos usos, para uso público o turismo rural	
VIVIENDA UNIFAMILIAR (Art. 7.3.6)		PH	-	
REHABILITACIÓN REFORMA Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES (Art. 7.3.8)		SA	Sólo de edificaciones tradicionales existentes.	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO (Art. 7.3.7)	Usos dotacionales	PH	-	
	Usos comerciales y asimilados			
	Usos Industriales y almacenamiento			
	Vinculados al ocio	Espacios de acampada	SA	Según cuadro 1
		Áreas de ocio al aire libre		En rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes
		Alojamientos de Turismo Rural	PH	-
		Clubes sociales, deportivos y de campo		
Otros usos de interés público				

PE PERMITIDO
SA SUJETO A AUTORIZACIÓN
PH PROHIBIDO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

Art. 7.5.1 PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:
 - Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.
 - Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico
2. Será preceptivo un periodo de información pública de **veinte** (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.
4. La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
5. Transcurridos **dos** meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

TITULO VIII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 8.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 8.1.2 FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbanizable, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

Art. 8.1.3 DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyL y 139 a 141 del RUCyL:

- Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127 del RUCyL.
- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104 del RUCyL.
- Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables con las reglas de los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104 del RUCyL.
- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del RUCyL y previendo, al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector, con las reglas del apartado 3 del artículo 106 del RUCyL, y previendo al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del RUCyL.
- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108 del RUCyL, entendiéndose las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a las letras 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m² construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL.

Art. 8.1.4 DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 8.1.5 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y el artículo 128 del RUCyL.

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

Art. 8.1.6 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 8.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Art. 8.1.8 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior
- Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales **de Protección**

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales **de Reforma Interior**

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

Art. 8.1.9 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art. 8.1.10 DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 8.1.11 CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 8.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- o Actuaciones aisladas de urbanización (AA-U).

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículos 213 y 214 del RUCyL

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

- o Actuaciones aisladas de normalización. (AA-N)

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (**UN**) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (**PN**).

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

o Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (AA-NU)

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

o Actuaciones aisladas de expropiación. (AA-E)

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

o Actuaciones aisladas de ocupación directa. (AA-O)

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (AA-OP) conforme a la legislación sobre régimen local.

Art. 8.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación (**UA**), a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL.

Las condiciones particulares de estos sectores vendrán, en su caso, definidas en el Capítulo 5 del Título V y el Capítulo 3 del Título VI y en cada una de las fichas que a tal efecto se incorporan en un anexo de la presente Normativa Urbanística.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

Art. 8.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. **Concierto (SA-CNT)**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.
2. **Compensación (SA-COM)**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.
3. **Cooperación (SA-COP)**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial

de la actuación.

4. **Concurrencia (SA-CNR)**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o El Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.
5. **Expropiación (SA-EXP)**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Art. 8.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3ª a 6ª del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

- o El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- o El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL y en el apartado 3.b del artículo 213 del RUCyL.

Art. 8.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- d) Plazos para la ejecución de la actuación
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente
- f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículos 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 8.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en la presente Normativa Urbanística, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art. 8.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
 - a. Restauración
 - b. Conservación o Mantenimiento
 - c. Consolidación o Reparación
 - d. Acondicionamiento
 - e. Reestructuración
 - f. Obras Exteriores
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.

Art. 8.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de Restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de Conservación o Mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de Consolidación o Reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de Acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de Reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras Exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Art. 8.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Art. 8.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art. 8.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente, excepto:

- Aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, sin afectar a elementos estructurales o a fachada, que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, con superficie inferior a 15 m². No cabe por tanto encuadrar en este caso a los merenderos o similares, que sí precisarán proyecto de obras.
- Intervenciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no afecten a elementos estructurales o a fachada de las construcciones.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto **Básico** (necesario para solicitar la licencia de obras):
 - a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.
 - b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2. Proyecto de **ejecución** (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

- a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) Pliego de condiciones técnicas
- c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Las actuaciones que no necesiten proyecto, citadas en el primer párrafo del presente artículo, deberán definirse con los siguientes documentos:

- Plano de situación, que señale con precisión la ubicación de la actuación en el municipio, sobre plano catastral o plano de ordenación de las presentes Normas.
- Memoria descriptiva de la actuación que se pretende, incluyendo una valoración de las obras.
- Croquis descriptivo de las obras a realizar.

Art. 8.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no
 - a) En los proyectos de **obras en los edificios**
 1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.
 - b) En los proyectos de **demolición**:
 1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.
 - c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:
 1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.
2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Art. 8.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión

urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Art. 8.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
3. Planos, que incluirán:
 - a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art. 8.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art. 8.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art. 8.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 8.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

Burgos, septiembre de 2011

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

**ANEXO I:
FICHAS DE
ACTUACIONES AISLADAS**

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS				
CLASE	<i>Ocupación Directa</i>			Nº ÁMBITO
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		AA-OD-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.188		PARCELAS INCLUIDAS	
EDIFICABILIDAD RECONOCIDA (m2)	1.405		MANZANA / POLÍGONO	PARCELAS
USO PREDOMINANTE	Espacio Libre Público		URBANA	21237
CLASE / CATEGORÍA DE SUELO	S.U. / Consolidado				-11; -12; -13
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.		RUSTICA	
	MIN.			
SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE				PP-R-2
SISTEMAS GENERALES				
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)	
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)	
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)	

OBJETIVOS
<p>Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, espacios libres públicos, mayoritariamente, si bien se destina parte de la superficie al sistema de vías públicas.</p> <p>Se persigue la puesta en valor de la ermita de San Román y de su espacio perimetral, mediante la obtención para el uso público de los terrenos ubicados en su lindero norte, al tiempo que se procura la adecuada conexión con el sector de Suelo Urbanizable SUR-SO PP-2.</p> <p>El aprovechamiento reconocido de la presente Actuación Aislada de Ocupación Directa se adscribirá al sector de Suelo Urbanizable colindante citado.</p>

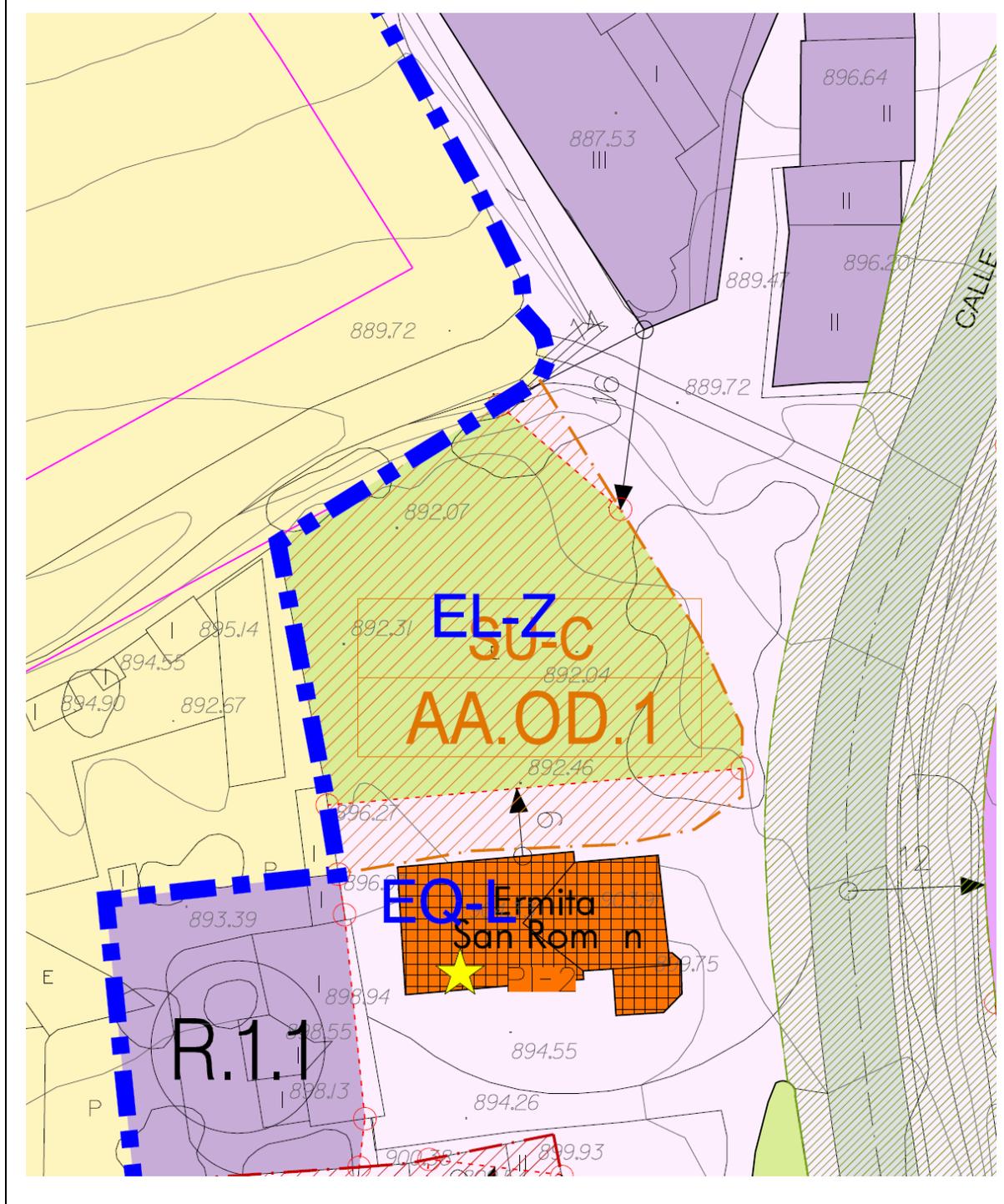
OBSERVACIONES
Se procederá según lo contenido en la Sección 6ª del Capítulo II del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

CLASE	<i>Ocupación Directa</i>			Nº ÁMBITO	AA-OD-1
ORDENACION DETALLADA	SI	DISCONTINUO	NO		

PLANO



**ANEXO II:
FICHAS DE SECTORES DE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		11.264	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,30	Nº VIVIENDAS	MAX.	33
	MIN.	10,65		MIN.	12
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

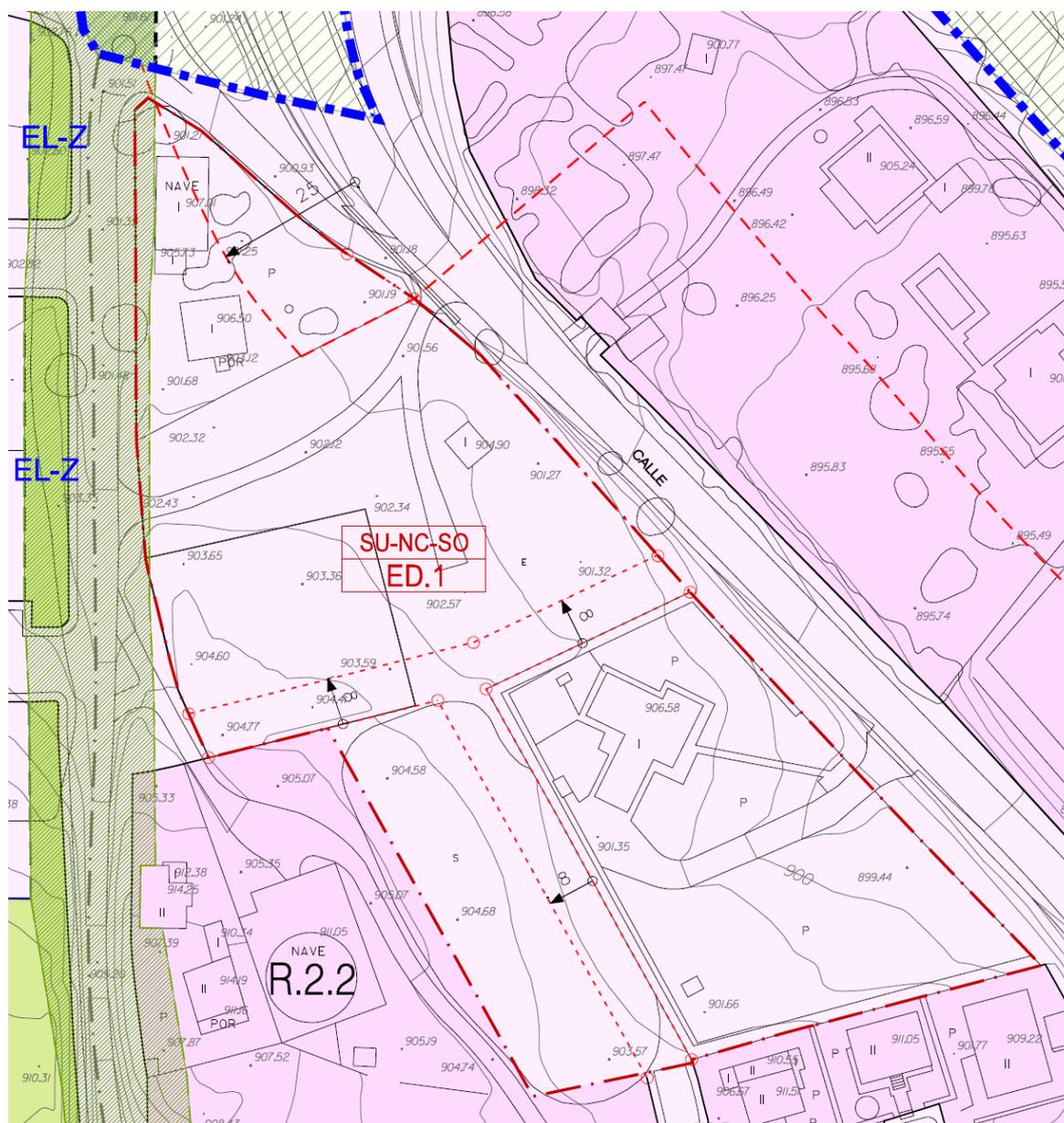
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto, por lo que será vinculante para el Estudio de Detalle a redactar.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>En el extremo norte del sector, la línea límite de edificación se ubicará a 25 metros de la arista exterior de la calzada más próxima del ramal de enlace con la carretera nacional.</p>

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		6.184	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,11	Nº VIVIENDAS	MAX.	18
	MIN.	11,32		MIN.	7
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

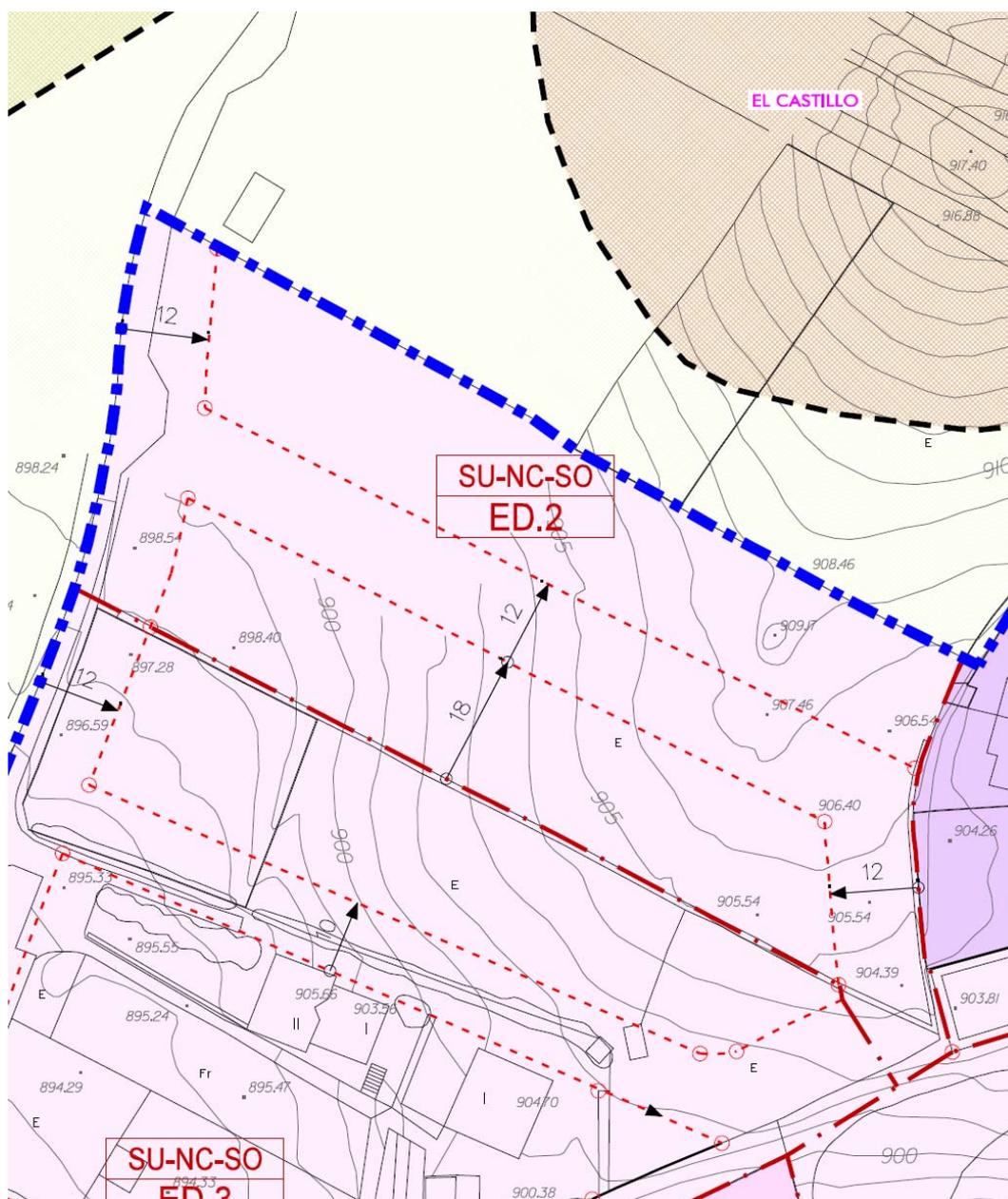
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle las conexiones del viario representado con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto, por lo que será vinculante para el Estudio de Detalle a redactar.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS				
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO	
				ED-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	8.103		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,62	Nº VIVIENDAS	MAX.	24
	MIN.	11,11		MIN.	9
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)	El máximo establecido en la legislación urbanística				
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0	
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

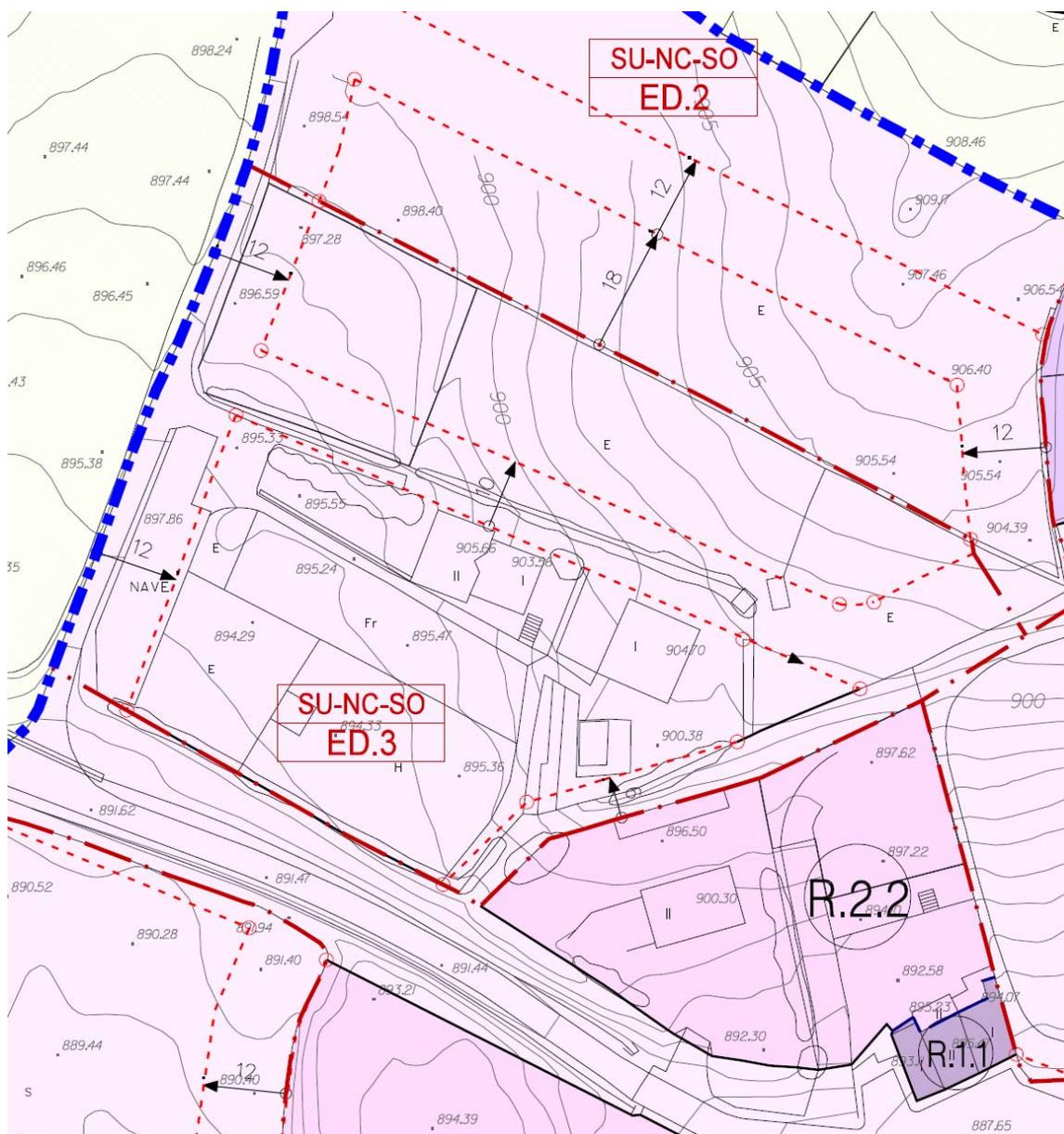
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle las conexiones del viario representado con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto, por lo que será vinculante para el Estudio de Detalle a redactar.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-3
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS				
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO	
				ED-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
SUPERFICIE TOTAL (m2)		10.885	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)	
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,40	Nº VIVIENDAS	MAX.
	MIN.	10,11		MIN.
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)		El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES				
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
			0	

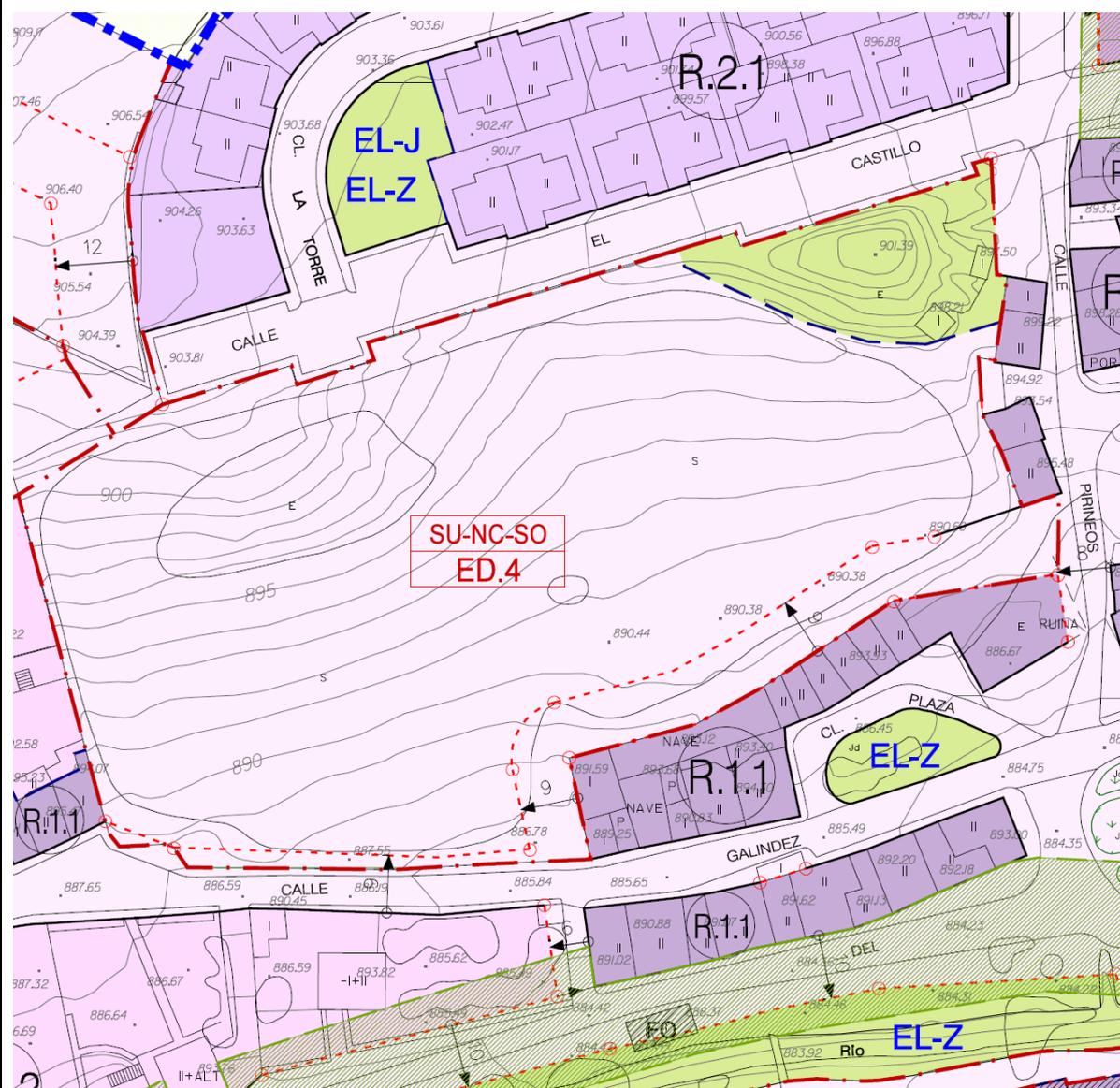
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto, por lo que será vinculante para el Estudio de Detalle a redactar.</p> <p>La ubicación de la reserva de suelo para espacios libres públicos se considera orientativa, por lo que el Estudio de Detalle podrá, justificadamente, modificar su ubicación y dimensiones, cumpliendo lo establecido en el artículo 105 del RUCyL.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Se actuará sobre el muro de contención que aparece en este ámbito, en orden a reducir el impacto visual que produce, bien a través de la disposición de la edificación o bien tratándolo con elementos vegetales o revestimiento de piedra.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-4
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS				
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		ED-5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
SUPERFICIE TOTAL (m2)		5.622	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)	
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,46	Nº VIVIENDAS	MAX.
	MIN.	10,67		MIN.
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística	
SISTEMAS GENERALES				
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)	
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)	
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)	
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)	

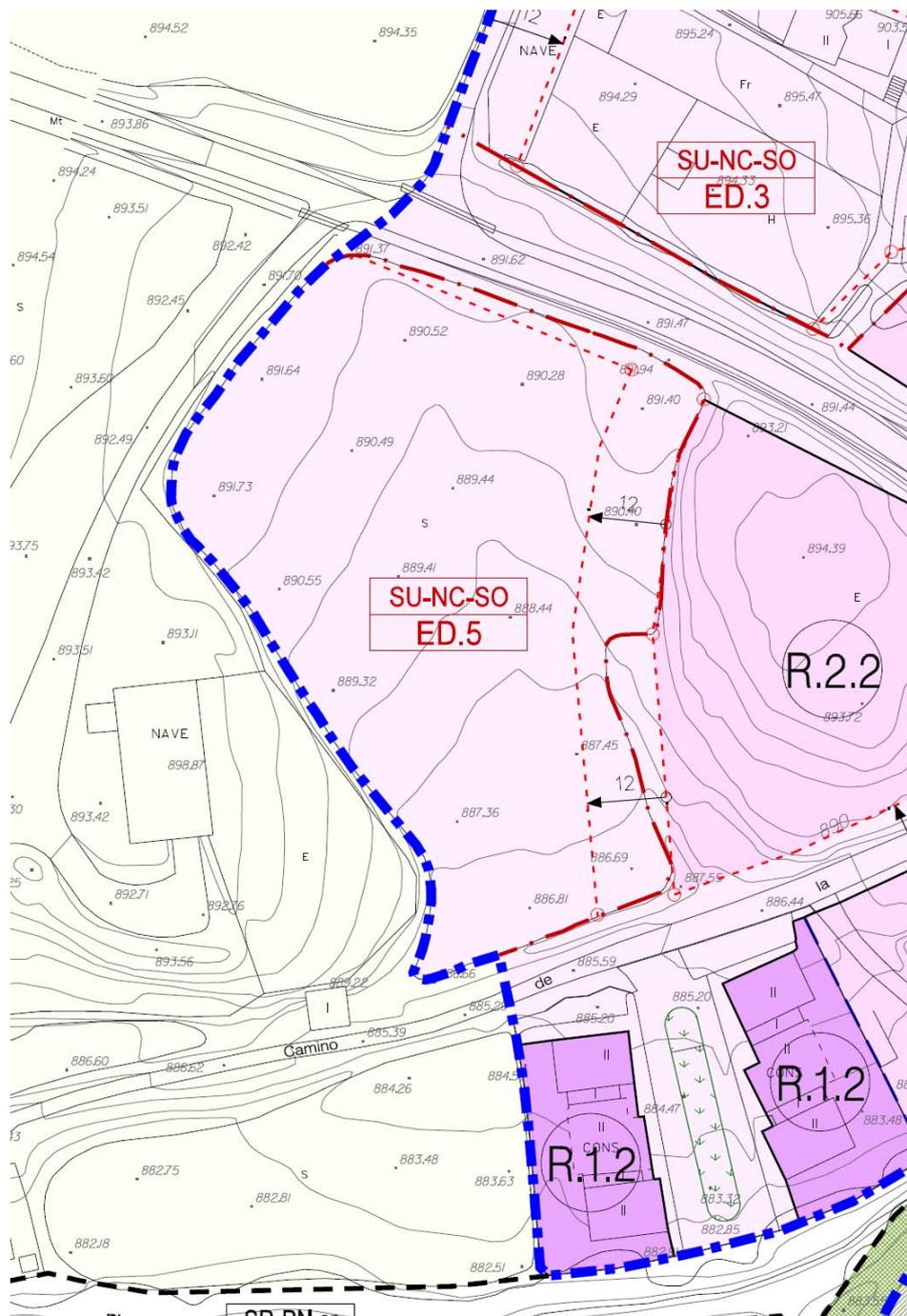
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto, por lo que será vinculante para el Estudio de Detalle a redactar.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p>

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-5
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-6
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		34.747	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,93	Nº VIVIENDAS	MAX.	104
	MIN.	10,07		MIN.	35
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

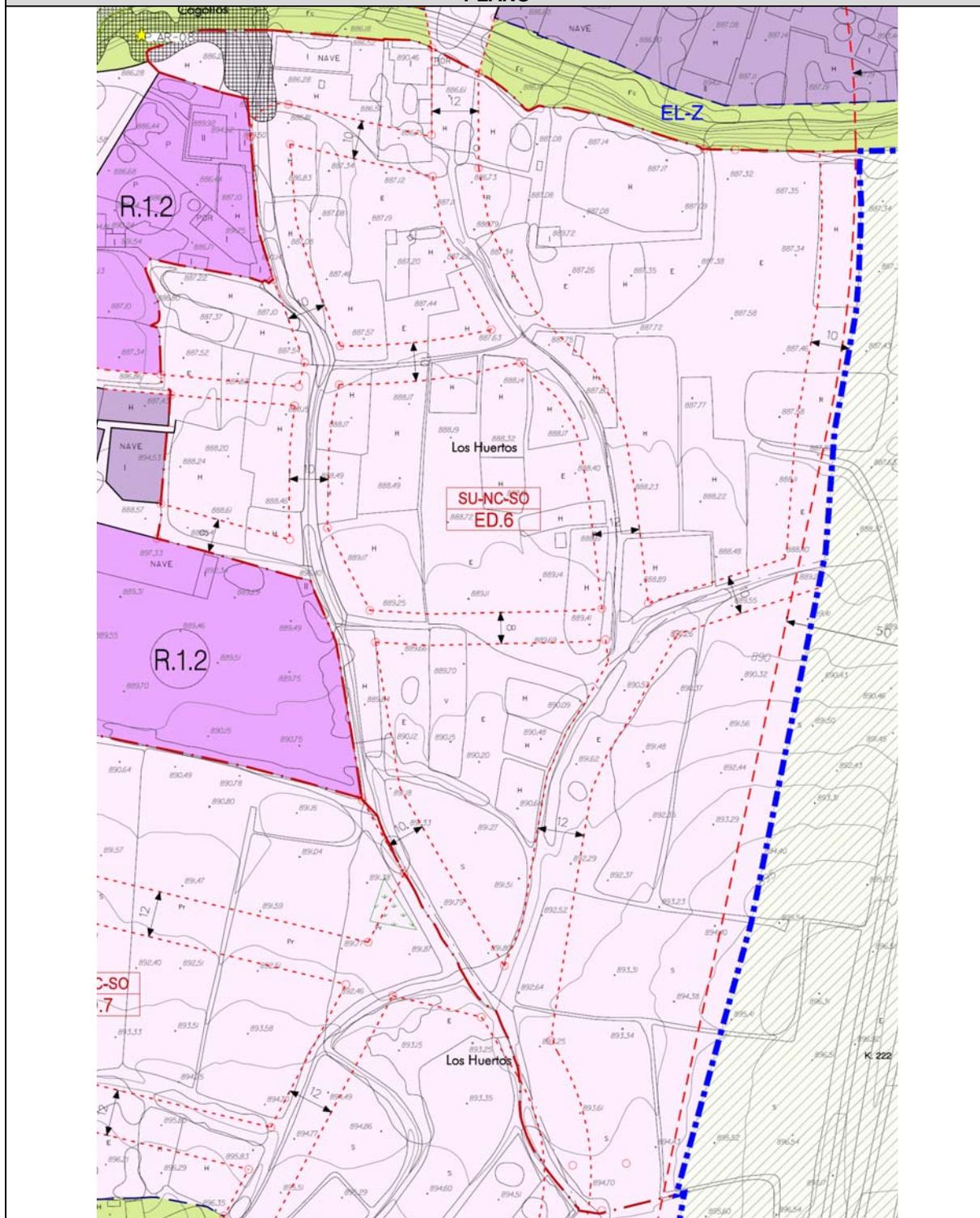
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto, por lo que será vinculante para el Estudio de Detalle a redactar.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Los regatos existentes en el sector no podrán ser entubados, por lo que el diseño de la sección final del viario contendrá las medidas oportunas en orden a respetar la existencia de los mismos, incorporándolos a su sección final.</p> <p>Las Zonas Verdes deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes y, en general de los corredores ambientales de mayor valor, es decir, los bosques de ribera y vías pecuarias. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p>

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-6
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-7
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		24.791	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,85	Nº VIVIENDAS	MAX.	74
	MIN.	10,08		MIN.	25
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

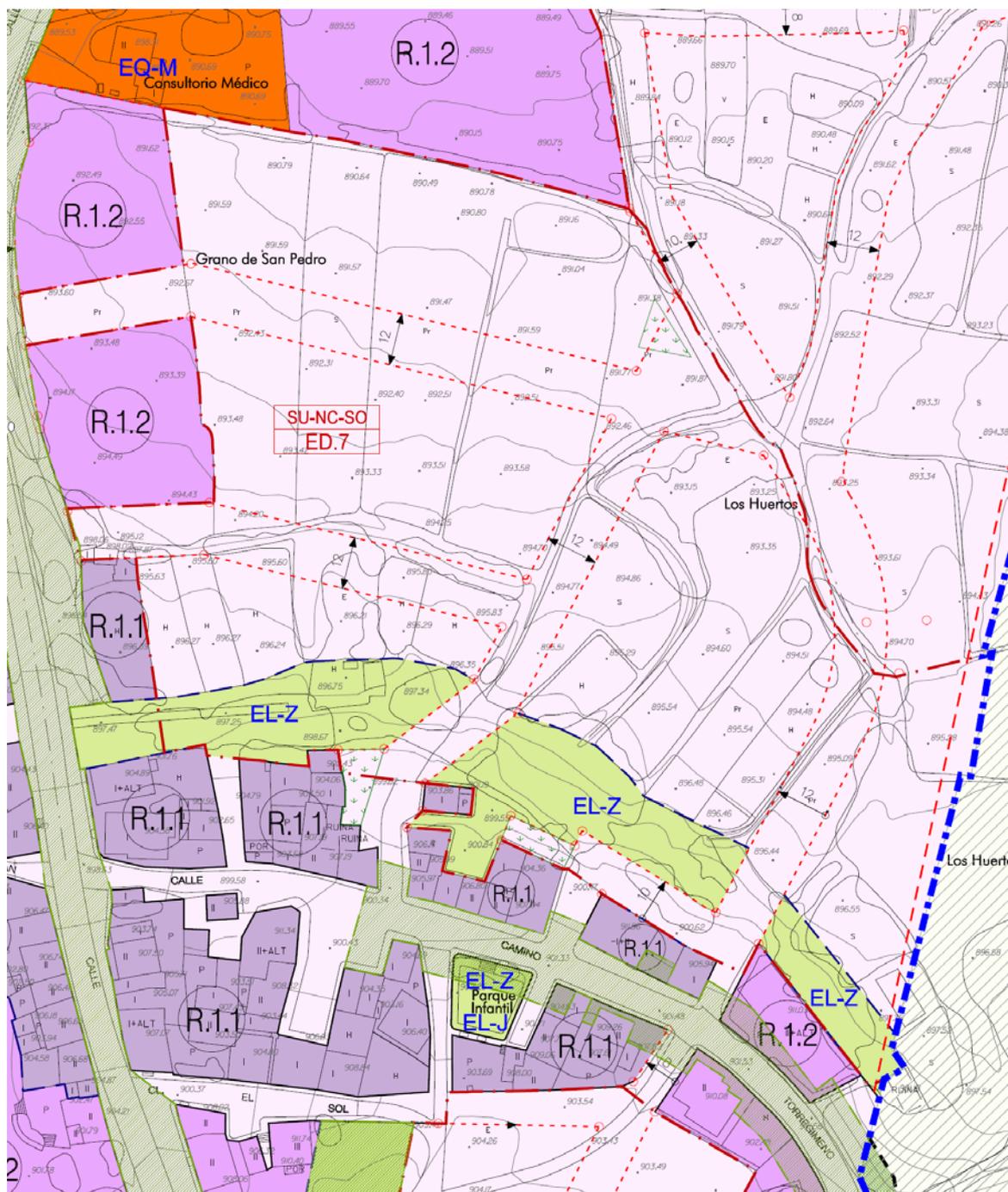
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle los Espacios Libres Públicos señalados, el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Los regatos existentes en el sector no podrán ser entubados, por lo que el diseño de la sección final del viario contendrá las medidas oportunas en orden a respetar la existencia de los mismos, incorporándolos a su sección final.</p> <p>Las Zonas Verdes deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes y, en general de los corredores ambientales de mayor valor. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-7
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-8
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		1.820	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	27,47	Nº VIVIENDAS	MAX.	5
	MIN.	10,99		MIN.	2
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

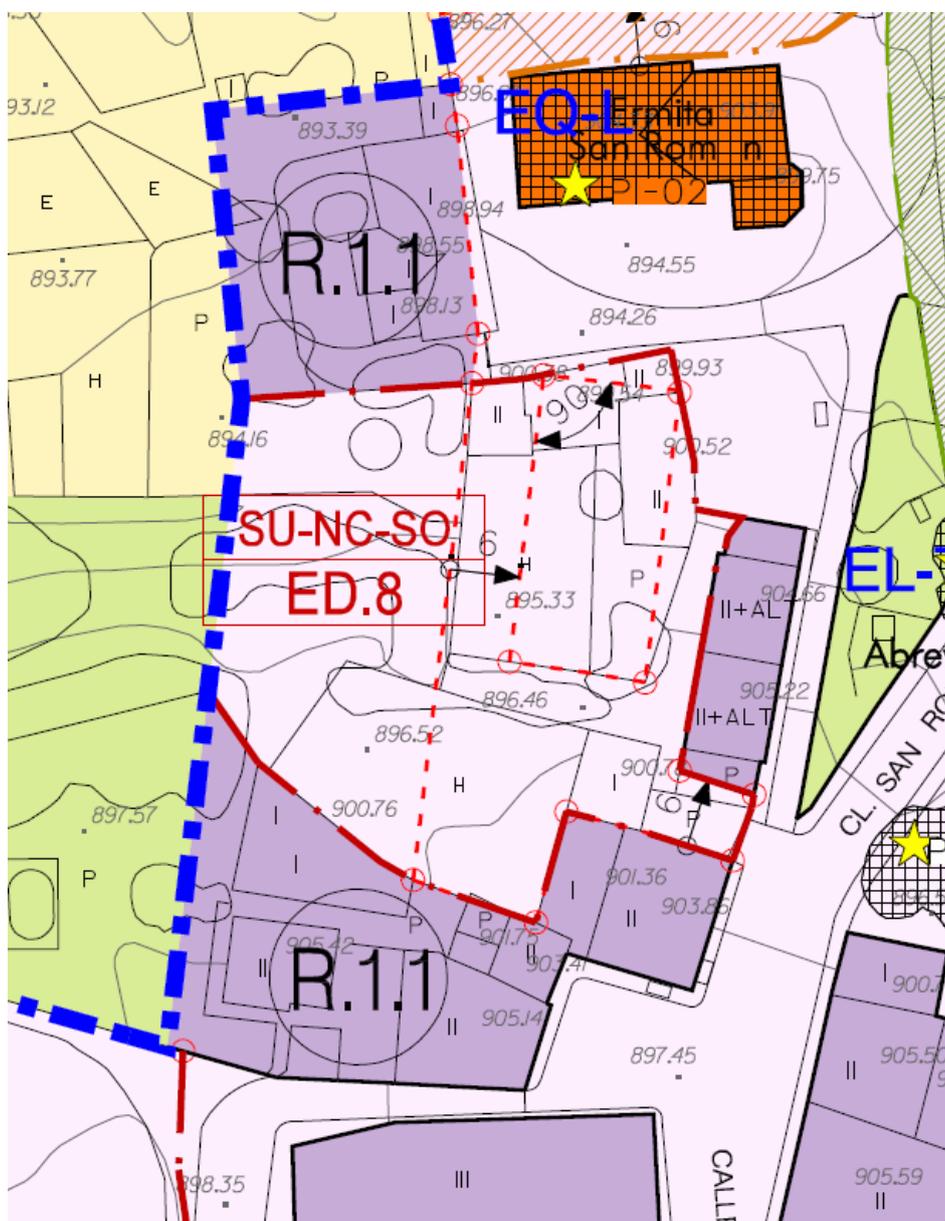
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle, las conexiones del viario representado con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-8
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-9
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		3,052	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4,000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,49	Nº VIVIENDAS	MAX.	9
	MIN.	13,11		MIN.	4
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

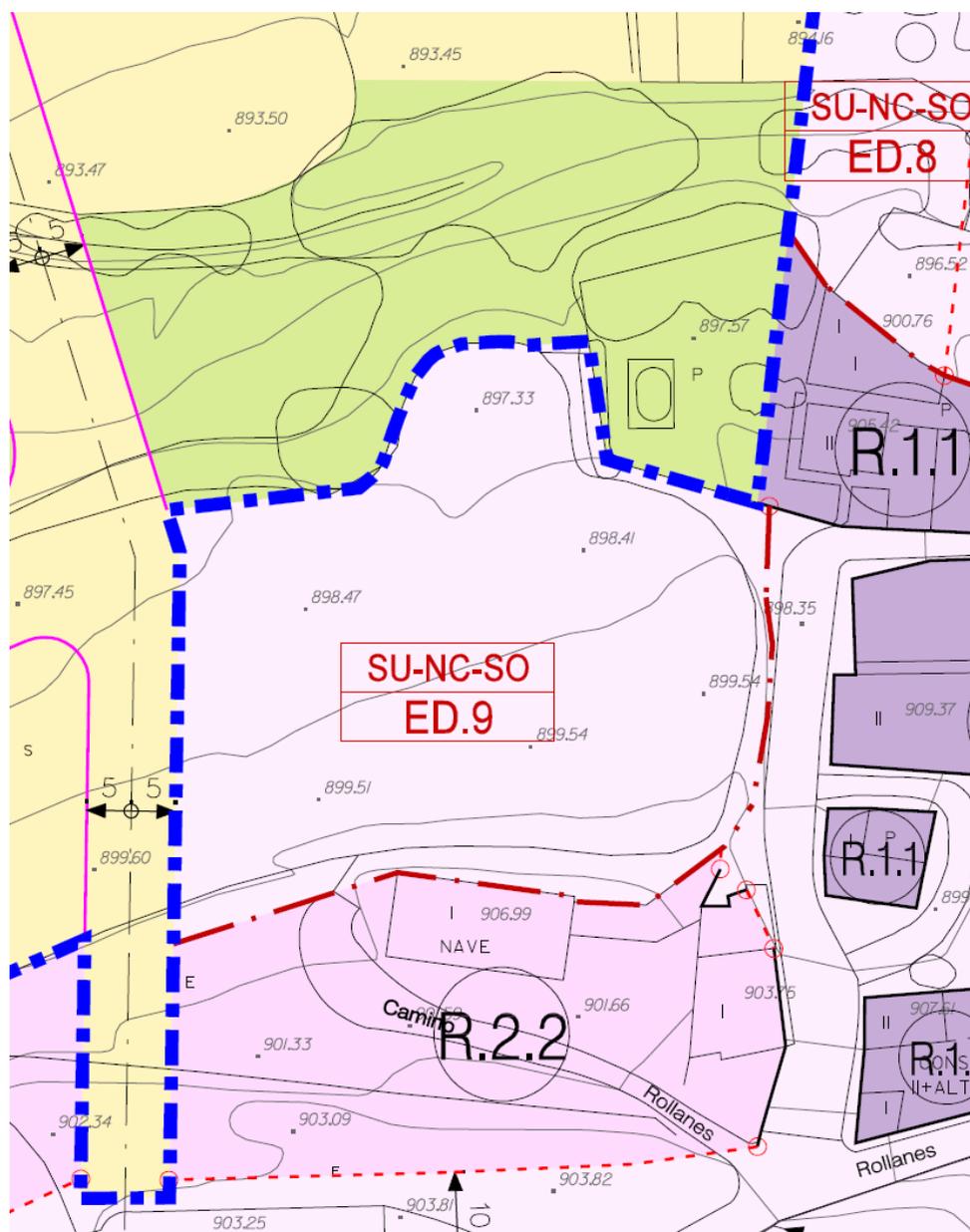
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 “MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS” del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-9
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-10
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		5.639	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,37	Nº VIVIENDAS	MAX.	16
	MIN.	10,64		MIN.	6
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

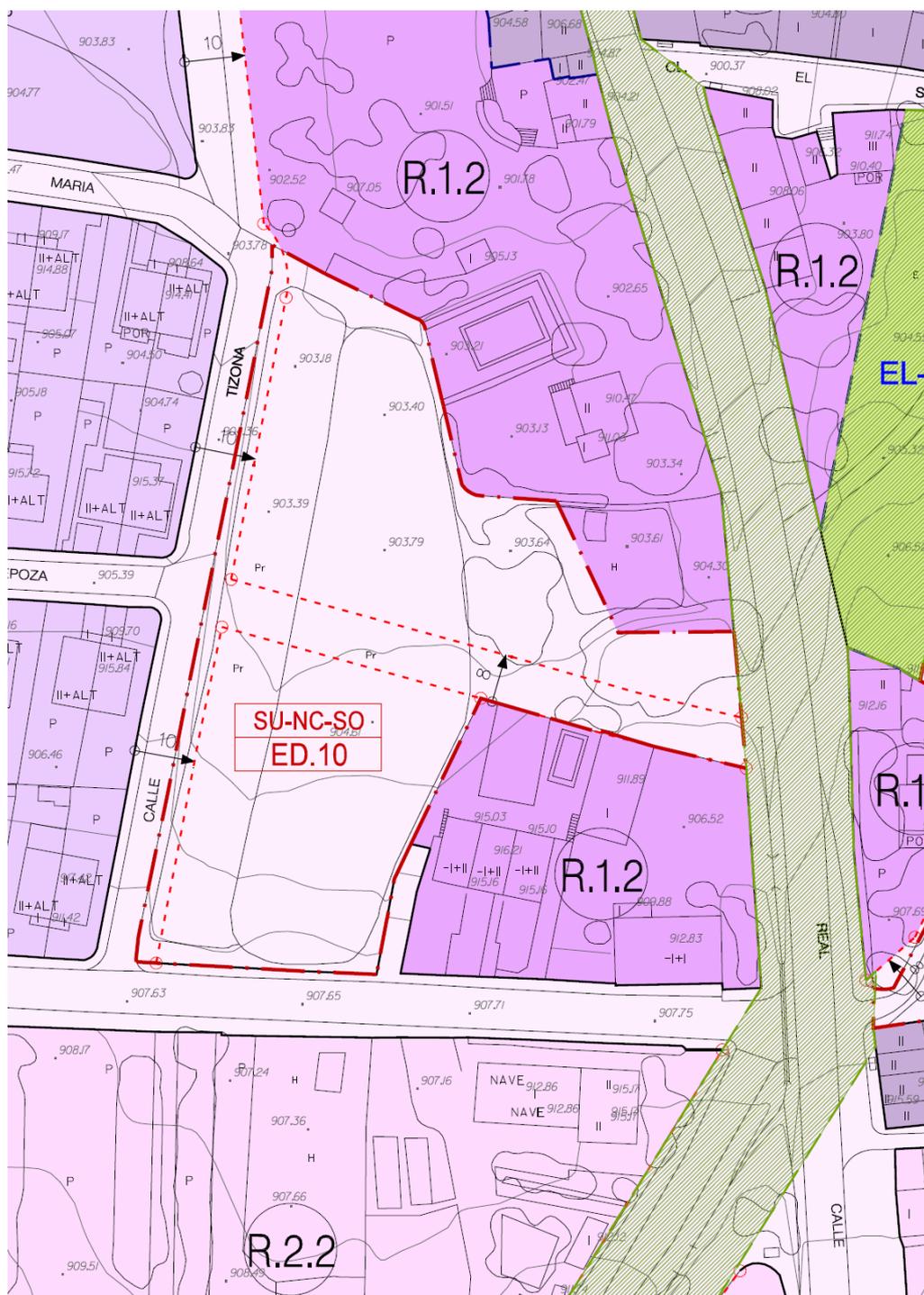
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle, las conexiones del viario representado con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto. En cualquier caso, la ordenación resultante contendrá un ancho final de la Calle Tizona no inferior al reflejado en el citado esquema adjunto y en los planos de ordenación correspondiente.</p> <p>Los Espacios Libres Públicos deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes, por lo que se propone la ubicación de los mismos en el extremo Este del sector. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-10
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-11
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

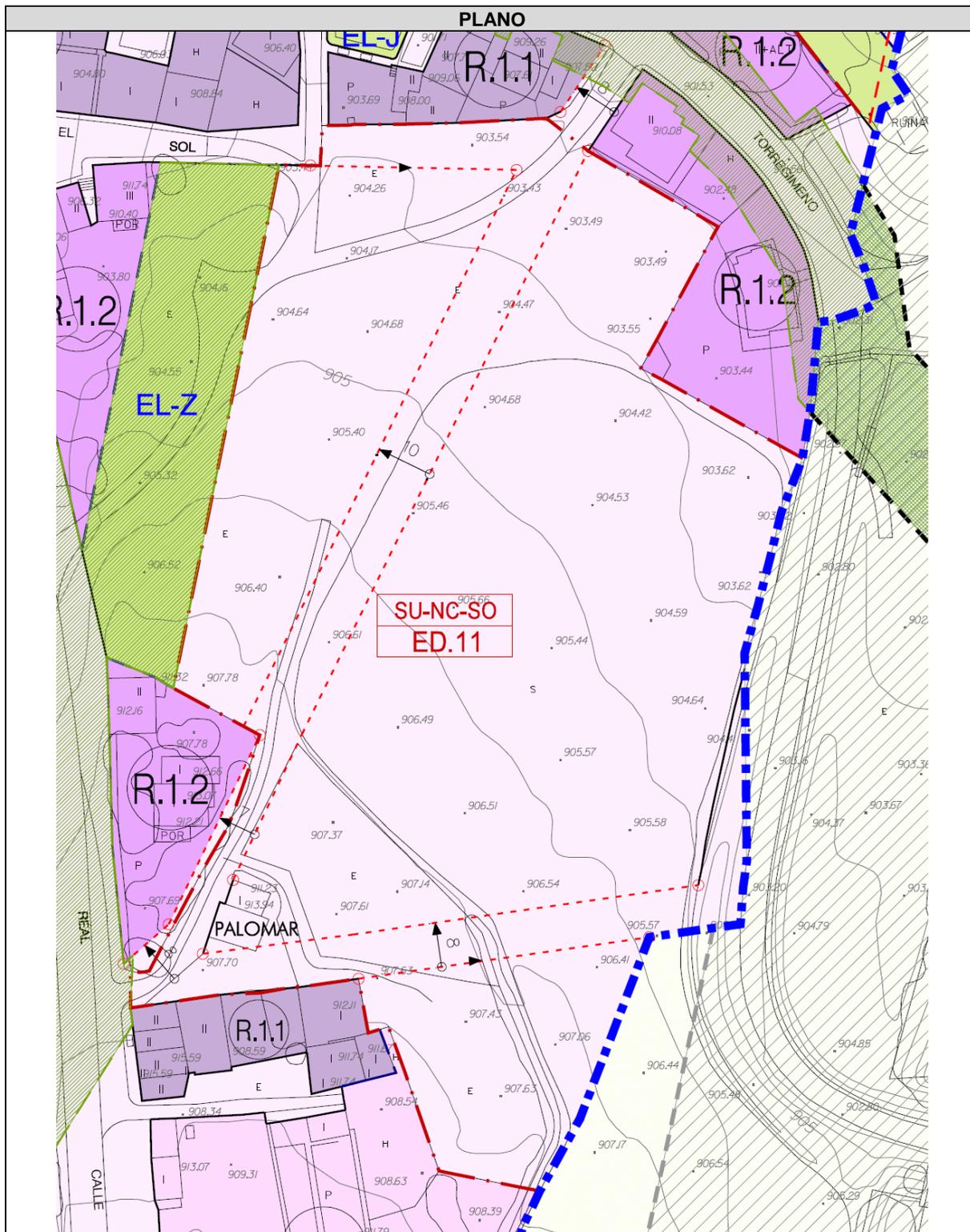
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		14.856	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,62	Nº VIVIENDAS	MAX.	44
	MIN.	10,10		MIN.	15
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle, el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-11
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		



FICHA DEL SECTOR				
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS				
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO	
				ED-12

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.425		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)	
CATEGORÍA DE SUELO	SU-NC		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,87	Nº VIVIENDAS	MAX.
	MIN.	12,37		MIN.	3
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)	El máximo establecido en la legislación urbanística			
SISTEMAS GENERALES				
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)	
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)	
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)	
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)	

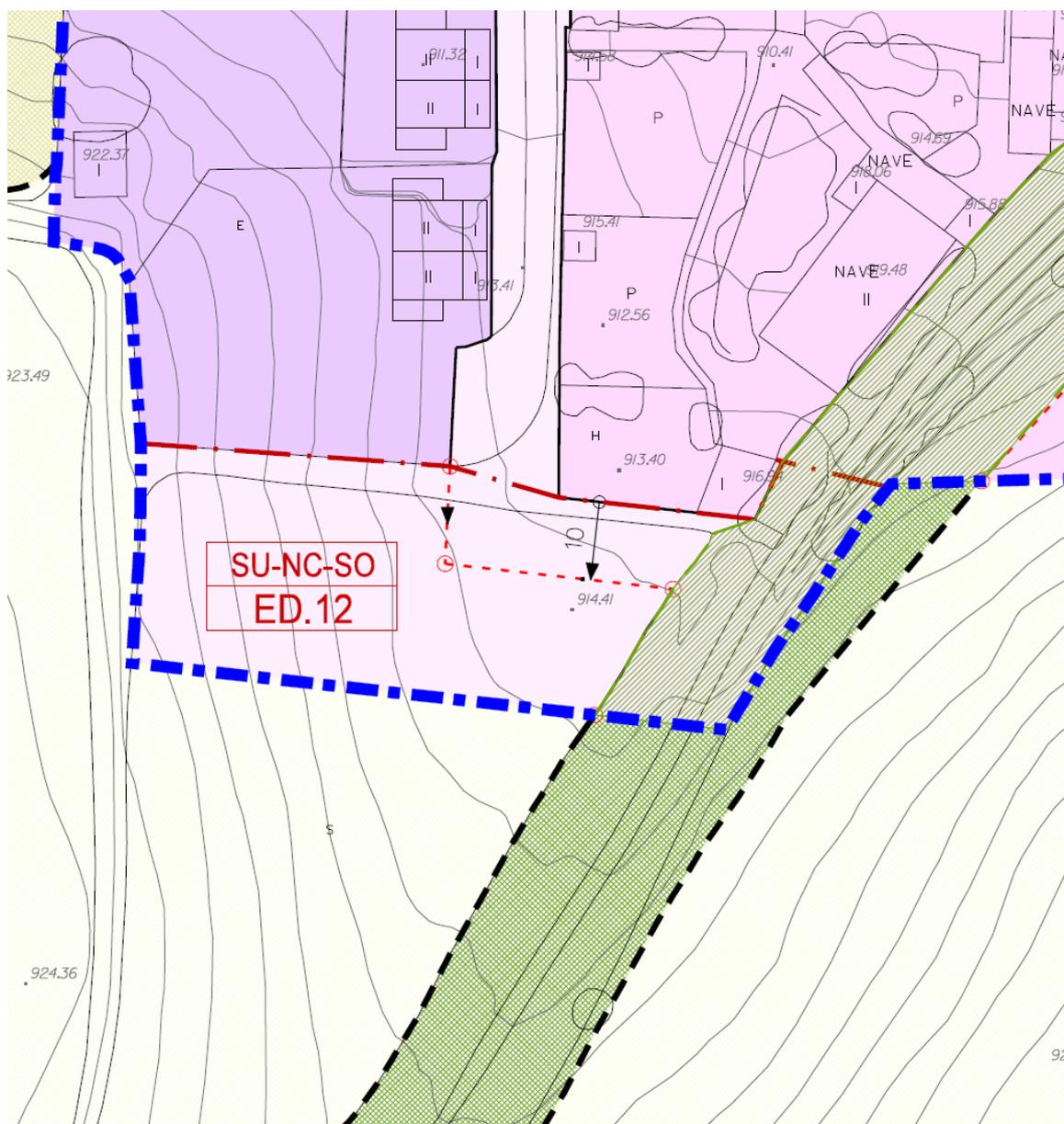
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle, el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Será de aplicación lo contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias dado el trazado de la "Vereda Local de San Juan" el límite Este del sector. En base a ello, se recomienda la ubicación de las reservas de espacios libres públicos en terrenos colindantes a dicha vereda. En cualquier caso, los terrenos pertenecientes a dicha vía pecuaria serán destinados a espacios libres públicos que no podrán computar a efecto del cálculo del aprovechamiento ni del cumplimiento de los estándares mínimos de cesiones establecidos en la legislación urbanística.</p>

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-12
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	ED-13
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)		6.322	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)		4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)		30
USO PREDOMINANTE		Residencial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CATEGORÍA DE SUELO		SU-NC	PLANEAMIENTO ASUMIDO		NO
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	28,47	Nº VIVIENDAS	MAX.	18
	MIN.	11,07		MIN.	7
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)			El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)		0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)		0
VÍAS PÚBLICAS (m2)			VÍAS PÚBLICAS (m2)		
SERVICIOS URBANOS (m2)			SERVICIOS URBANOS (m2)		
ESPACIOS LIBRES (m2)			ESPACIOS LIBRES (m2)		
EQUIPAMIENTOS (m2)			EQUIPAMIENTOS (m2)		

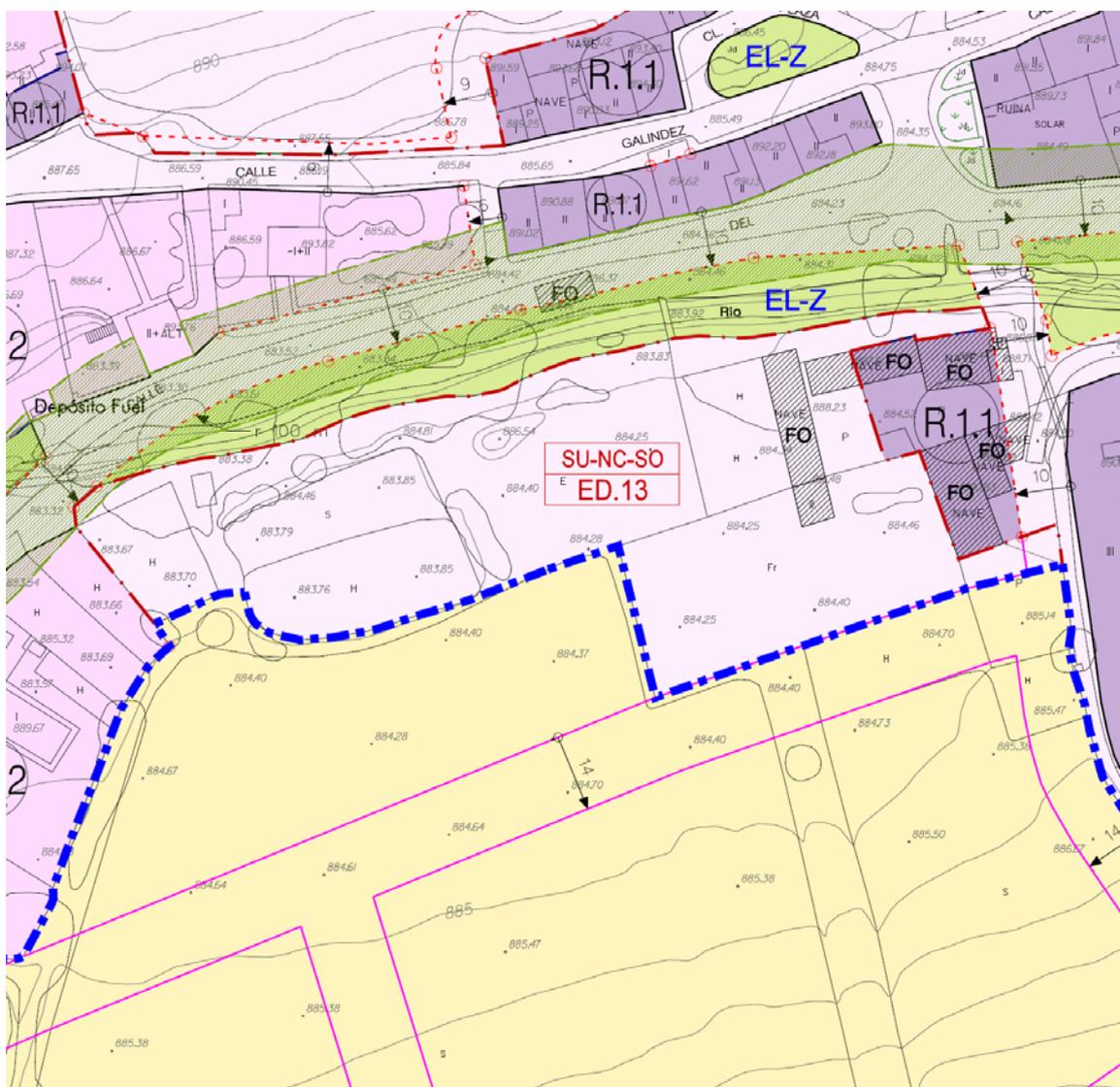
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Estudio de Detalle, el viario representado y sus conexiones con el resto del Suelo Urbano Consolidado, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>El Estudio de Detalle justificará la adopción de las propuestas de la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía. Del mismo modo, justificará el cumplimiento del Capítulo 7 “MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS” del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo.</p> <p>Igualmente, el Estudio de Detalle deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en el refuerzo o implantación del nuevo sistema de depuración propuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Las Zonas Verdes deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes y, en general de los corredores ambientales de mayor valor, es decir, los bosques de ribera y vías pecuarias. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>Las naves existentes en el extremo Este del sector son declaradas expresamente “Fuera de Ordenación” por lo que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística, por remisión a los artículos 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	ED-13
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



**ANEXO III:
FICHAS DE SECTORES DE
SUELO URBANIZABLE**

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	PP-R-1
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	50.642		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,82	Nº VIVIENDAS	MAX.	151
	MIN.	10,07		MIN.	51
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					El máximo establecido en la legislación urbanística
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Las Zonas Verdes deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes y, en general de los corredores ambientales de mayor valor, es decir, los bosques de ribera y vías pecuarias. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>El Plan Parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, el Plan Parcial justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Dada la colindancia del sector con terrenos forestales, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y sobre la intervención de bomberos respecto al entorno de los edificios (25 metros de seguridad entre la zona edificada y la forestal así como un camino perimetral de 5 metros.)</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Será de aplicación lo contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias dado el trazado de la "Vereda de los Corrales los Pirineos" el límite sureste del sector. En base a ello, se recomienda la ubicación de las reservas de espacios libres públicos en terrenos colindantes a dicha vereda. En cualquier caso, los terrenos pertenecientes a dicha vía pecuaria serán destinados a espacios libres públicos que no podrán computar a efecto del cálculo del aprovechamiento ni del cumplimiento de los estándares mínimos de cesiones establecidos en la legislación urbanística.</p>	

FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	PP-R-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	60.809		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,93	Nº VIVIENDAS	MAX.	182
	MIN.	10,03		MIN.	61
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					El máximo establecido en la legislación urbanística
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0	

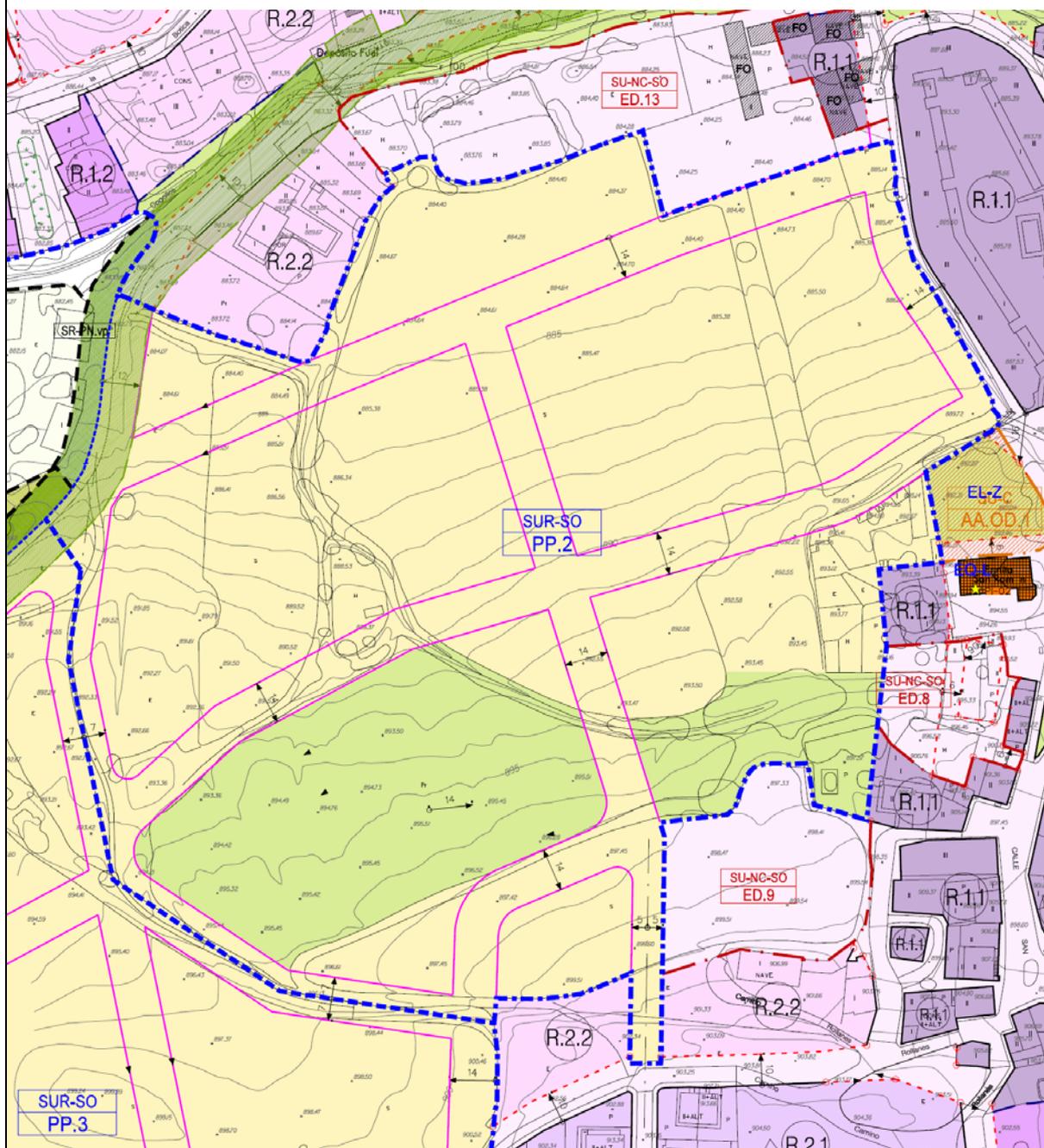
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Plan Parcial los viales propuestos y sus puntos de conexión con el resto del Suelo Urbano colindante, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>Igualmente, los espacios libres públicos se ubicarán de manera preferente en las áreas marcadas en el esquema adjunto y, de manera vinculante, en el extremo oriental del área, donde se dan cita los ejemplares arbóreos. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>Las Zonas Verdes deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes y, en general de los corredores ambientales de mayor valor, es decir, las vías pecuarias.</p> <p>El Plan Parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, el Plan Parcial justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Igualmente, en el sector se concretarán los 1.405 m² del aprovechamiento correspondiente a la Actuación Aislada de Ocupación Directa AA.OD-1.</p> <p>Será de aplicación lo contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias dado el trazado de la "Vereda de la Plaza por el Prado de Fuentechada" el límite Oeste del sector. En cualquier caso, los terrenos pertenecientes a dicha vía pecuaria serán destinados a espacios libres públicos que no podrán computar a efecto del cálculo del aprovechamiento ni del cumplimiento de los estándares mínimos de cesiones establecidos en la legislación urbanística.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	PP-R-2
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR					
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS					
NÚCLEO URBANO	<i>Cogollos</i>			Nº SECTOR	PP-R-3
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL					
SUPERFICIE TOTAL (m2)	45.556		I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)		
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000		I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	30	
USO PREDOMINANTE	Residencial		I. DE VARIEDAD DE USO (%)		
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE		PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/ha)	MAX.	29,85	Nº VIVIENDAS	MAX.	136
	MIN.	10,10		MIN.	46
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)					El máximo establecido en la legislación urbanística
SISTEMAS GENERALES					
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0		SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0	

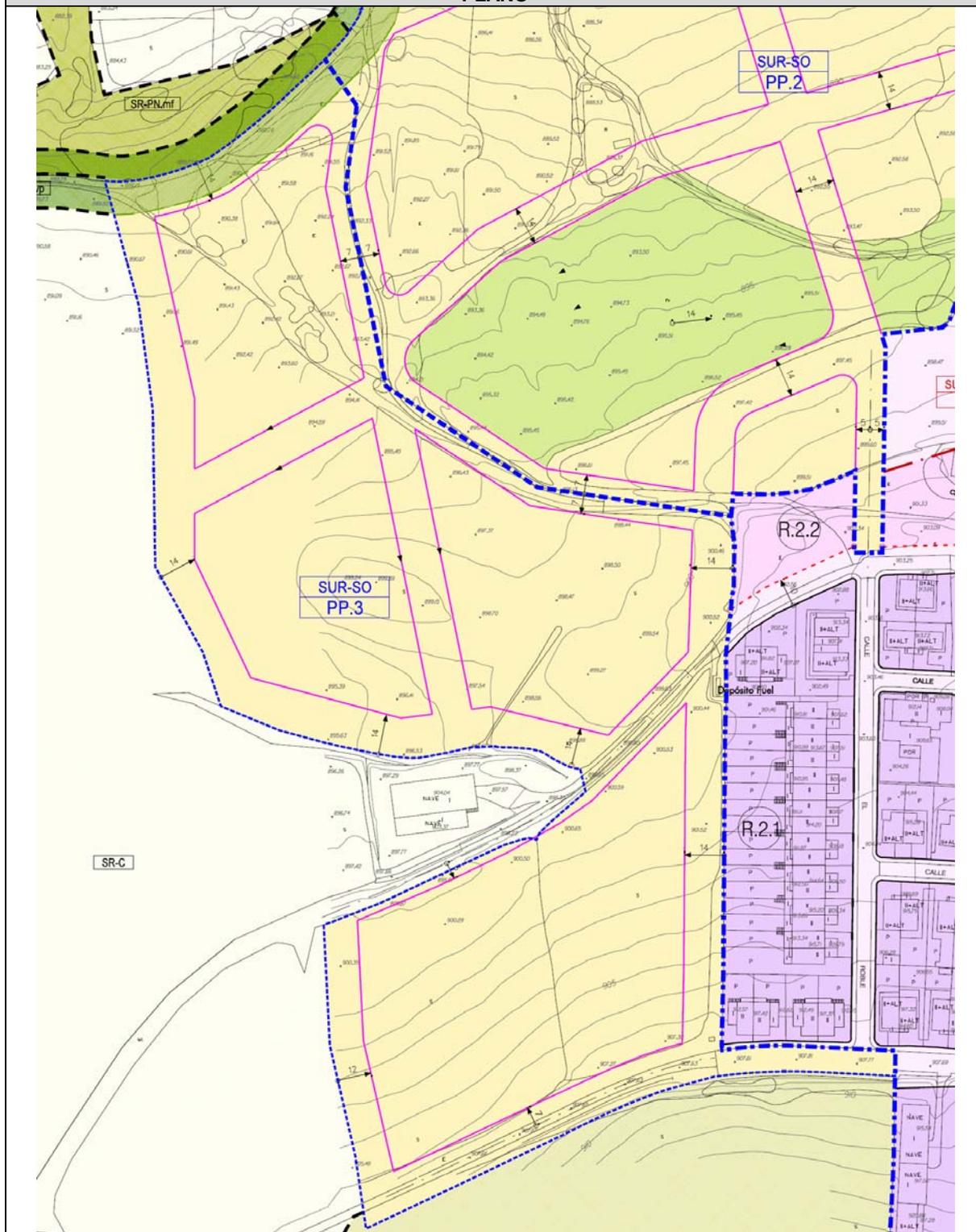
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS	
<p>Tienen la consideración de ordenación general y por lo tanto carácter vinculante para el Plan Parcial los viales de configuración perimetral propuestos y sus puntos de conexión con el resto del Suelo Urbano colindante, por lo que deberá recoger, al menos, su ubicación y anchos mínimos según esquema adjunto.</p> <p>Igualmente, los espacios libres públicos se ubicarán de manera preferente en las áreas marcadas en el esquema adjunto y, de manera vinculante, en el extremo oriental del área, donde se dan cita los ejemplares arbóreos. En estas zonas, el grado de intervención será mínimo y no comprometerá la continuidad de las formaciones vegetales autóctonas. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución del sector, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del sector, y en especial, de las zonas verdes.</p> <p>Las Zonas Verdes deberán permitir la continuidad de los pies arbóreos existentes y, en general de los corredores ambientales de mayor valor, es decir, las vías pecuarias.</p> <p>El Plan Parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, el Plan Parcial justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Será de aplicación lo contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias dado el trazado de la "Vereda de la Plaza por el Prado de Fuentechada" el límite Norte del sector. En cualquier caso, los terrenos pertenecientes a dicha vía pecuaria serán destinados a espacios libres públicos que no podrán computar a efecto del cálculo del aprovechamiento ni del cumplimiento de los estándares mínimos de cesiones establecidos en la legislación urbanística.</p>	

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	PP-R-3
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		

PLANO



FICHA DEL SECTOR			
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS			
NÚCLEO URBANO	Cogollos		Nº SECTOR
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO
			PP-I-4

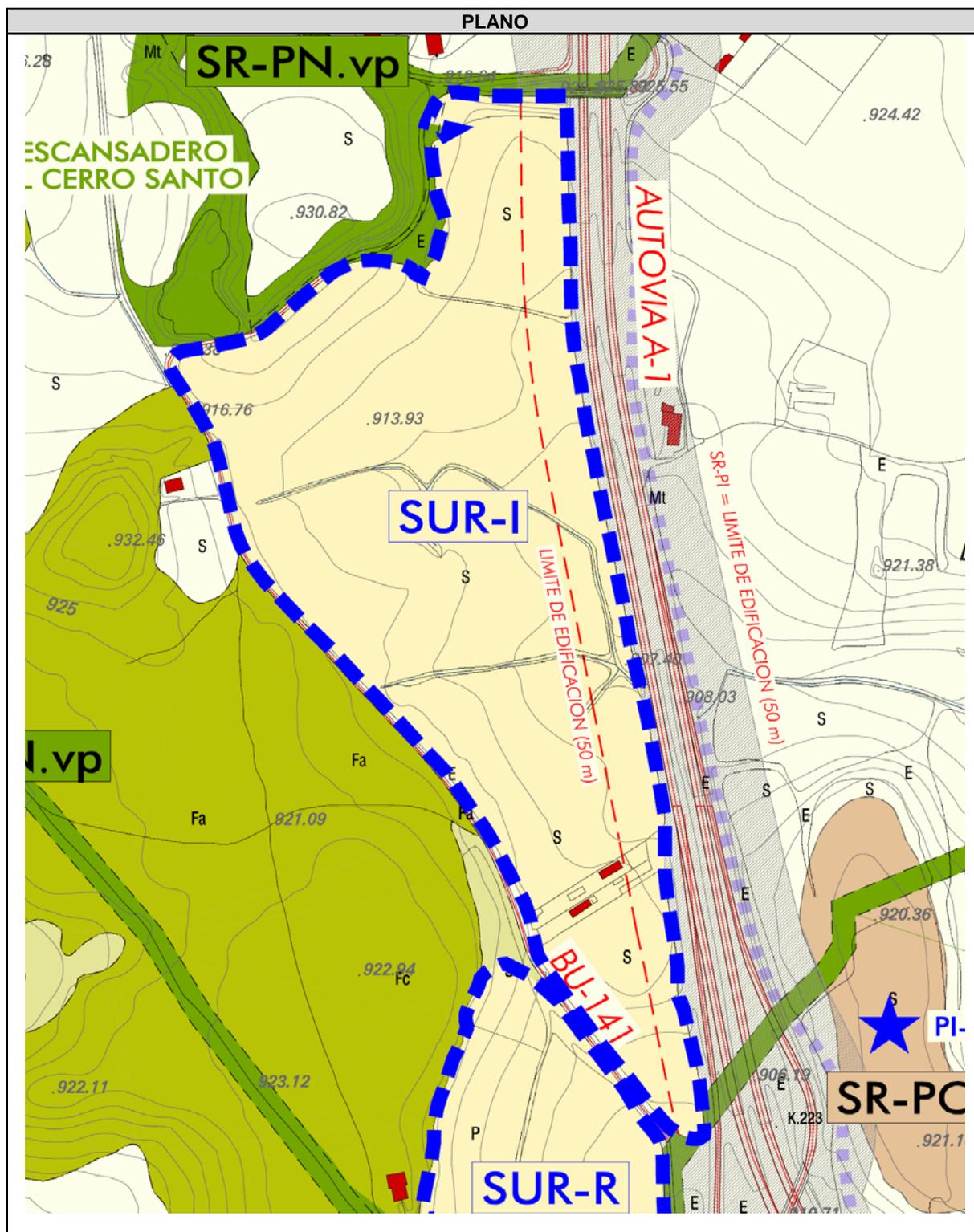
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL			
SUPERFICIE TOTAL (m2)	171.788	I. DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%)	
DENSIDAD MAX. DE EDIFICACIÓN (m2/Ha)	4.000	I. DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	
USO PREDOMINANTE	Industrial	I. DE VARIEDAD DE USO (%)	
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	PLANEAMIENTO ASUMIDO	NO
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años)	El máximo establecido en la legislación urbanística		
SISTEMAS GENERALES			
SUP. SG INCLUIDOS (m2)	0	SUP. SG ADSCRITOS (m2)	0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS
<p>Con carácter general, se excluyen del sector los terrenos pertenecientes al Patrimonio del Estado, derivados de las expropiaciones efectuadas en su día para la mejora / ampliación de la carretera nacional Autovía A-1, por lo que el límite este del sector coincidirá como máximo (en su caso) con el límite de los suelos expropiados.</p> <p>Los accesos al sector se realizarán a través de la carretera BU-141. Se estará a lo preceptuado en la Normativa específica, concretamente en el artículo 101 y siguientes del Reglamento General de Carreteras, así como ajustarse a las determinaciones de la Norma Trazado 3.1 – IC y de la O.M. de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.</p> <p>En la zona de servidumbre de la Carretera A-1 no se permiten canalizaciones subterráneas, zonas pavimentadas para nuevos viales o aparcamientos, según el artículo 94.h del Reglamento General de Carreteras. Las fachadas de las edificaciones distarán un mínimo de 50 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima de la citada carretera.</p> <p>El Plan Parcial justificará la adopción de las propuestas de la "Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación y del "modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.</p> <p>Del mismo modo, el Plan Parcial justificará el cumplimiento del Capítulo 7 "MEDIDAS ANTE EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS" del Informe de Sostenibilidad Ambiental de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se señalan una serie de medidas destinadas a prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos de la ordenación propuesta.</p> <p>Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el sector contendrá redes de tipo separativo. Igualmente, el Plan Parcial deberá garantizar la viabilidad del suministro de abastecimiento de agua, así como la depuración de vertidos, colaborando en la parte proporcional en la construcción de la nueva estación depuradora de aguas residuales propuesta en los planos de ordenación.</p> <p>Caso de conectarse con el colector general, los vertidos industriales se deberán ajustar a las exigencias establecidas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y en la Ley 6/1992, de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León. Si para cumplir con estas condiciones exigidas al efluente fuese necesario un pretratamiento, éste se deberá instalar dentro de la parcela y posteriormente el efluente sería vertido al colector. Dichas instalaciones permitirán la obtención de muestras representativas de las aguas residuales a la entrada y del efluente tratado antes de efectuar el vertido.</p> <p>El Plan Parcial contendrá las medidas oportunas encaminadas a favorecer la adecuada gestión de los residuos industriales tanto peligrosos como no peligrosos, mediante la realización de actuaciones tecnológicas, organizativas o de otra índole, según lo contenido en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010 (Instalación de instrumentos de monitorización de residuos; Realización de caracterizaciones analíticas de residuos; Implantación de operaciones que permitan una correcta segregación en origen de residuos; Acondicionamiento de zonas de almacenamiento de residuos; Instalación de tratamientos fin de línea que permitan reducir el volumen y/o peligrosidad de los residuos; etc.)</p> <p>El ámbito participará en el resto de los costes de ejecución de las infraestructuras de aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración. Su desarrollo quedará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que corresponda o, en su caso, a la justificación expresa de la suficiencia de las redes existentes.</p> <p>Será de aplicación lo contenido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias dado el trazado de la "Vereda del Corral del Monte" y el "Descansadero del Cerro Santo" en el límite Norte del sector, siendo aconsejable ubicar los espacios libres públicos del sector en colindancia con los terrenos de dichas vías pecuarias.</p>

FICHA DEL SECTOR

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE COGOLLOS

NÚCLEO URBANO	Cogollos			Nº SECTOR	PP-I-4
ORDENACION DETALLADA	NO	DISCONTINUO	NO		



**ANEXO IV:
ORDENANZAS Y NORMATIVA DE LAS ÁREAS DE
PLANEAMIENTO ASUMIDO**

b.- NORMATIVA. ORDENANZAS. (Generales y Particulares).

CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.-

En este Capítulo, se desarrollan los aspectos exigidos en las vigentes disposiciones legales que afectan al Suelo, sus Reglamentos y disposiciones adicionales, y la normativa existente en las N.N.S.S. de la localidad de Cogollos.

Artículo 2.- Ambito Territorial.

El territorio (terrenos) al que afectan las presentes Ordenanzas, queda definido y delimitado en los Planos de este Plan Parcial, el cual coincide sensiblemente con el delimitado en los Planos de Clasificación y Calificación de las N.N.S.S. (Nº 4) en los que se señala como Sector "AU 1".

Artículo 3.- Vigencia.

El período de vigencia de este Plan Parcial, una vez definitivamente aprobado, es indefinido, hasta tanto se produzca una revisión ó modificación de las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal.

El contenido de este Plan Parcial, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.C. y L.

Artículo 4.- Revisión y Modificación.

Cualquier modificación y/ó Revisión al P.P. ó a su Reparcelación y Ordenanzas, requerirá un proceso igual al de su aprobación, de acuerdo a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 5.- Administración actuante:

Aunque se trata de una iniciativa privada, los trámites necesarios para la aprobación del P.P. serán llevados a cabo por el Ayuntamiento de Cogollos y posteriormente por la Comisión Territorial de Urbanismo.



Artículo 6.- Alcance Normativo:

El presente Plan Parcial, contiene los siguientes Documentos:

Memoria justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.

Planos: De Información y de Proyecto.

Ordenanzas Regulatoras, Generales y Particulares.

Estudio Económico-Financiero.

Tendrán valor normativo el Plano de Zonificación y las Ordenanzas Regulatoras.

Artículo 7.- Tramitación Administrativa:

Actos sujetos a Licencia Municipal: De acuerdo al Título II Capítulo 1º de las N.N.S.S. Municipales.

Artículo 8.- Desarrollo del Planeamiento:

Dado que estamos desarrollando Suelo Urbanizable, serán de aplicación las Normas para dicho suelo contenidas en el Capítulo IV de las N.N.S.S. Municipales, así como el resto de determinaciones expuestas en el Apartado de este Proyecto referido al cuerpo legal de aplicación.

Artículo 9.- Usos pormenorizados:

Su delimitación se lleva a cabo en los documentos gráficos correspondientes de este Plan Parcial, en función de las siguientes zonas y /ó categorías:

a.- Espacio Residencial:

Parcelas grafiadas en planos como "U.R." con los números correspondientes, cuyo uso es el de vivienda unifamiliar aislada y/ó pareada.

b.- Espacios libres públicos y equipamientos:

Designados en planos como Dotaciones "J". Su uso es el de parque público y zonas para construcción de equipamientos para la colectividad.

Estas superficies dotacionales se ubican en el Yacimiento Arqueológico "El Castillo".

c.- Red Viaria:

Terrenos grafiados en planos como viario de vehículos y/ó peatones y aparcamientos, " V.A."

d.- Vía Pecuaria "Vereda de los Corrales de los Piríneos":

Se especifica claramente su preservación en toda la zona incluída en el ámbito de la "AU-1".

Artículo 10.- Ajuste de límites:

La delimitación del Sector, coincide en líneas generales con la previsión de las N.N.S.S. Municipales, si bien la medición topográfica "in situ" ha permitido una perfecta definición del ámbito físico real.

La delimitación de áreas generadoras de edificabilidad (viviendas) y las de equipamientos y espacios libres públicos, figura perfectamente detallada en los correspondientes planos.

Las parcelas edificables podrán ser objeto de posteriores reparcelaciones de modo directo ó bien mediante Estudios de Detalle si fuera preciso.

Artículo 11: Formación de Planes Parciales. Determinaciones.

Nos remitimos a las N.N.S.S. Municipales, en concreto al Artº 1.1.10 . de las Ordenanzas y al Título IV de las mismas y al Artº 46 de la Ley 5/99 de la J.C. y L.

Artículo 12: Parcelaciones y Reparcelaciones:

De acuerdo a los mínimos y circunstancias establecidos en las Ordenanzas de las N.N.S.S. y de las previsiones del Artº 10 de la normativa de este Plan Parcial.

Artículo 13: Normas generales de Urbanización:

Nos remitiremos a lo establecido en el P.G. 3 y Modificaciones, a lo preceptuado en el Apdo. 1.1.15. de las Ordenanzas de las N.N.S.S., al Reglamento de Saneamiento de Poblaciones, Redes de agua potable y normativa general de las compañías distribuidoras de energía y otros servicios.

Artículo 14: Ordenanzas-Normas Generales de Edificación:

Serán de aplicación las preceptuadas en los Títulos II y III de las N.N.S.S. Municipales y cualesquiera otras relacionadas con ellos que figuren en los restantes Títulos.

Respecto de la construcción de viviendas pareadas, cabe manifestar que será obligatoria la construcción simultánea de cada par de viviendas, adosándose por la colindancia y no dejando medianerías vistas. Esta condición se inscribirá en el Registro de la propiedad.

Las parcelas residenciales resultantes de la Reparcelación futura de este Plan Parcial, se retranquearán de la alineación exterior y del resto de linderos un mínimo de 3,00 m., exceptuando las parcelas de edificación pareada que quedarán con las edificaciones medianeras por uno de sus linderos (Párrafo segundo de este artículo).

CAPITULO 2.- DISPOSICIONES DE CARACTER PARTICULAR:

Al margen de las disposiciones generales, para este Plan Parcial Residencial, regirán las Ordenanzas Particulares siguientes:

Parcela mínima: 300,00 m².

Edificabilidad máxima sobre parcela residencial neta: 0,7286 m²/m²

Altura al alero: 7,00 m. (dos Plantas). Habitabilidad bajo cubierta al 50% de superficie de la inmediatamente inferior (contabilizable en el cómputo máximo).

Punto de toma de rasante: acera exterior frente de parcela (punto medio).

Alineaciones: las fijadas en el Plano de alineaciones y en los futuros viales que procedan de Estudios de Detalle.

Cubiertas: Pendiente máxima 40%.

Nivel mínimo en Planta Baja habitable: 0,70 m. sobre rasante en acera exterior.

Altura mínima libre en Planta Baja: 2,70 m.



valentín junco petrement * arquitecto * c/condestable nº 4 * 09004-burgos

Provisionalmente

de fecha: 15-2-00

Frente mínimo de parcela: 10,00 m.

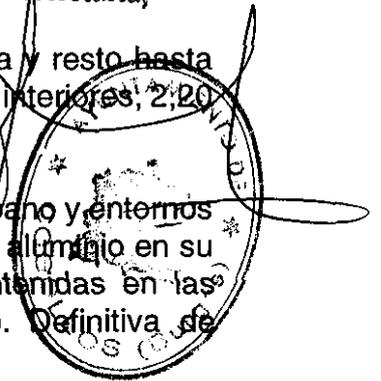
En Cogollos, a 22-2-00

Ocupación máxima de parcela neta: 40%

La Secretaria,

Cerramientos exteriores de parcela: 1,00 m. máximo de fábrica ciega y resto hasta 2,20 m. mediante rejería, elementos vegetales, etc. Entre colindancias interiores, 2,20 m. ciego máximo.

Condiciones estéticas: adaptación de materiales y colores al casco urbano y entornos rurales. Se prohíbe el uso de la teja negra y de carpintería exterior de aluminio en su color natural. Como condiciones subsidiarias, se utilizarán las contenidas en las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial (Aprob. Definitiva de 15/4/96) para la Comarca del Arlanza.



c.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

En cumplimiento de la vigente legislación en materia del contenido de los Planes Parciales, se redacta el presente Estudio Económico-Financiero, destinado a efectuar la necesaria previsión económica para llevar a buen fin las determinaciones contenidas en el presente Proyecto de Plan Parcial.

Para la estimación de coste, se utilizan precios actuales de Urbanización en forma de Pts/m² ejecutado. Se formularán los costos parciales, los unitarios, los repercutibles por m² de ordenación y aquéllos que lo hagan sobre m² de parcela edificable.

C. 1.- COSTES PREVISTOS:

c.1.1. Evaluación de superficies a urbanizar:

Viales exteriores:

Calle Carrearcos completa y Camino perp. a anterior completa: 3.850,00 m/2

Viales interiores y aparcamientos: 5.738,00 m/2



ACUERDO de 14 de junio de 2005, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.- Modificación de N.U.M. consiste en cambio de SR común a SÚble delimitado, promovido por Andrés Luis del Val Barros. Cardeñadizo.

VISTOS el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado mediante Decreto 22/2004 de 29 de enero, así como la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero y demás disposiciones de general aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Tras conocerse el informe de la Ponencia Técnica, se debate ampliamente la modificación planteada en el presente expediente.

Por parte de los miembros de la Comisión se mantiene el criterio de la Ponencia Técnica al considerar que en el desarrollo de los municipios debe velarse especialmente por asegurar las garantías relativas a la adecuación y suficiencia de los servicios públicos, cuestión que en el presente caso presenta especial trascendencia en lo relativo a las comunicaciones por carretera, ya que la vía BU-800, dadas sus características, no puede absorber incrementos de tráfico significativos sin que se generen importantes problemas de congestión, afectando también a la seguridad vial. Es por ello que se entiende que en el ámbito de los municipios cuya conexión con la capital se realice a través de la citada carretera, con carácter general, no debieran autorizarse desarrollos urbanísticos en tanto en cuanto no se solucione dicho problema. Criterio éste que ha sido adoptado en anteriores ocasiones por esta Comisión.

Si bien, en el presente supuesto se estima que, no obstante lo señalado en el párrafo anterior, puede accederse a la modificación pretendida, dado que el ámbito propuesto se encuentra colindante con un sector de suelo urbanizable de amplia extensión que se encuentra en fase de desarrollo y edificación, y que la presente modificación por su extensión y localización contribuye a colmar adecuadamente el desarrollo del suelo urbano en el extremo este del núcleo.

De otro lado, se trata de reclasificar un ámbito de limitada extensión cuyo desarrollo sería asumible por su incidencia en el tráfico rodado existente, de acuerdo al informe emitido por la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.

A la vista de lo anterior, la Comisión Territorial, por unanimidad, Acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación de Normas Urbanísticas Municipales del municipio de Cardeñadizo, promovida por Andrés Luis del Val Barros, y consistente en cambio de Suelo Rústico común a Suelo Urbanizable Delimitado. Este ámbito, denominado Sector UR-4, tiene una superficie total de 52.026 m², con un uso predominante residencial y una densidad edificatoria de 20 viviendas/Ha.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de dicha Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial de la Provincia».

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES, de conformidad con lo establecido en los Arts. 107, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada a los mismos por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el Art. 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y con el artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejo, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME M. MATEU ISTÚRIZ

ACUERDO de 14 de junio de 2005, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.- Modificación del Plan Parcial del Sector AU-1, promovido por D. Antonio Marijuán de la Fuente. Cogollos.

VISTOS el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado mediante Decreto 22/2004 de 29 de enero, así como la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero y demás disposiciones de general aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector AU-1, en el municipio de Cogollos, promovida por D. Antonio Marijuán de la Fuente. Aprobación condicionada a que el respectivo proyecto de urbanización incorpore las prescripciones recogidas en los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado, de la Unidad de Ordenación y Mejora del Medio Natural (Servicio Territorial de Medio Ambiente) y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

La presente modificación tiene como objeto reubicar las parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos y dotaciones, así como modificar la fórmula de acceso al sector en conexión con la carretera nacional A-1.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y para su entrada en vigor, conforme a los Arts. 60 y 61 de dicha Ley se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial de la Provincia».

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse RECURSO DE ALZADA ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES, de conformidad con lo establecido en los Arts. 107, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada a los mismos por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el Art. 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y con el artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejo, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

El Delegado Territorial,
Fdo.: JAIME M. MATEU ISTÚRIZ

ACUERDO de 14 de junio de 2005, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de Aprobación Definitiva.- Modificación referida a las condiciones particulares de volumen, uso y estéticas y ampliación del S.U. de Arauzo de Miel y a la recalificación de una parcela y ampliación del S.U. en el núcleo de Doña Santos, promovida por el Ayuntamiento Arauzo de Miel.

VISTOS el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado mediante Decreto 22/2004 de 29 de enero, así como la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999 de 13 de enero y demás disposiciones de general aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente Acuerdo:

Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Arauzo de Miel, promovida por el Ayuntamiento.

200 E 1:1.000
100
50
40
30
20
10
0

N

Zona de Yacimiento El Castillo

Camino de S. Roque a Otoralba

DELIMITACION SECTOR "AU-1"

UR-1
S=9.394.00m/2

UR-3
S=2.899.00m/2

DOTACION ESPACIOS LIBRES PUBLICOS VERDE
S=2.494.00 m/2

DOTACION EQUIPAMIENTO - "J"
S=2.494.00 m/2

UR-2
S=4.821.00m/2

PARCELA UR-1	9.394.00 m/2
PARCELA UR-2	4.821.00 m/2
PARCELA UR-3	2.899.00 m/2
ESP. LIBRES PUBLI. Y EQUIP.	4.988.00 m/2
SUMA PARCELAS	22.102.00 m/2
VEREDA (JUNTA CAST. Y LEON)	3.333.00 m/2
VIALES Y APARCAMIENTOS	5.738.00 m/2
AMBITO DE ACTUACION	31.173.00 m/2

V.A.
S=5.738.00 m/2

Este documento se aprobó *Provisionalmente* por acuerdo d. fecha 15-2-00
En Cogollos, a 22-2-00
La Secretaria,



Esta parte del viario se contabiliza en la Vereda

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE BURGOS
FECHA 12 JUN 2000



Acceso desde H.

Carretera de Acceso y Salida

VALENTIN JUNCO PETREMENT * ARQUITECTO

PROYECTO
PLAN PARCIAL
DOCUMENTO PARA
APROBACION PROVISIONAL

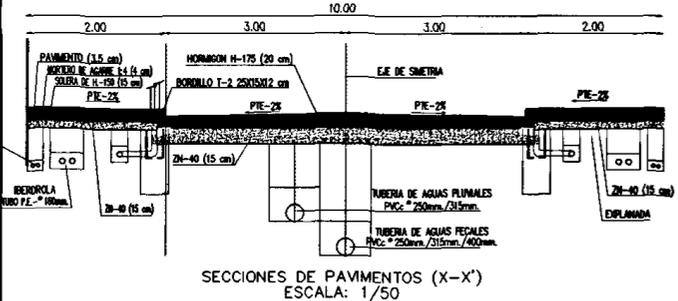
SITUACION
SECTOR "AU-1"
PARAJE "CRUZ CANTO"
COGOLLOS (Burgos)

PLANO
ZONIFICACION
FINCAS RESULTANTES
Y CESIONES

SELLOS VISADO:

FECHA: DICIEMBRE DE 1.999
ESCALA: 1/1000
EXPEDIENTE: P-21/99

ARQUITECTO:
PROMOTOR:
V. JUNCO PETREMENT



COGOLLOS

Cementerio

Parcela

Parcela

Camino de Carrearcos

Camino



CM
200 E 1:1.000
100
50
40
30
20
10
0

COGOLLOS

Zona de Yacimiento El Castillo

Camino de S. Roque a Otoralba

DELIMITACION SECTOR "AU-1"

UR-1

UR-3

DOTACION ESPACIOS LIBRES PUBLICOS VERDE

DOTACION EQUIPAMIENTO - "J"

UR-2

Vereda de los Corrales de los Pirineos (n°8)

Camino de Corrales

Cementerio

Parcela

Parcela

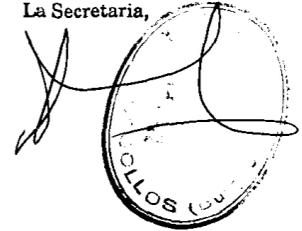
Acceso desde N. 1

Carretera de Acceso y Salida

Este documento se aprobó
P. Juncos por acuerdo
de fecha 15-2-00.

En Cogollos, a 22-2-00

La Secretaria,



← PTE. ASCENDENTE

PROYECTO

PLAN PARCIAL
DOCUMENTO PARA
APROBACION PROVISIONAL

SITUACION

SECTOR "AU-1"
PARAJE "CRUZ CANTO"
COGOLLOS (Burgos)

PLANO

ACTUACION TOTAL
URBANIZACION
SOLUCION ACCESO A ENLACE CON AUTOMA

SELLOS VISADO:

FECHA: FEBRERO DE 2.000

ESCALA: 1/1000

EXPEDIENTE: P-21/99

ARQUITECTO:

PROMOTOR:



V. JUNCO PETREMENT

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO DE BURGOS
FECHA 12 JUN 2000



* ARQUITECTO *
VALENTIN JUNCO PETREMENT

Nº
P-9

**ANEXO V:
INFORMACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE LA JCyL**



MINISTERIO DE AGRICULTURA

DIRECCIÓN GENERAL DE GANADERÍA

VÍAS PECUARIAS

Ilmo. Sr.:

El Perito Agrícola que suscribe, Don Silvino María Maupoty Ele sa, adscrito al Servicio de Vías Pecuarias, de esta Dirección Gene ral de Ganadería, en cumplimiento de cuanto dispone en su Orden de 29 de Octubre de 1.952 previo estudio de los antecedentes obrantes en los archivos del Servicio de Vías Pecuarias, las del Sindicato Nacional de Ganadería y los Municipales del Ayuntamiento de COGOLLOS (Burgos), así como de los planos confeccionados por el Instituto Geo gráfico y Estadístico referentes al término municipal y a escalas de: 1: 25.000 y 1: 50.000

Oídos al Ayuntamiento y Hermandad Sindical Local de Labradores y Ganaderos sobre las necesidades de las mismas conforme preceptúa el art. 3º del vigente Decreto-Reglamento sobre Vías Pecuarias, de 23 de Diciembre de 1.944 (B.O. del 11 de Enero de 1.945) y a los ancianos de la localidad, y después de recorrer todas las vías pecua rias, auxiliado por los prácticos puestos a disposición de este ser vicio, tiene el honor de proponer a V.I. el Proyecto de Clasifica ción de las Vías Pecuarias existentes con el término municipal de COGOLLOS (Burgos) que a continuación se expresan:

VÍAS PECUARIAS NECESARIAS

=====

1ª. CANADA DE MERINAS. - Su anchura es de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 mts.)

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 Revillarruiz del que se separa al entrar en este Término Municipal.

Torciendo a mano derecha entre fincas de herederos de Teresa Fer nández de Puebla, sale al camino de Tornadijo, al que, uniéndose por la mano izquierda, atraviesa el camino del Nogal y, entre fincas de Máximo Moral a la izquierda y herederos de Teresa Fernández de Pue bla sube un repecho y sale al término de Montoria de la Cantera.

La longitud de su recorrido en este término municipal es de mil metros (1.000 mts.), considerándose Necesaria.

2ª. VEREDA DESDE LA CARRETERA DE MADRID A FRANCIA, POR SAN PEDRO, LA OLMA, CASTILLO, CORRALES, ALTO LA ESQUENA A

OROBLEOS. - Su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.).

Sale del casco urbano de la carretera por la calle de San Pedro, sube a "la Olma" para coger el camino de "Picollano" pasando entre las fincas de herederos de Teresa Fernández y Mauricio Her nández a la derecha se llega al monte de la Dehesa.

Por la izquierda se han situado las fincas de Don Manuel Marijuán, Don Gregorio Cantero, heredero de Ignacio Cantero, Con suelo Cantero, Herederos de Teresa Fernández, entrando en el monte por el "Pago del Castillo".

Segue por medio del monte adelante, cruza el camino de la fal da de Pinillos y baja a unirse al camino de Los Corrales, atrave sando con él el Arroyo de Muniquilla, entre fincas de Don Eneas Lara y Teresa Fernández a mano izquierda y de Don Francisco Miguel por la mano derecha.

Pasado el arroyo se sitúan a la derecha el prado monte denomi nado de "La Corta" y fincas de Don Emilio Miguel Varona; y, por

la izquierda, las fincas de Teresa Fernández, Leovino Lara, Abelino

Mesa, Casimiro Ortega y Antonio Bueno, con lo que se llega al descansadero y salegal de los corrales de "Maríojal"

Sigue con dirección a los Corrales de "Sangalindes" dejando a mano izquierda el camino que conduce a los mismos y pasando por entre tres fincas de herederos de Teresa Fernández en ambos laterales y Valeriano Cantero y Don Juan Bueno, se llega al camino de Montuega por el que haciendo ángulo recto y con dirección al Sur, se baja a los corrales de Sangalindes por fincas de Lázaro Marijuán, Donaciano Bueno, Julia López y Avelina Aguinaga a la izquierda; y salida de la vereda al alto de la Burra y fincas de Avelina Aguinaga, Manuela Mate Lara y Lorenzo Valdivielso por la derecha.

Se llega a los corrales y descansadero de Sangalindes que queda a mano derecha y cruzando el camino de Arcos, pasada la finca de Félix Revilla, se atraviesa el ferrocarril Madrid-Burgos por el puente de paso superior y torciendo hacia el poniente, por el "Pago de El Mancillar" entre fincas de: a la derecha, Teresa Fernández, Pedro Bueno, Ezequiel García, Elías Lara, salida del camino que va al pago de El Mancillar, siguen de linderos Avelino Mesa y Donaciano Bueno. En este punto sale el paso que enlaza con el descansadero "El Mancillar" consistente en un paso de veinte metros que, atravesando las fincas de Simón González y Agustín Ausín Marijuán, llega al Descansadero-abrevadero de unas ochenta y cinco áreas de superficie, cuyos límites son: Norte, Pablo Palacios, Emilia Lara y erial; Saliente, Herederos de Teresa Fernández; Sur, Felisa López, Agustín Ausín y Narciso Ausín; y Poniente, Casimiro Ortega.

Sigue por lateral derecha de la Vía Pecuaría a Otoralbo, Simón González, Casimiro Ortega, Matilde Díez, Herederos de Teresa Fernández, Avelina Mesa, Agustín Ausín y Teresa Fernández, con lo que se llega al arroyo de Fuentecirio.

Por la izquierda se sitúan fincas de Herederos de Teresa Fernández, Santiago Díez, Maximiano Lara, Herederos de Roque Díez, Pedro Mesa, Manuela Maté, Donato Masa, con lo que se llega a la "Esquina". Sigue Santiago Díez, Leovino Lara, Lázaro Marijuán, Ricardo Arribas, Narciso Ausín y Herederos de Teresa Fernández, con lo que se llega al arroyo de "Fuentecirio" de "Carreojón".

Cruzado éste, se pasa el pago del mismo nombre y, entre fincas, de: a la derecha, Herederos de Teresa Fernández, Herederos de Roque Díez, Gregorio Revilla, Leandro Lara, Julia García, Braulio Miguel, Fidel Alonso Marijuán, Emilio Miguel Verona, Fidel Alonso Marijuán, Germán Miguel, Julia García Pampliega, Leandro Lara y Herederos de Teresa Fernández, con lo que se llega al Arroyo de Otoralbo o Vega Revilla donde termina.

Por la izquierda se hallan de linderos Lorenzo Bueno, Salvador Bueno, Víctor Fernández, Marcelo Camarero Saiz, llegando al "alto de Fuentecirio, Rosa Oribe, Herederos de Teresa Fernández y Gregorio Revilla Azofra, con lo que se llega al arroyo y fin de la Vía Pecuaría.

Su longitud es de cinco mil quinientos metros (5.500 mts.) y se considera necesaria.

3ª.-VEREDA DEL CORRAL DEL MONTE POR LOS VALLEJOS, CAMINO DE LOS MOLINEROS CERROSANTO FUENTE DEL OBISPO, LA CORTA, ALTO ARENOSO, VEGA REVILLA A FOZUELOS.

Su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.)--Da principio en los Corrales del Monte sito en la Vereda del Palomar y con dirección al Norte, pasa entre el monte El Robledal de Cogollos, a la derecha, y tierras de labor de herederos de Teresa Fernández a izquierda, sigue la media ladera y bajando por entre el Monte y herederos de Teresa Fernández a la derecha, y Teresa Fernández, el cruce con el camino de los Vallejos y Santiago Díez a izquierda. Cruza el arroyo de los Vallejos y sube al camino de Humienta entre fincas de Matilde Díez Cuñada y Basilio Pérez a la izquierda y Herederos de Teresa Fernández y Herederos de Ignacio Cantero a la derecha.

Se cruza el camino de Humienta y pasa por el pago del "Torrejón" y cruzando las fincas de Matilde Díez, Herederos de Eulogio Oribe, Benita Oribe, Herederos de Leoncio Bueno, Ezequiel Valdivielso, cruza el arroyo, Agustín Ausín, Pablo Palacios, Herederos de Pedro

Marijuán, se llega a los arroyos, atravesando, por la finca de Marcelo Camarero, sube a la ladera por la finca de Mauricio Arnáiz y, atravesando todas las cabeceras de las fincas de Lázaro Marijuán, Narciso Ausín, Manuel Cuñado, herederos de Román Marijuán, Tomás González, Rafael Sáenz, Julia López, Manuel Marijuán, Juan Rubio, Luis Revilla, por la izquierda sale al camino de los Molineros por la finca de Asensio Bueno.

Haciendo ángulo recto hacia la izquierda continúa por el camino hasta salir a la carretera de Madrid-Irún entre fincas de Teresa Fernández y Avelina Aguinaga a la derecha y Emilia Miguel a la izquierda.

Se cruza la carretera de Madrid-Irún y, entre fincas, de Felipe María, Herederos de Teresa Fernández, Santiago Díez, Herederos de Teresa Fernández, Daniel Valdivielso, Santiago Díez, Rafael Sáenz, Modesto Fernández, por la derecha atraviesa el pago de "Cerro Santo" se pasa al reguerito y continúa con Herederos.

De Teresa Fernández a esta mano para llegar al arroyo Muniquilla por el pago de "Fuente del Obispo".

Por la izquierda se sitúan de linderos: Marcelo Camarero, Avelina Mesa, José Palacios, Luis Medina, Cipriano Díez, Daniel Santamaría, eriales del Ayuntamiento y Felipe María con lo que se llega al camino de Arcos se entra a discurrir por la vereda y siguen de linderos por este lateral, Herederos de Teresa Fernández, María Díez, Santiago Díez, Inocencio Medina, Marcelo Camarero y Felipe María, con lo que se llega al arroyo de Muniquilla en el pago de Honda Redonda.

Atraviesa el arroyo y, siguiendo el camino de Arcos, sube al pago de la "Corta" entre fincas de: a la izquierda, Herederos de Teresa Fernández y monte particular de la "Corta", a continuación se une el camino de este nombre y cabecera fincas de Félix Revilla, Fidel Alamo, Herederos de Pilar Marijuán, Elías Lara y otros, hasta llegar al camino de Montuenga que la cruza.

Por la derecha Baldío, y salida del Camino del Montecillo o de Villariezo y, a continuación, siguen las labores de Herederos de Teresa Fernández, Luis Benito, Benedicto Rodríguez, Leandro Lara, cruza el camino de la corta y sigue la labor de Herederos de Teresa Fernández hasta llegar al camino de Montuenga. Pasado el camino siguen por este lateral Herederos de Teresa Fernández y, a continuación, tuerce a mano izquierda la vereda para subir al Alto Arenoso y deja el camino de Arcos a la derecha continuando de linderos Leandro Lara, Benjamín López, Graciano Bueno, Arsenio Bueno, Gregorio Cantero, Antonino Bueno, Mamuela Martí, Herederos de Tomás Gago, Leonciano Bueno, Anador Valdivielso, Avelina Aguinaga, Petra Miguel, Longinos Lara, Afrodisio Oribe, Lorenzo Valdivielso, Marcela Camarero, Herederos de Venancio Medina, Simón González, Emilio Miguel Varona, Valentín Lara, Daniel Valdivielso y se baja al pago de "Vega Revilla", Félix Oribe y se atraviesa el Pieón de Braulio Miguel, llegándose al carril del "Alto de la Burra", que también es vereda. (número 14).

Por la izquierda se han situado de linderos Félix Revilla Garco, Tomás González y Herederos de Rosa Díez, Herederos de Angel Miguel y Antonino Bueno, cruza el reguero y sigue por este lateral Angel Bueno Revilla, Fidel Sáenz Sáenz, Benjamín López, Fidel Alonso, Pablo y Adolfo Palacios, Germán Revilla, y Petra Miguel para cruzando la de Braulio Miguel, llegar al camino del "Alto de la Burra", Pasa al Pago de "Vega Revilla" y sale al cruce con el ferrocarril Madrid-Burgos que corta con su trinchera la vía pecuaria debiéndose efectuar este mediante puente elevado.

Se sitúan a la derecha fincas de Pedro Mesa, Asunción Cantero, Víctor Fernández, Marcelo Camarero y José Santamaría y, por la izquierda, Herederos de Teresa Fernández y Valeriano Cantero. Pasado el ferrocarril y por los yermos del Ayuntamiento y se atraviesa el camino de los carriles y entre fincas de: por la derecha Casimiro Ortega, Angel Marijuán, Amparo Valdivielso, Salvador Bueno, Daniel

Santamaría, Miguel Abad, Vicencio Santamaría, Angel Bueno Revilla y, por la izquierda, Herederos de Roque Díez, un equipo de Catalina Ausín, Teresa Fernández, Manuel Cufiada, Consuelo Cantero. Con lo que se llega al descansadero-abrevadero de Pozuelos con fuente en el centro y atravesado por el arroyo de Revilla. Son linderos de este Descansadero de una hectárea aproximadamente, al Norte: Angel Bueno, Manuel Cufiada y Herederos de Teresa Fernández; Poniente, Marcelo Camarero; al Sur, Manuel Marijuán, Fidel Alonso y Diego Antón y, al Saliente, la entrada de la Cañada, con lo que se termina la descripción.

El recorrido de esta Vía Pecuaria es de 5.500 metros, considerándose necesaria.

4ª.-VEREDA DE LA CARBONERA

De comienzo en la Vereda de Humienta a Madrigal en el punto de "Los Carboneros", en el monte de Cogollos, cruza al arroyo de Cogollos y entre fincas a mano derecha, de Herederos de Teresa Fernández Puebla, Abundio Marijuán Medina, Gregorio Cantero, Faustino Fernández, Jesús Díaz Espiga, y Valeriano Cantero Barriuso, con lo que se llega al camino de Vegaña.

Por la izquierda han sido linderos Longinos Lara, Agustín Ausín, Faustino Fernández Bueno, Donato Mesa, Benjamín Lara, Angeles Alonso, Gregorio Cantero y con eriales del Ayuntamiento se llega al camino citado.

Seguidamente, atravesando éste se pasa al pago del "Alto de Torrejimenó" entre fincas de: la derecha, Antonio Bueno Alonso, Abundio Marijuán, eriales del municipio, Corral de Angel Bueno, Fidel Alonso, Valentín Lara, eriales y tierra de Daniel Valdivielso con lo que se llega al camino del Nogal; por la izquierda, labor de Inocencio Medina, Casimiro Ortega, Vicente Rubio, Catalina Ausín y eriales del Ayuntamiento, con corrales a este mano se llega al camino citado.

Cruzando el camino del Nogal se entra en el Pago de "La Montaña" siguiendo la senda de Valdorros y lleva por linderos a la derecha Maximiano Lara, Rosa Uribe, y atraviesa a continuación las fincas de Fidel Alonso, José Palacios, Catalina Ausín, Braulio Miguel, Germán Revilla y Herederos de Primitivo Ortega, Prudencio, Petra, Victoriano y Abundio Marijuán y Braulio Miguel a la derecha con lo que se llega a la vereda del Camino Ancho de Madrigal.

Por la izquierda es linderó la finca de María Marijuán Revilla, Faustino Fernández, continuando todas las fincas atravesadas anteriormente y cruzando el camino ancho deja a esta mano la finca de Jacoba García, atraviesa la vereda de "La Lovera" y siguiendo la linde de Francisco Cantero sale por este lateral el camino o senda de Valdorros para continuar por el pago de la Isilla siguiendo el camino de este nombre.

Por la derecha desde el camino ancho han sido linderos Prudencia Medina, Jacoba García, cruza la Vereda de "La Lovera" y sigue por este lateral Ricardo Marijuán, Avelina Aguinaga y cogiendo el camino de la Isilla sigue de linderos Emilio Miguel Varona y Avelino Mesa Maté saliendo por este lateral el "Carril de la Borquilla". Por la mano izquierda después de salir la senda de Valdorros sigue de linderos Víctor Fernández Bueno, Pedro Mesa Maté y Nicolás Peña.

En este punto la vereda vuelve a mano derecha llegando al camino de la Isilla a la izquierda y cogiendo la ladera atraviesa la finca de Tomás González deja a la derecha la finca de Fidel Alonso Marijuán; a izquierda, Herederos de Leoncio Bueno, atraviesa las de Eufias Lara y Pablo Ortega, y teniendo por la derecha las fincas de Fidel Alonso Marijuán, Angeles Alonso, Francisco Miguel, Herederos de Tomás Gago, Jacoba García, Angel Bueno, cruce con la desviación de la carretera, María Miguel Varona, Gregorio Cantero, Moisés del Val y Felipe María, con lo que se llega a la carretera.

Por la izquierda se sitúan Avelina Aguinaga, Herederos de Roque Díez, cruce de la carretera, Fidela Sáinz, Marcelo Camarero y Agapipta, Alcalde, llegando a la carretera Madrid-Iruñ.

Cruza la carretera y subiendo al llano de "Tresmazas" entre fincas de Ricardo Marijuán, Luis Revilla Díez, Félix Uribe, Félix Ordoñez, Benita Uribe, José Palacios y Herederos de Teresa Fernández, se llega a la finca de Marcial Cufiada, donde termina por la derecha.

Por la izquierda Fidela Alonso, Herederos de Eulogio Oribe,



MINISTERIO DE AGRICULTURA
DIRECCION GENERAL DE GANADERIA
VIA PECUARIA

Herederos de José Santamaría, Emilio Miguel, Jacoba García, y José Palacios con lo que se termina dando vistas al pago de Falillos.

El recorrido de esta Vía Pecuaria es de tres mil metros y su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,39 mts.)

5ª.-VEREDA DE LA LOBERA. Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros. Da principio en las eras del Solegal a las afueras del casco urbano y siguiendo el camino del Nogal, lleva por mano izquierda los baldíos del Ayuntamiento y el Palomar de Casimiro Ortega, torciendo hacia mediodía y saliendo por este lateral.

Por la derecha, a continuación de las eras del Solegal, se sitúan eras de Miguel Varona, Herederos de Tomás Gago, Víctor Fernández, atraviesa el arroyo y el cruce de la desviación de la carretera en construcción, y sigue de lindero labón de Don Angel Marijuán, Avelino Mesa, Antonio Bueno, y otros hasta llegar al camino ancho o vereda de Madrigal.

Por la izquierda una vez deja al camino del Nogal, se entra al Pago de la "Lobera" y se sitúan de linderos a esta mano Casimiro Ortega, Avelino Mesa, Narciso Gil, Guillerma Cufiador y otros, Santiago Díez, Avelina Aguinaga, Emilio Miguel Varona y María Miguel Varona unido con el camino ancho de Madrigal, al que atravesado, sigue la vereda por el pago de la "Corraliza" llevando por linderos de la mano derecha la finca de Herederos de Doña Teresa Fernández, Arroyo de la Corraliza, Basilio Pérez y otras fincas estrechas que cabecean a la Vía Pecuaria, entre las que se hallan las de Consuelo Cantero, Jacoba García, Avelino Mesa, Moisés del Val y Margarita Marijuán, llegándose a la vereda de "La Carbonera".

Por la izquierda se hallan Lorenzo Valdivielso, Herederos de Doña Teresa Fernández, Casimiro Ortega y las cabeceras de los lotes de Francisco Miguel, Inocencio Medina y otros hasta Jacoba García Pampliega, con lo que se llega a la vereda de "La Carbonera" y se pasa al pago de "Prado la Tarde" continuando de lindero por la derecha, Francisco Cantero, Avelina Aguinaga, Emilio Miguel y cruce del arroyo, y sigue, Prado de Fidel Alonso, Prado del Ayuntamiento, Ricardo Lara, Valeriano Cantero y Emilio y Miguel Varona, entre otros.

Por la izquierda, Valeriano Cantero, Leovino Lora, Félix Masa, Valentín Lara, Germán Revilla, Soledad Cuñado, Basilio Pérez, cruce del arroyo, Miguel Abada, Leoncio Bueno y otros hasta Primitivo Ortega, Teresa Fernández, Moisés del Val, Abundio Marijuán con majuelo y Luis Revilla Díez, con lo que se llega al pago del "Calderillo", saliendo por la derecha el arroyo de Calderillo y sigue de lindero por esta mano Saturnina Barrio, Angel Oribe, Angel Marijuán, Ciriaco Austin, entre otros y las cabeceras de Herederos de Aureliano Barrio, Lucas Ordoñez, Pedro Barrios, hasta Moisés del Val.

Por la izquierda Luis Medina y Herederos de Teresa Fernández, en la ladera de "Prado la Tarde", Avelino Mesa, Severino Ordoñez, Simón González, Avelino Mesa, Nieves Julia, Herederos de Tomás Gago, Avelina Aguinaga, Evaristo Alonso, Presentación Cuñado, Adrián Martín Alonso, Fidel Alonso y Herederos de Gregorio Lara. En este punto termina el prado y la vereda continúa por el pago "Los Corcos" entre fincas de Braulio Miguel, Angeles Alonso, Marcelo Canarero, Avelino Mesa, Evaristo Alonso, Consuelo Carretero y Basilio Pérez a la izquierda con lo que se llega a enlazar con la vereda del "camino ancho de Madrigal". Por la derecha, han sido linderos: Valentín Lara, Moisés del Val, Eusebio Santidrián, Evaristo Alonso, Justa Rodrigo, Valentín Ortega y Máximo Moral, enlazando con el camino ancho y concluye la Vía pecuaria.

La longitud aproximada de esta Vía pecuaria es de tres mil metros, considerándose Necesaria.

6ª.-VEREDA "PASADA DE SAN JUAN AL CAMINO AL OJO"

Desde el punto donde sale el camino de las Cuevas del camino de la Venta, en la finca Gregorio Cantero, descrita en la vereda de San Juan, sale hacia el Oriente este paso de ganado que lleva por la derecha las cabeceras de finca estrecha de Víctor Fernández, Francisco Cantero, Manuel Cuiñado, Leovino Lara, Inocencio Merino, Rafael Sáinz, Francisco Cantero, María Luisa García, María Miguel Varona, Asunción García, Fidela Sáez y Avelino Mesa.

Y, por la izquierda, Pedro Palacios, Angel Marijuán, María Miguel Varona, Santiago Díez, Juan Bueno y Herederos de Teresa Fernández.

Atraviesa la carretera general de Madrid-Francia por el kilómetro 221,300 aproximadamente y se une a la Vereda del camino ancho de Madrigal. Su amplitud es de veinte metros ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.) equivalentes a veinticinco varas castellanas. Se considera necesaria y su recorrido es de unos trescientos metros.

7ª.-VEREDA DE SAN JUAN.-Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). 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 de Madrid a Francia en el punto donde arranca la carretera a la estación del ferrocarril Madrid-Burgos, y continuando por el camino de la Venta, tiene a mano derecha las fincas de Avelino Mesa, Mateo, Herederos de Marcial Cuiñado, Herederos de Teresa Fernández, Cio tiene Marijuán y una serie de cabeceras de fincas estrechas en el pago de "San Juan", Leandro Lara y Gregorio Cantero.

Por la izquierda Carmen Ceballos y Felipe María María, con viñedo, Francisco Cantero, Julia López, Félix López Serrano, Pedro Palacios y sale por este lateral el camino de las Cuevas y, por la derecha, sale el camino de la Venta, cruza la finca de Gregorio Cantero y termina este paso en finca de María Arnáiz.

Su recorrido es de unos novcientos metros.

8ª.-VEREDA DE LOS CORRALES DE LOS PIRINEOS, POR LA MENA A LA CRUZ DE CANTOS, ATRAVIESA LA CARRETERA Y TERMINA EN LA ALFOSILLA.-Anchura: veinte metros ochenta y nueve centímetros.

En los corrales de los Pirineos, sitios en el casco urbano en su parte Norte se separa esta vereda del número dos, pasa por la "Mena" teniendo a su derecha las tapias del Camposanto, las eras de Simón González, eras de Félix López, Herederos de Pilar Marijuán, llegando a la "Cruz del Canto" donde sale la vereda a la carretera, sigue fincas de Herederos de Teresa Fernández y cruza la carretera Madrid-Irún.

Por la izquierda se han situado las fincas de Herederos de Teresa Fernández, Casimiro Ortega, Lorenzo Valdivielso, Rosa Díez, se llega al crucero y continúa cabeciendo en una serie de fincas estrechas entre las que se hallan las de Valeriano Cantero, Lázaro Marijuán y sale a la carretera.

Cruzada ésta entre fincas de Lorenzo Valdivielso a derecha, y Avelino Mesa a la izquierda y atravesando a las fincas de Avelino Mesa, Manuel Cuiñado y Luis Revilla, se llega al majuelo de José Palacios donde termina.

El recorrido de esta vía pecuaria es de ochocientos metros, (800 mts.)

9ª.-VEREDA DE LA PLAZA POR EL PRADO DE FUENTECHADA A LA MONTANILLA Y AL ARROYO SERRANO.-Anchura: veinte metros y ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.)

Salida del casco urbano de la plaza por la calle del Barrio de San Pedro, se atraviesa el río Cogollos y dejando a la izquierda las huertas y eras de "El Palacio" y a la derecha

finca y casa de Pilar Oribe, intruso, y prado de "El Palacio".

Por la izquierda el camino de la granja con la linde de las eras. A continuación se llega al descansadero de Fuentechada sito después del prado del Ayuntamiento con una superficie de unas dieciséis áreas. A continuación por el pago de "Las Rozas" sigue llevando el camino a la izquierda y fincas de Asunción García, Félix Revilla, Teresa Fernández, Pilar Oribe, Herederos de Roque Díez, Avelino Mesa, Herederos de Roque Díez, Juan Bueno, Leovino Lara, llegándose al pago de "La Montanilla" y continuando a la derecha Félix Revilla y Herederos de Teresa Fernández, se llega al cruce del Ferrocarril Madrid-Burgos por el paso inferior de la Montanilla. A continuación sale con dirección al Arroyo Serrano por el pago de este nombre entre fincas de Herederos de Teresa Fernández a la derecha y Angel Mateo Alonso, Lorenzo Marijuán, Félix Oribe, Antonino Bueno, Leoncio Bueno y Luis Revilla a la izquierda con lo que se llega al arroyo del Serrano, donde concluye. El recorrido es de dos mil metros.

10ª.-VEREDA DE LAS LAZAS.- Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros. Procedé del término de Valdorros donde existen los mojones al cruzar la vereda del camino ancho a Madrigal y dirigiéndose de Poniente a Saliente entre fincas de Elías Huerta y Teresa Fernández a la izquierda y labor de esta señora a la derecha.

Segue por el pago de "Las Lazas" llevando por lindero derecho a Herederos de Teresa Fernández y por la izquierda Lucinio Alonso, Segundo Santidrián, Patrocinio Camarero y Bartolomé, Valentín, Ortega Mora, Eusebio Santidrián, Camino de Servidumbre y Eusebio Santidrián, cruza el camino de Madrigal a Montoria de la Cantera y siguen Herederos de Teresa Fernández, Gregorio Moral, Patrocinio Santidrián, Félix Cuevas, Gerardo Santamaría y Máximo Moral, uniéndose en este lugar con la general de Merinas. Su longitud es de mil trescientos metros.

11ª.-VEREDA DE HUMIENTA POR EL CAMINO DE MADRIGAL A VEGANA Y CAMINO ANCHO DE MADRIGAL.

Procedente del término municipal de Humienta por el pago "Los Vallejos", junto con el camino a Revilla, y tiene a la derecha, la finca de Jesús Díez Espiga y a la izquierda el monte "Robledal de Cogollos", a continuación sale por la derecha el camino de Revilla y se interna la Vía Pecuaria en el monte citado que queda a ambas manos, atraviesa el camino del Corral del Monte, baja al valle de la "Pradera Galeno" en cuyo lateral derecha está la parcela de Arsenio Bueno.

Segue por el monte, sube al "Alto de los Conejos" y después de atravesar el camino de Umbiate baja al valle con arroyo de este nombre, cruza el camino de "Las Somerías" y sigue por el pago de este nombre, sube al alto de "La Carbonera", cruza el camino de Montoria de la Cantera, a dar a las suertes sitas a mano izquierda, de Don Salvador Bueno, Félix Mesa, Emilio Miguel, Félix Oribe y Filomena Díez, con lo que se llega al cruce del camino de la Vega a Montoria de la Cantera.

Por la mano derecha ha sido todo monte de Cogollos hasta este punto, uniéndose por él la salida de la vereda de la Carbonera.

A continuación por la derecha se sitúan linderos de las fincas de Herederos de Teresa Fernández y otros que cabecean hasta la de Benita Lara donde atraviesa el río Cogollos en el pago de Vegana.

Por la izquierda continúa el monte hasta finca de Herederos de Teresa Fernández y Leandro Lara, a la que atraviesa el río Cogollos y continúan Felipe Alonso y Manuel Marijuán. Por la derecha han continuado siendo linderos Avelino Mesa, Félix Oribe, Ricardo

Marijuán, Félix Revilla y se llega al cruce del Camino de Agua narse en el pago de "Fuentillerto".

Sigue con dirección al Sur llevando por linderos a la derecha: Daría Díez Revilla, Félix Cuevas, Máximo Moral, Teófilo Villa, Narciso Ausín, Leovino Lara, con lo que se llega al camino del Nogal.

Por la izquierda linda con Dionisio Romo, Avelino Masa, Pedro Masa, Juan Bueno y Benito Pérez, por este lateral sale al camino del Nogal y continúa por el camino a "Madrigal del Monte en el Pago de "La Correa" con linderos de Soledad García Bravo y Herederos de Teresa Fernández.

Y por la derecha, Herederos de Teresa Fernández, Primitivo Ortega, Inocencio Medina, Herederos de José Santamaría, Longinos Lara, Fidel Alonso, Luis Revilla y Abundio Marijuán, llegando al camino de "La Correa".

A continuación pasa atravesando la finca de Vicente Rubio Moncalvillo, llevado por la derecha finca de Arsenio Bueno, Alonso, Moisés del Val, Ricardo Marijuán Díez y por la izquierda de Moisés y por la izquierda Moisés del Val, pasa cruzando las fincas de Julia López Serrano, Consuelo Carretero, Rosario Díez y Herederos de "Marcial Cuñado, sale al camino ancho de Madrigal, junto con la cual continúa, por lo que esta descripción termina en este punto.

El recorrido de la vereda es de cinco mil quinientos metros. Su anchura es de veinte metros, con ochenta y nueve centímetros (20,39 mts.)

12ª.-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 veinte metros.

Da comienzo esta vía pecuaria en el casco urbano al punto de la carretera de Madrid a Irún y saliendo por la calle de la Capaña al "Palomar" cruza la nueva desviación de la carretera y pasa entre la era de Herederos de Marcial Cuñado, el municipio, tierra de "Austino Fernández, Emilio Miguel Varona, erial del municipio y Herederos de Teresa Fernández por izquierda, con lo que se llega al "Alto del Palomar", y por la derecha, era de Fidel Alonso, erial del Ayuntamiento, Herederos de Teresa Fernández, Catalina Ausín Sánchez, Casimiro Ortega, Tordable y Leandro Marijuán.

Una vez en el "Palomar" sale el camino de los Vallejos por la izquierda y continúa esta hacia el corral del monte, entre fincas de Herederos de Teresa Fernández a la izquierda y Lázaro Marijuán y el municipio a la derecha. Se llega a la salida del camino de Revilla y Vereda del Corral del Monte número tres que lo hace a mano izquierda, deja el lugar de los corrales del monte a mano derecha, hoy derruidos y labrados por Fidel Alonso Marijuán.

Y a continuación separándose del camino a Revilla a mano izquierda, se interna en el monte de Cogollos por el camino de los Corrales, a unirse a la vereda de Madrigal a Hundenta.

El recorrido es de mil ochocientos metros.

13ª.-VEREDA DEL CAMINO ANCHO DE MADRIGAL.-

Su anchura es variable, con un mínimo de veinte metros con ochenta y nueve centímetros, equivalentes a veinticinco varas castellanas.

Desde el pago de San Juan al saliente de la carretera Madrid-Irún, a continuación del cruce de la parada de este nombre, sale al camino ancho de Madrigal que es paso de ganado amplio y variable, por discurrir por terrenos de mala calidad y llevando por guía el camino, cruza la desviación de la carretera y la vereda local de la Lobera. Torciendo hacia el Sur, por el pago de "lamontaña", pasa entre fincas de Fidel Alonso, Félix Oribe, Aurea Oribe, Benita Oribe, Emilio Miguel Varona, y Don Braulio Miguel por la izquierda; y Lorenzo Valdivielso, Teresa Fernández, Casimiro Ortega, Soledad Cuñado, Pablo Palacios, Germán Revilla, Francisco Miguel, Legvino



MINISTERIO DE AGRICULTURA

DIRECCION GENERAL DE SANADERIA

VIA PECUARIAS

Lara, Antonio Bueno, Francisco Miguel, e Inocencio Medina por la derecha, con lo que se llega al cruce con la vereda de Carbonera.

Continúa por el pago de "Prado la tarde" a la derecha y "Los Llanos" a la izquierda y, entre fincas de Jacoba García, Herederos de Inocencio Cantero, Braulio Miguel, Félix Masa, Fidela Sáenz Sáenz, Antonio Bueno Alonso y Herederos de Ignacio Cantero entre otros por la derecha; y Petra Marijuán Medina, Catalina Ausín, Faustino Fernández, Donato Masa, Filomena Revilla, Pantaleón Bravo y Abundio Marijuán entre otros por la izquierda se llega a la salida del camino de la Correa o de los Llanos.

A continuación sigue este paso de ganado por los pagos "de la Colosaña" por la derecha y el de "La Correa" a la izquierda, situándose como linderos: Leovino Lara, Agapita Alcalde, Nieves Guño, Marijuán y Adrián Alonso, llegando al nacimiento del arroyo de los Cordos, por la derecha, para internarse a continuación en el término de Valdorros.

Por la izquierda sigue de linderos un erial y fincas de Lázaro Marijuán, Avelino Masa, Daniel Santamaría, Germán Revilla y cabeceiras de fincas de Arsenio Bueno y otros, siguen herederos de Marcela Guño y la salida por este lateral del camino de Tornadigo y después de la finca de Francisco Moral se interna en el término de Valdorros donde a los ciento cincuenta metros cruza la vereda de las Mazas. El recorrido de esta Vía pecuaria es de tres mil quinientos metros (3.500 mts.)

14ª.-VEREDA DE LOS CORRALES DEL MARIJOJAL Y SE DIRIGE AL ALTO DE LA BURRA.-

Salá esta Vía Pecuaria de la que del pueblo de Otobalbo (número dos) en el punto de su unión con el camino de Montuenga, sitú entre los corrales del Marjojal y Sangalindez, baja al arroyo Sangoral, entre fincas de Herederos de Teresa Fernández a la derecha y Félix Masa Maté a la izquierda.

Se cruza el arroyo y sigue por la izquierda de linderos Lázaro Marijuán, Herederos de Teresa Fernández, salida del camino del Portillo, continúan tierras de Teresa Fernández, Pablo Falacios, todo intruso, Daniel Valdivielso y Valeriano Cantero, con lo que se llega al "alto de la burra".

Por la derecha continúa de linderos Arturo Revilla, Marcelo Camarero, Víctor Fernando, erial del Municipio y torciendo a la izquierda sale por la derecha el camino del alto de la Burra.

La vereda continúa llevando por la derecha a Tomás González, Inocencio Medina, Leovino Lara y Marcelo Camarero con lo que se llega al Descansadero del "alto de la burra" de dos mil metros cuadrados, el que está detenido en parte Marcelo Camarero y Valeriano Cantero. Por la izquierda son linderos, Timoteo Revilla y Valeriano Cantero.

El descansadero tiene por linderos al Norte: Luis Valdivielso; al Saliente, salida de la vereda y Manuela Maté; al Sur, Marcelo Camarero y entrada a la vereda y, al poniente, con Valeriano Cantero.

Desde este descansadero sale la vereda cruzando entre Luis Valdivielso a la izquierda y Manuela Maté, a la derecha, a bajar al arroyo de Corremojón y atravesándole, sube por fincas de herederos de Teresa Fernández y Valeriano Cantero, a unirse con la vereda de los Corrales del Monte a Pozuelos.

El recorrido es de cien mil metros; y su anchura, es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros. Se considera Necesaria.

15ª.-COLADA QUE HACE EN LA CASA DE DONATO A LA VENTA.-Esta Colada da comienzo en la casa de Donato Masa 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 que cruzan el casco

urbano.

Su anchura queda fijada por las edificaciones que la limitan.
Su recorrido es de seiscientos metros (600 metros).

16. -- VEREDA DE LOS LLANOS DE HONTORIA A FUENTE LA TABLA. --

Parte esta Vía Pecuaria de la Cañada Real en "Los Llanos de Hontoria", atravesando las suertes de la finca de los herederos de Teresa Fernández Puebla hasta llegar al pago de "Fuente la tabla", estando en la actualidad toda labrada.

Su recorrido es de mil cuatrocientos metros. Su anchura es veinte metros con ochenta y nueve centímetros.

17. -- DESCANSADERO DE CERROSANTO O DE LOS COTORROS. --

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 medio día, pasa con anchura variable y amplia entre fincas de José Palacios, Francisco Cantero, Fidel Alonso, Luis Medina, Cipriano Díez y Daniel Santamaría, con lo que se entra otra vez en la misma vereda y por la izquierda Avelino Masa, Valentín Lara, Agustín Ausín, atraviesa el camino de Villariezo y sale por este camino al paso, a enlazar con la vereda de la Altosilla por el Sur, enlaza con el monte la Dehesa y, volviendo a cruzar el camino de Villariezo, siguen de linderos a la izquierda, Emilio Miguel, Julia López, Serrano Herederos de León Arndiz, Abundio Marijuán y Felipe María, con lo que se llega a enlazar con la vereda de partida.

Estos cercados de descansadero tienen una superficie de seis Hectáreas aproximadamente.

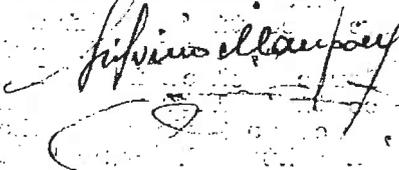
18. -- VEREDA DE LAS HONDONADAS. -- Su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.).

Parte esta Vía Pecuaria o paso de ganado al prado de las Hondonadas 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 cruza las tierras Angel Maté, Mariano Marijuán, Félix Uribe y, por la de Santiago Díez, se llega al prado de las Hondonadas.

La longitud de esta Vía Pecuaria es de unos trescientos metros; y su anchura es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros.

Madrid de Febrero de 1.954

EL PERITO AGRICOLA



Original

ORDEN MINISTERIAL DE FECHA 13 DE
MARZO DE 1.956, POR LA -
QUE SE APRUEBA LA CLASIFICACION
DE LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMI-
NO MUNICIPAL DE C O G O L L O S

(Burgos)

Publicada en el B.O.E. 1. abril 1956

.. .. B.O.P. _____

111 / Hacer copia



MINISTERIO DE AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO

[Handwritten signature]

FUTURO TRAZADO DE LAS VIAS PECUARIAS

DEL TERMINO MUNICIPAL DE

COGOLLOS

(BURGOS)



ARCHIVADO
El 14 de Junio 1972

Autor: D. Mario-Juan Sureda Escarrer.- Ingeniero Agrónomo
Burgos, Febrero de 1.972



MINISTERIO DE AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL
 DE
REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO

SALIDA

ENTRADA

INSTITUTO NACIONAL
 REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO
 6-34789 24.5.72
 MINISTERIO DE AGRICULTURA
SALIDA

ARCHIVO N°

LUGAR Y FECHA
 Madrid, 9 de Mayo de 1.972.
 SU REFERENCIA
 Vías Pecuarias
 NUESTRA REFERENCIA
 Dirección Estructuras Agrarias
 ASUNTO (Sec. Ordenación Propiedad)
 Remitiendo Futuro Trazado de
 Vías Pecuarias.

DESTINATARIO
 Ilmo. Sr. Director del Instituto
 Nacional para la Conservación de
 la Naturaleza.- MADRID.

DIRECCION GENERAL DE GANADERIA
 SECCION DE VIAS PECUARIAS
 ENTRADA N.º 1.084
 25 MAY 1972

Adjunto se remite por duplicado descripción del futuro trazado de las vías pecuarias de la zona de **COGOLLOS** (Burgos), - - - - tal y como quedarán una vez realizada la concentración parcelaria. Dicha descripción del futuro trazado se envía para que el Servicio de Vías Pecuarias, en cumplimiento de lo dispuesto en la Orden Comunicada de 29 de Noviembre de 1.956, emita el informe en la forma que previene el artº. 15 de la Ley de 8 de Noviembre de 1.962, dentro del plazo establecido de tres meses.

La superficie ocupada por las vías pecuarias antes de la concentración era de 88-95-69 Hás. y el futuro trazado será de 85-83-13 Hás.

Dios guarde a V.I. muchos años.

EL PRESIDENTE,
 F.D.



[Handwritten signature]

DIRECCION DE ESTRUCTURAS AGRARIAS.

La correspondencia relacionada con este asunto debe dirigirse a Avd. del Generalísimo n.º 7. MADRID-16



INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO

FUTURO TRAZADO DE LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE
COGOLLOS (BURGOS)M E M O R I A

Estudiadas las necesidades de la ganadería en la zona de Cogollos (Burgos) y teniendo en cuenta el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, el Ingeniero que suscribe tiene el honor de proponer a la Presidencia del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario la aprobación del presente estudio, en que se establece el futuro trazado de las vías pecuarias de dicha zona.

Por Decreto de fecha 11 de Junio de 1.970 se declaró de utilidad pública y de urgente ejecución la concentración parcelaria de la zona de Cogollos (Burgos).

El Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias -- del citado término municipal fue aprobado por O.M. de 13 de Marzo de 1.956.

El artículo 2º de la Orden Comunicada de 29 de Noviembre de 1.956 por la que se coordina las actuaciones de los Servicios de Concentración Parcelaria y de Vías Pecuarias, dispone que, una vez aprobada por el Ministerio de Agricultura la clasificación de las Vías Pecuarias, el Servicio de Concentración Parcelaria comunicará a la Dirección General de Ganadería el futuro trazado de las mismas, a fin de que este centro, en el plazo de tres meses, emita el informe que previene el artículo 15 de la Ley de Concentración Parcelaria, texto refundido de 8 de Noviembre de 1.962. De acuerdo con dicha disposición, se establece por este Instituto el futuro trazado de las vías pecuarias del término municipal de Cogollos (Burgos) que debe ser informado por el Servicio de Vías Pecuarias.

a) Vías Pecuarias clasificadas.--

1º Cañada de Merinas.-- Tiene una anchura de 75,22 metros y su recorrido dentro del término municipal es de 1.000 metros.

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 entre fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, sale al camino de Tornadijo al que se une por la izquierda, atraviesa el camino del Nogal y entre fincas de Máximo Moral a la izquierda y herederos de Teresa Fernández de Puebla sube un repecho y sale al término municipal de Hontoria de la Canteras.

2ª Vereda desde la carretera de Madrid a Francia, por San Pedro, La Olma, Castrillo, Corrales y Alto la Esquina a Otoralbos.- Su anchura es de 20,89 metros y su longitud de 5.500 metros.

Sale del casco urbano de la carretera antigua por la calle de San Pedro, sube a La Olma para coger el camino de Pico llano pasando entre fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla y Mauricio Arnáiz por la derecha y fincas de Manuel Marijuán, Gregorio Cantero, herederos de Ignacio Cantero, Consuelo Cantero y herederos de Teresa Fernández de Puebla por la izquierda 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 Piniillos y baja a unirse al camino de los Corrales, atravesando con él el arroyo de Muniquilla, entre fincas de Elías Lara y herederos de Teresa Fernández de Puebla por la izquierda y de Francisco Miguel por la derecha. Pasado el arroyo lleva a la derecha el Prado de La Corta y finca de Emilio Miguel Varona y a la izquierda fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Leovino Lara, Avelino Masa, Casimiro Ortega y Antonio Bueno, con lo que se llega al descansadero y salegal de los Corrales de Maricjal. Sigue con dirección a los Corrales de Sangalindes dejando a mano izquierda el camino que conduce a los mismos y pasando por entre fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Valeriano Cantero y Juan Bueno, se llega al camino de Montuenga por el que, haciendo ángulo recto y con dirección al Sur, se baja a los Corrales de Sangalindes llevando a la derecha fincas de Lázaro Marijuán, Donaciano Bueno, Julia López y Avelina Aguinaga, Manuela Maté Lara y Lorenzo Valdivielso.

Se llega a los corrales y descansadero de Sangalindes, que queda a mano izquierda, y cruzando el camino de Arcos, pasada la finca de Félix Revilla, se atraviesa el ferrocarril Madrid-Burgos por el puente de paso superior y torciendo hacia el poniente por el pago del Mancillar sigue llevando a la derecha fincas de Teresa Fernández de Puebla, Pedro Bueno, Ezequiel García y Elías Lara, la salida del camino que va al pago del Mancillar y fincas de Avelino Masa y Donaciano Bueno. En este punto sale el paso que enlaza con el descansadero El Mancillar. Siguen por la derecha las fincas de Simón González, Casimiro Ortega, Matilde Díez, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Avelino Masa, Agustín Masín y herederos de Teresa Fernández de Puebla, con el que se llega al arroyo de Fuentecirio o Carremojón. Por la izquierda lleva, desde el paso sobre el ferrocarril, fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Santiago Díez, Maximiano Lara, herederos de Rique Díez, Pedro Masa, Manuela Maté, Donato Masa, Santiago Díez, Leovino Lara, Lázaro Marijuán, Ricardo Arribas, Narciso Adsín y herederos de Teresa Fernández de Puebla, llegando al citado arroyo de Fuentecirio o Carremojón. Cruzado este sigue llevando por la derecha fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, herederos de Rique Díez, Gregorio Revilla, Lenadro Lara, Julia García, Braulio Miguel, Fidel Alonso, Emilio Miguel, Germán Revilla, Julia García Pampliega, Leandro Lara y herederos de Teresa Fernández de Puebla, con lo que se llega al arroyo de Otoralbo o Vega Revilla donde termina la vía pecuaria. Por la izquierda lleva fincas de Lorenzo Bueno, Salvador Bueno, Víctor Fernández, Marcelo Camarero, Rosa Orive, herederos de Teresa Fernández de Puebla y Gregorio Revilla Azofra, con lo que se llega al arroyo y fin de la vía pecuaria.

3ª 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 metros y una longitud de 5.500 metros.

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 y tierras de labor de herederos de Teresa Fernández de Puebla a la izquierda, 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 entre fincas de Matilde Díez Cuñado y Basilio Pérez a la izquierda y herederos de Teresa Fernández de Puebla y herederos de Ignacio Cantero a la derecha. Se cruza el camino de Humienta y pasa por el pago de Torrejón cruzando las fincas de Matilde Díez, herederos de Eulogio Orive, Benita Orive, herederos de Leoncio Bueno, Ezequiel Valdivielso cruza un arroyo, sigue por fincas de Agustín Ausín, Pablo Palacios, herederos de Pedro Marijuán, Cruza dos arroyos muy próximos y sigue por fincas de Mauricio Arnáiz, Lázaro Marijuán, Narciso Ausín, Manuel Cuñado, herederos de Román Marijuán, Tomás González, Rafael Saíñz, Julia López, Manuel Marijuán, Juan Rubio, Luis Revilla y Arsenio Bueno, 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 entre fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla y Avelina Aguinaga a la derecha, y Emilia Miguel a la izquierda. Después de cruzar la carretera sigue llevando a la derecha fincas de Felipe María, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Santiago Díez, Daniel Valdivielso, Rafael Saíñz, Modesto Fernández y herederos de Teresa Fernández de Puebla para llegar al arroyo de Muniquilla. Por la izquierda lleva fincas de Marcelo Camarero, Avelino Masa, José Palacios, Luis Medina, Cipriano Díez, Daniel Santamaría, eriales del Ayuntamiento y Felipe María, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Daría Díez, Santiago Díez, Inocencio Medina, Marcelo Camarero y Felipe María, 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 fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, monte de la Corta, Félix Revilla, Fidel Alamo, herederos de Pilar Marijuán, Elías Lara y otros hasta cruzar el camino de Montuenga. Por la derecha lleva fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Luis Benito, Benedicto Rodríguez, Leandro Lara y herederos de Teresa Fernández de Puebla 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 de linderos Leandro Lara, Benjamín López, Graciano Bueno, Arsenio Bueno, Gregorio Cantero, Antonino Bueno, Manuela Maté, herederos de Tomás Gago, Leonciano Bueno, Amador Valdivielso, Avelina Aguinaga, Petra Miguel, Longinos Lafa, Afrodiseo Orive, Lorenzo Valdivielso, Marcela Camarero, herederos de Venancio Medina, Simón González, Emilio Miguel, Valentín Lara, Félix Orive y Braulio Miguel, hasta llegar al ferrocarril Madrid-Burgos. Por la izquierda lleva fincas de Félix Revilla, Tomás González, herederos de Rosa Díez, herederos de Angel Miguel, Antonino Bueno, Angel Bueno, Fidela Saíñz, Benjamín López, Fidel Alonso, Pablo y Adolfo Palacios, Germán Revilla y Braulio Miguel.

Pasado el ferrocarril atraviesa los yermos del Ayuntamiento y cruza el camino de los carriles, llevando a continuación por la derecha fincas de Casimiro Ortega, Ángel Marijuán, Amparo Valdivielso, Salvador Bueno, Daniel Santamaría y Ángel Bueno y por la izquierda fincas de herederos de Roque Díez, Catalina Ausín, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Manuel Cufiado y Consuelo Cantero, con lo que se llega al descansadero-abrevadero de Pozuelos, con fuente en el centro y atravesado por el arroyo de Vega Revilla.

4.º Vereda de la Carbonera.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 3.000 metros.

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 llevando por la derecha fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Abundio Marijuán, Gregorio Cantero, Faustino Fernández, Jesús Díez y Valeriano Cantero con lo que se llega al camino de Vegaña. Por la izquierda han sido linderos Longinos Lara, Agustín Ausín, Faustino Fernández, Donato Masa, Benjamín Lara, Angeles Alonso, Gregorio Cantero y eriales del Ayuntamiento.

Cruzando el camino se pasa al pago del Alto de Torrejimenó, entre fincas de Antonio Bueno, Abundio Marijuán, eriales del Municipio, corral de Ángel Bueno, Fidel Alonso, Valentín Lara, eriales y tierras de Daniel Valdivielso por la derecha, y de Inocencio Medina, Casimiro Ortega, Vicente Rubio, Catalina Ausín y eriales del Ayuntamiento con corrales por la izquierda, con lo que se llega al camino del Nogal.

Cruzando el camino del Nogal se entra en el pago Las Montañas siguiendo la senda de Valdorros y llevando por la derecha fincas de Maximiano Lara, Rosa Orive, Fidel Alonso, José Palacios, Catalina Ausín, Braulio Miguel, Germán Revilla, herederos de Primitivo Ortega, Abundio Marijuán y Braulio Miguel y por la izquierda María Marijuán, Faustino Fernández y las de Fidel Alonso y siguientes ya citadas a las que cruza, con lo que se llega a la vereda del camino Ancho de Madrigal, que se cruza lo mismo que a la vereda de la Babera, 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 vuerce a mano derecha dejando el camino de la Isilla a la izquierda y cogiendo la lañera atraviesa la finca de Tomás González, deja a la derecha la finca de Fidel Alonso y a la izquierda la de herederos de Leoncio Bueno, atraviesa las de Elías Lara y Pablo Ortega y sigue teniendo por la derecha las fincas de Miguel Alonso, Angeles Alonso, Francisco Miguel, Herederos de Tomás Gago, Jacoba García y Ángel Bueno y por la izquierda Avelina Aguinaga y herederos de Roque Díez, con lo que llega a la carretera nueva Madrid-Irún. Se dirige hacia la carretera antigua entre fincas de María Miguel, Gregorio Cantero, Moisés del Val y Felipe María por la derecha y de Fidela Sainz, Marcelo Camarero y Agapito Alcalde por la izquierda.

Cruza la carretera vieja y sibiendo al llano de Tresmazas entre fincas de Ricardo Marijuán, Luis Revilla, Félix Orive, José Palacios, herederos de Teresa Fernández de Puebla y Marcial Cufiado por la derecha y Fidela Alonso, herederos de Eulogio Orive, herederos de José Santamaría, Emilio Miguel, Jacoba García y José Palacios por la izquierda con lo que se termina dando vista al pago de Palillos.

5ª Vereda de la Lobera.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 3.000 metros.

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 y el palomar de Casimiro Ortega, atraviesa la carretera Madrid-Irún, deja el camino del Nogal, y siguen fincas de Casimiro Ortega, Avelino Masa, Narciso Gil, Guillermo Cufiádo, Santiago Díez, Avelina Aguinaga, Emilio Miguel y María Miguel, llegando al camino Ancho de Madrigal. Por la derecha saliendo de las eras y después de cruzar la carretera, llevan fincas de Angel Marijuán, Avelino Masa, Antonio Bueno y otros hasta llegar a la vereda del camino Ancho de Madrigal.

Cruza esta vereda y sigue por el pago de la Corraliza - llevando por linderos por la derecha fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Basilio Pérez, Consuelo Cantero, Jacoba García, Avelino Masa, Moisés del Val y Margarita Marijuán y por la izquierda Lorenzo Valdivielso, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Casimiro Ortega, Francisco Miguel, Inocencio Medina y Jacoba García Pampliega, con lo que se llega a la vereda de la Carbonera y se pasa al pago de Prado de la Tarde, continuando de linderos por la derecha Francisco Cantero, Avelina Aguinaga, Emilio Miguel, cauce del arroyo, prado de Fidel Alonso, prado del Ayuntamiento, Ricardo Lara, Valeriano Cantero y Miguel Varona entre otros, por la izquierda Valeriano Cantero, Leovino Lara, Félix Masa, Valentín Lara, Germán Revilla, Soledad Cufiádo, Basilio Pérez, cauce del arroyo, Miguel Abad, Leoncio Bueno, Primitivo Ortega, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Moisés del Val, Abundio Marijuán y Luis Revilla, con lo que se llega al pago de Calderillo y arroyo del mismo nombre.

Siguen por la derecha fincas de Saturnina Barrio, Angel Orive, Angel Marijuán, Ciriaco Ausín, herederos de Aurelia Barrio, Lucas Ordóñez, Pedro Barrios y Moisés del Val y por la izquierda Luis Medina, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Avelino Masa, Severino Ordóñez, Simón González, Avelino Masa, herederos de Tomás Gago, Avelina Aguinaga, Evaristo Alonso, Presentación Cufiádo, Adrián Martín, Fidel Alonso y herederos de Gregorio Lara.

Continúa por el pago de Los Corcos entre fincas de Braulio Miguel, Angeles Alonso, Marcelo Camarero, Avelino Masa, Evaristo Alonso, Consuelo Carretero y Basilio Pérez por la izquierda, y Valentín Lara, Moisés del Val, Eusebio Santidrián, Evaristo Alonso, Justa Rodrigo, Valentín Ortega y Máximo Moral, enlazando con la vereda del camino Ancho de Madrigal donde finaliza la viapecuaria.

6ª Vereda de San Juan al Camino Ancho.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 300 metros.

Desde el punto donde sale el camino de las Cuevas del camino de la Venta sale hacia Oriente esta vereda que lleva por la derecha fincas de Víctor Fernández, Francisco Cantero, Manuel Cufiádo, Leovino Lara, Inocencio Merino, Rafael Saínz, María Luisa García, María Miguel, Asunción García, Lidia Saez y Avelino Masa y por la izquierda Pedro Palacios, Angel Marijuán, María Miguel, Santiago Díez, Juan Bueno y herederos de Teresa Fernández de Puebla. Llega a la carretera vieja Madrid-Irún y se une a la vereda del camino Ancho de Madrigal.

7ª Vereda de San Juan.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 900 metros.

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 y continuando por el camino de la Venta, tiene a mano derecha las fincas de Avelino Masa, herederos de Manócial Cufiádo, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Clotilde Marijuán, Leandro Lara y Gregorio Cantero, y a mano izquierda Carman Ceballos, Felipe María, Francisco Cantero, Julia López, Félix López y Pedro Palacios. En este punto sale por la derecha el camino de la Venta y por la izquierda el camino de las Cuevas, la vereda atraviesa la finca de Gregorio Cantero y termina en la finca de María Arnáiz.

8ª Vereda de los corrales de los Pirineos por la Mena a la Cruz del Canto y la Altosilla.- Su anchura es de 20,89 metros y su longitud de 800 metros.

En los corrales de los Pirineos, sitios 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, fincas de Simón González, Félix López, herederos de Pilar Marijuán y a su izquierda herederos de Teresa Fernández de Puebla, Casimiro Ortega, Lorenzo Valdivielso y Rosa Díez, se llega a la cruz del Canto, sigue la carretera vieja Madrid-Irún y después la deja y cruza la carretera nueva. Después pasa entre fincas de Lorenzo Valdivielso a la derecha y Avelino Masa a la izquierda y atravesando las fincas de Avelino Masa, Manuel Cufiádo y Luis Revilla, se llega a la de José Palacios donde termina.

9ª Vereda de la Plaza por el Prado de Fuentechada a la Hontanilla y al arroyo Serrano.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 2.000 metros.

Salida 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 y a la derecha finca y casa de Pilar Orive llegando al descansadero de Fuentechada. A continuación por el pago de Las Rosas sigue llevando a la izquierda -- fincas de Asunción García, Félix Revilla, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Pilar Orive, herederos de Roque Díez, Avelino Masa, Juan Bueno y Leovino Lara y a la derecha Félix Revilla y herederos de Teresa Fernández de Puebla, 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 entre -- fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla a la derecha y Angel Mateo, Lorenzo Marijuán, Félix Orive, Antonino Bueno, Leoncio Bueno y Luis Revilla a la izquierda, con lo que se llega al arroyo Serrano donde termina.

10ª Vereda de las Mazas.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 1.300 metros.

Procede del término municipal de Valdorros y se dirige de Poniente a Saliente llevando por la derecha finca de herederos de Teresa Fernández de Puebla en todo su recorrido y por la izquierda fincas de Eliás Puerta, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Lucinio Alonso, Segundo Santidrián, Patrocinio Camarero, Valentín Ortega, Eusebio Santidrián, cruce del camino de Madrigal

a Hontoria de la Canterá, herederos de Teresa Fernández de Puebla, Gregoria Moral, Patrocinio Santidrián, Félix Cuevas, Gerardo Santamaría y Máximo Moral, uniéndose en este lugar con la Cañada de Merinas.

11ª Vereda de Humienta por el camino de Madrigal a Vegaña y Camino Ancho de Madrigal.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 5.500 metros.

Procede del término municipal de Humienta por el pago de los Vallejos junto con el camino de Revilla y tiene a la derecha la finca de Jesús Díez y 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, cruza 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 Canterá, se dirige al pago de Vegaña, donde cruza el río Cogollos y poco después el camino de Aguanares. Sigue con dirección Sur llevando por linderos a la derecha Daría Díez, Félix Cuevas, Máximo Moral, Teófilo Villa, Narciso Ausín y Leovino Lara y a la izquierda Dionisio Romo, Avelino Masa, Pedro Masa, y sigue llevando por la izquierda fincas de Soledad García y herederos de Teresa Fernández de Puebla y por la derecha Primitivo Ortega, Inocencio Medina, herederos de José Santamaría, Longinos Lara, Fidel Alonso, Luis Revilla y Abundio Marijuán, llegando al camino de la Correa.

A continuación pasa atravesando la finca de Vicente Rubio y llevando por la derecha las de Arsenio Bueno, Moisés del Val y Ricardo Marijuán y por la izquierda la de Moisés del Val, - pasa cruzando las fincas de Julia López, Consuelo Carretero, Rosa Díez y herederos de Marcial Cuiñado y sale al camino Ancho de Madrigal donde finaliza.

12ª Vereda de la carretera de Madrid por el Molinillo al Palomar, corral del Monte y camino de Madrigal.- Su anchura es de 20 metros y su longitud de 1.800 metros.

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.

13ª Vereda del camino Ancho de Madrigal.- Su anchura es de 20,89 metros y su longitud de 3.500 metros.

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 Sur-Este por el pago de la Montaña, pasa entre fincas de Fidel Alonso, Félix Orive, Aurea Orive, Benita Orive, Emilio Miguel y Braulio Miguel por la izquierda y Lorenzo Valdivielso, herederos de Teresa Fernández de

Puebla, Casimiro Ortega, Pablo Palacios, Germán Revilla, Francisco Miguel e Inocencio Medina por la derecha, con lo que se llega al cruce con la vereda de Carbonera.

Continúa llevando por la derecha fincas de pago de Prado de la Tarde de Jacoba García, herederos de Inocencio Cantero, Braulio Miguel, Félix Masa, Fidela Saenz, Antonio Bueno y herederos de Ignacio Cantero y por la izquierda fincas del pago Los Llanos de Petra Marijuán, Catalina Ausín, Faustino Fernández, Donato Masa, Filomena Revilla, Pantaleón Bravo y Abundio Marijuán, llegandose al camino de la Correa o de los Llanos.

Sigue llevando por la derecha el pago de la Colorada y fincas de Leovino Lara, Agapita Alcalde, Nieves Cuñado y Adrián Alonso y por la izquierda el pago de la Correa y fincas de Lázaro Marijuán, Avelino Masa, Daniel Santamaría, Germán Revilla, Arsenio Bueno, herederos de Marcial Cuñado, salida del camino de Tornadajo y finca de Francisco Moral donde termina al pasar al término municipal de Valdorros.

14ª Vereda de los Corrales del Mariojal al Alto de la Burra.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 1.100 metros.

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 Sal-moral entre fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla a la derecha y de Félix Masa a la izquierda. Se cruza el arroyo y siguen por la izquierda fincas de Lázaro Marijuán, herederos de Teresa Fernández de Puebla, salida del camino del Portillo, fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla, Pablo Palacios, Daniel Valdivielso y Valeriano Cantero y por la derecha fincas de Arturo Revilla, Marcelo Camarero, Víctor Fernando, erial del Municipio y torciendo a la izquierda deja a la derecha el camino del Alto de la Burra; siguen por la derecha fincas de Tomás González, Inocencio Medina, Leovino Lara y Marcelo Camarero con lo que se llega al descansadero del Alto de la Burra. Desde este descansadero sale la vereda cruzando entre Luis Valdivielso a la izquierda y Manuela Maté a la derecha, baja al arroyo de Carrmojón, le cruce y sube por fincas de herederos de Teresa Fernández de Puebla y Valeriano Cantero a unirse con la vereda de los corrales del Monte a Pozuelos.

15ª Colada de la casa de Donato a la Venta.- Tiene una anchura de 10 metros y una longitud de 600 metros.

Empieza en la casa de Donato Masa 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.

16ª Vereda de los Llanos de Hontoria a Fuente la Tabla.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 1.400 metros.

Parte esta vía pecuaria de la Cañada Real en los Llanos de Hontoria atravesando la finca de herederos de Teresa Fernández de Puebla hasta llegar al pago de Fuente la Tabla, estando en la actualidad toda labrada.

17ª 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 anchura variable y amplia entre fincas de Posé Palacios, Francisco Cantero, Fidel Alonso, Luis Medina, Cipriano Díez y Daniel Santamaría por la derecha y por la izquierda Avelino Masa, Valentín Lara, Aguatín Ausín, Emilio Miguel, Julia López, herederos de León Arnáiz, Abundio Marijuán y Felipe María, con lo que se llega a enlazar con la vereda de partida.

18ª Vereda de las Hondonadas.- Tiene una anchura de 20,89 metros y una longitud de 300 metros.

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 cruza las tierras de Angel Maté, Lázaro Marijuán, Félix Orive y Santiago Díez y llega al prado de las Hondonadas.

b) Nuevo trazado de las Vías Pecuarias.-

1ª Cañada de Merinas.- Sigue con el mismo trazado y se reduce su anchura a la mitad, 37,64 metros, por ser ya suficiente para el paso de ganados y encontrarse muy intrusada.

2ª a 15ª.- Estas vías pecuarias se conservan sin variación.

16ª Vereda de los Llanos de Hontoria a Fuente la Tabla.- Se suprime por considerarse innecesaria y estar totalmente intrusada desde antes de 1.954 en que se redactó el Proyecto de Clasificación.

17ª y 18ª.- Estas vías pecuarias se conservan sin variación.

19ª Descansadero de los Corrales de Mariojal.- Se considera necesario con una superficie de 1-20-00 Has. rodeando a estos corrales, quedando a la derecha de la Vereda de la Carretera a Otoralbos.

20ª Descansadero de los Corrales de Sangalindes.- Se considera necesario con una superficie de 0-40-00 Has. frente a estos corrales, quedando a la izquierda de la Vereda de la Carretera a Otoralbos.

21ª Vereda del Mancillar.- Sale de la vereda de la Carretera a Otoralbos y se dirige al descansadero del Mancillar atravesando las fincas de Simón González y Agustín Ausín. Tiene una anchura de 29 metros y una longitud de 200 metros.

22ª Descansadero del Mancillar.- Se considera necesario con una superficie de 0-50-00 Has. con abrevadero en el pago de su nombre.

23ª Descansadero de Pozuelos.- Se considera necesario con una superficie de 0-50-00 Has. al final de la vereda del Corral del Monte a Pozuelos, con fuente en el centro y abrevadero, junto al arroyo de Vega Revilla.

24# Descansadero de Fuentechada.- Se considera necesario 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.

25# Descansadero del Alto de la Burra.- Se considera necesario 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.

c) Diferencia entre el antiguo y el nuevo trazado de las Vias Pecuarías.-

1# Cañada de Merinas	7-52-20 Has.
2# Vereda desde la carretera a Otoralbos	11-48-95 "
2# Vereda del Corral del Monte a los Pozuelos	11-48-95 "
4# Vereda de la Carbonera	6-26-70 "
5# Vereda de la Lobera	6-26-70 "
6# Vereda de San Juan al Camino Ancho	0-62-67 "
7# Vereda de San Juan	1-88-01 "
8# Vereda de los Corrales de los Pirineos a la Al- tosilla	1-67-12 "
9# Vereda desde la Plaza al arroyo Serrano	4-17-80 "
10# Vereda de las Mazas	2-71-57 "
11# Vereda de Humienta a Vegaña y camino Ancho de Madrigal.	11-48-95 "
12# Vereda de la carretera al Camino de Humienta a Madrigal	3-60-00 "
13# Vereda del Camino Ancho de Madrigal	7-31-15 "
14# Vereda de los Corrales de ^M ariojal al Alto de la Burra	2-29-79 "
15# Colada de la casa de Donato a la Venta	0-60-00 "
16# Vereda de los Llanos de Hontoria a Fuente la Tabla	2-92-46 "
17# Descansadero de Cerro Santo	6-00-00 "
18# Vereda de las Hondonadas	0-62-67 "
<hr/>	
<u>Total superficie</u>	<u>88-95-69 Has.</u>

La superficie ocupada por el nuevo trazado es la siguiente:

1# Cañada de Merinas	3-76-10 Has.
2# Vereda desde la carretera a Otoralbos	11-48-95 "
3# Vereda del Corral del Monte a los Pozuelos	11-48-95 "



MINISTERIO DE AGRICULTURA
INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO

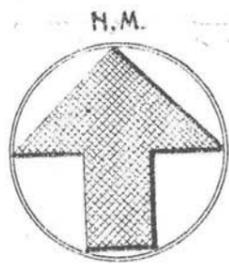
DILIGENCIA: El futuro trazado de las vías pecuarias del término municipal de COGOLLOS (Burgos), - - -
- - - - - estudiado por la Delegación de -
Burgos, se ajusta a las normas dictadas por el -
Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y -
Ordenación Rural, actual Instituto Nacional de Re-
forma y Desarrollo Agrario, para regular el cum-
plimiento de lo dispuesto en la Orden Ministerial
de 29 de Noviembre de 1.956.

El futuro trazado se ha establecido teniendo
en cuenta el de las antiguas vías pecuarias, así -
como las necesidades de la ganadería, proponiendo
se en razón de todo ello a esa Dirección la apro-
bación de dicho futuro trazado.

Madrid, 9 de Mayo de 1.972.

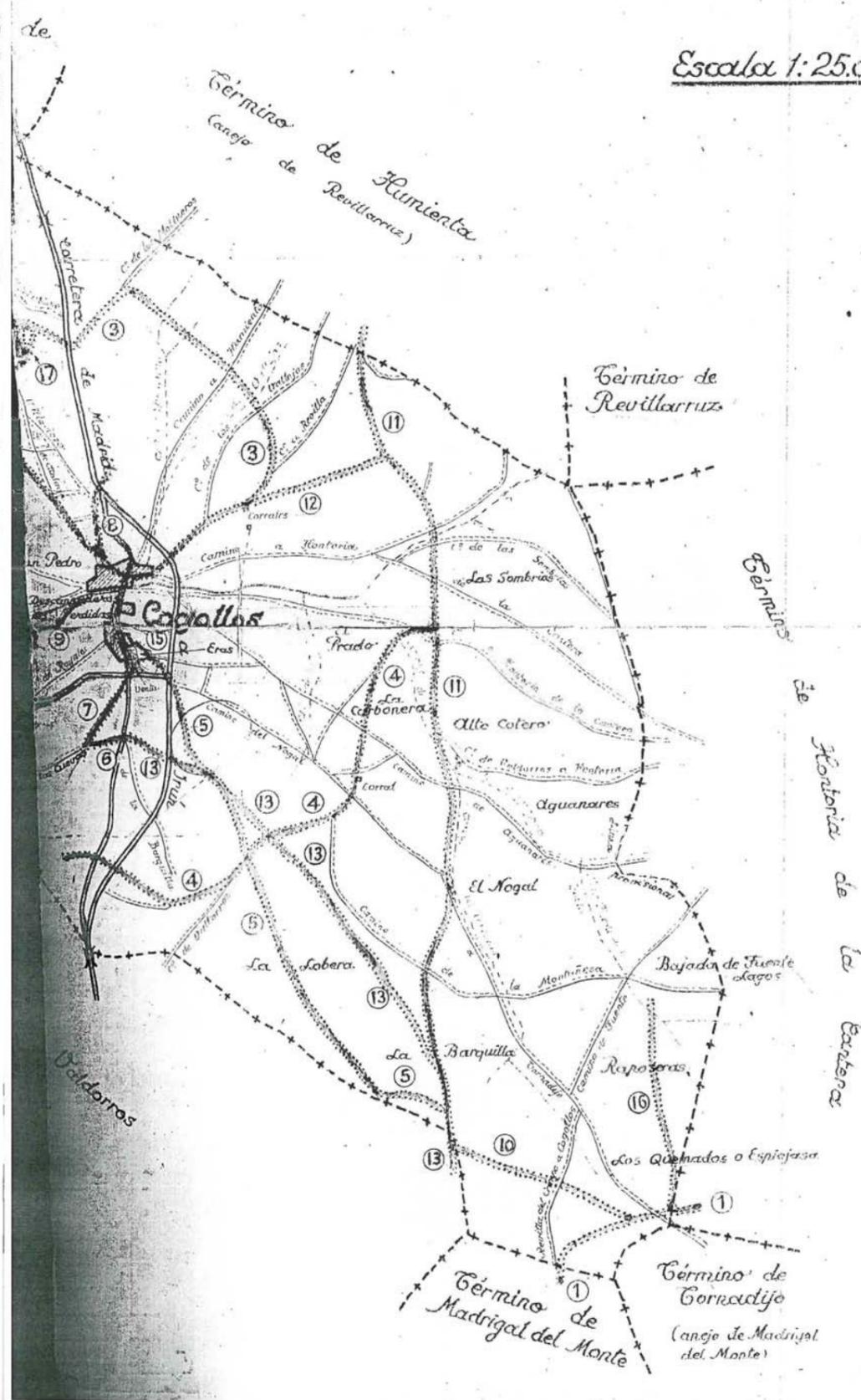
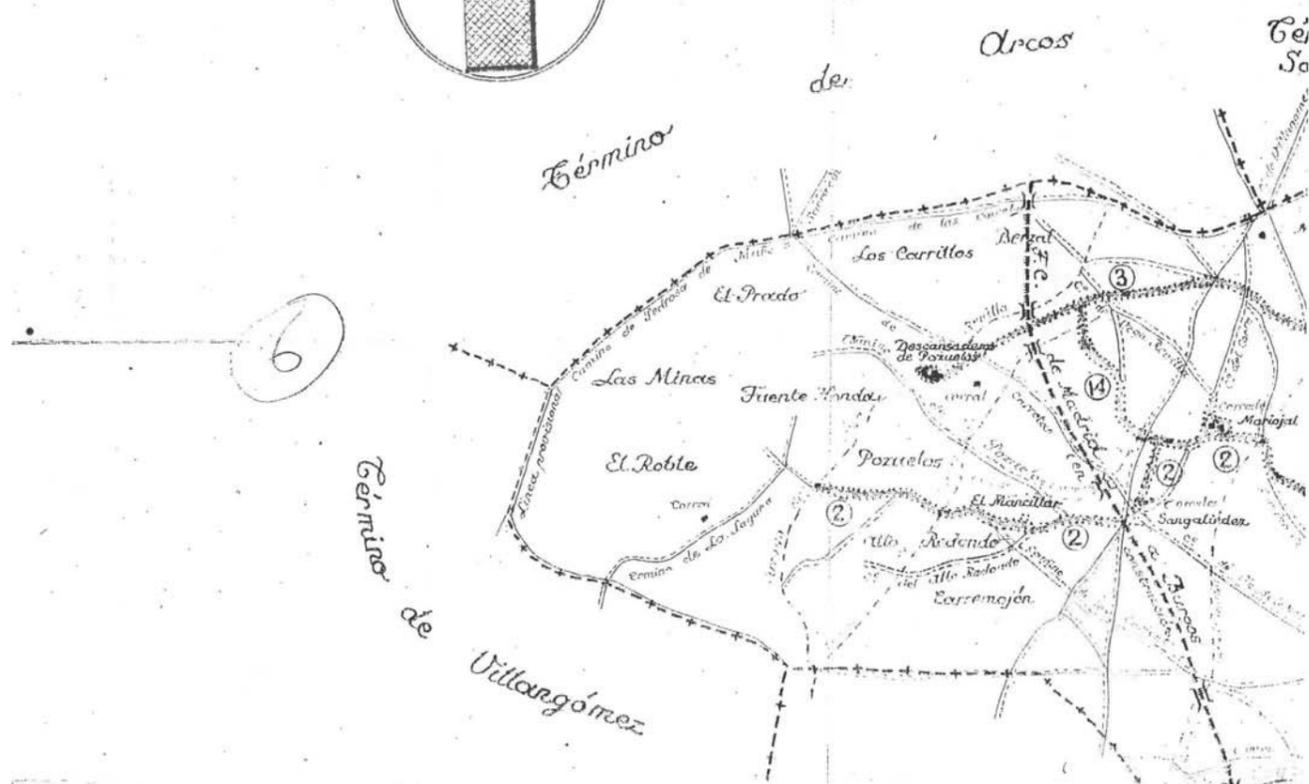
EL JEFE DE LA SECCION DE
ORDENACION DE LA PROPIEDAD.

CONFORME:
EL PRESIDENTE,
P. D.
EL DIRECTOR DE
ESTRUCTURAS AGRARIAS.



Plano del Término Municipal de Cogollos (Burgos) y de sus Vías Pecuarias

Escala 1:25.000



- × ① Cañada Real de Merinas
- × ② Vereda desde la carretera Madrid a Francia por San Pedro de Merinas, Castillo, Corrales, Alto la Esquina u Otardillos
- × ③ Vereda del Corral del Monte, por los Valdejos, Cañada de los Molinos, Cerro Santo, Fuente del Obispo, La Corta, Alto de la Cruz, y por el camino de los Puentes
- × ④ Vereda de la Carbonera
- × ⑤ Vereda de La Labera
- × ⑥ Vereda de San Juan al Camino Viejo
- × ⑦ Vereda local de San Juan
- × ⑧ Vereda de los Corrales de los Pinos por el Camino de San Juan a la Alfranca
- × ⑨ Vereda que pasa por la Haza del Casco Viejo por el camino de San Juan, y por la Montaña y al arroyo de San Juan
- × ⑩ Vereda de los Molinos
- × ⑪ Vereda de Hornadillo por el camino de Madrigal a Pegañes, y al camino de Merinas
- × ⑫ Vereda de la carretera de Madrid, por el Molino al molino, camino de Merinas, camino de Hornadillo a Madrid
- × ⑬ Vereda del camino Viejo de Madrid
- × ⑭ Vereda de los caminos de Merinas, y se dirige al cerro de la Cruz
- × ⑮ Colada que pasa en las Casas de Donato a la Peña
- × ⑯ Vereda de las Uñas de Merinas a Fuente la Vieja
- × ⑰ Desembocadura de Cerro Santo
- × ⑱ Vereda de las Bombas