



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION Anual 104,00 euros Semestral 62,00 euros Trimestral 37,00 euros Ayuntamientos 76,00 euros (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.: Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo</i> ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 1,25 euros :—: De años anteriores: 2,50 euros	INSERCCIONES 2,00 euros por línea (DIN A-4) 1,40 euros por línea (cuartilla) 34,00 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal: BU - 1 - 1958
Año 2005	Jueves 19 de mayo	Número 95

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

- JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.
De Salas de los Infantes núm. 1. 83/2005. Pág. 2.
- JUZGADOS DE LO SOCIAL.
De Burgos núm. 1. 228/2005. Pág. 2.

ANUNCIOS OFICIALES

- JUNTA DE CASTILLA Y LEON.
Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Fomento. Aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna. (Conclusión). Págs. 3 y ss.

ANUNCIOS URGENTES

- AYUNTAMIENTOS.
Burgos. Intervención General. Pág. 32.
- JUNTAS VECINALES.
Palacios de Benaver. Pág. 32.
- ANUNCIOS PARTICULARES.
Plan Parcial «Camino Viejo» de Alfoz de Quintanadueñas. Pág. 32.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

SALAS DE LOS INFANTES

Juzgado de Primera Instancia número uno

40310.

N.I.G.: 09330 1 0100245/2005.

Expediente de dominio. Reanudación del tracto 83/2005.

Sobre: Otras materias.

De: Doña María Esther García Cuñado.

Don Fernando Paredes Sánchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Salas de los Infantes.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente de dominio. Reanudación del tracto núm. 83/2005, a instancia de doña María Esther García Cuñado, vecina de Salas de los Infantes; expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de la siguiente finca:

«Casa de planta baja, piso y desván en la calle de Santa Teresa de Jesús, s/n (anteriormente calle de Santa María), que linda, derecha entrando, con Carlos Merino y otros; a la izquierda, con la Casa Rectoral; y fondo, con servidumbre de paso. Ocupa un área de ciento once metros cuadrados. Se valúa en 2.125. En la expresada casa, su planta baja, donde se ubica el Mesón Alto Llano, está cedida en arrendamiento a don Antonio Llorente Salas. La compradora se hace cargo de dicho arrendamiento, con sus beneficios y gastos».

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, al folio 190, tomo 331, libro 18, de Salas de los Infantes. Finca registral n.º 2.111.

Por el presente edicto, que se expondrá en el tablón de anuncios de este Juzgado y Ayuntamiento de Salas de los Infantes y se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia de Burgos, y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha, se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

Asimismo se cita a los causahabientes de don Mariano Cuñado González, titular registral de la finca y a los causahabientes de D. Eliseo Cuñado Rey, como persona de quien procede la finca, para que dentro del término anteriormente expresado, puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Salas de los Infantes, a 8 de abril de 2005. — El Juez de Primera Instancia, Fernando Paredes Sánchez. — La Secretaria (ilegible).

200503107/3157. — 76,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0100241/2005.

07410.

N.º autos: Demanda 228/2005.

Materia: Ordinario.

Demandante: Boruga Gheorghe.

Demandados: Francisco Javier Arribas García (Burpal Empresas) y Fogasa.

Cédula de citación

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en autos n.º 228/2005 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancia de Boruga Gheorghe contra la empresa Francisco Javier Arribas García (Burpal Empresas), sobre ordinario, se ha dictado la siguiente:

Providencia Magistrado Juez Ilustrísimo señor don Manuel Barros Gómez.

En Burgos, a 21 de marzo de 2005.

Dada cuenta. Por presentada la anterior demanda, se admite a trámite. Se cita a las partes a los actos de juicio y en su caso, al previo de conciliación, que tendrán lugar en única convocatoria en la Sala de

Audiencias de este Juzgado de lo Social sito en Burgos, calle San Pablo, 12-A, 1.º, el día 1 de junio de 2005, a las 11 horas de su mañana.

Dese traslado de copia de la demanda y demás documentos a los demandados. Se advierte a las partes que deberán concurrir al juicio con todos los medios de prueba de que intenten valerse, así como con los documentos pertenecientes a las partes que hayan sido propuestos como medio de prueba por la parte contraria y se admita por este Juzgado, pudiendo estimarse probadas las alegaciones hechas por la contraria en relación con la prueba admitida si no se presentaran sin causa justificada.

Se advierte que si el demandante, citado en forma, no compareciese ni alegase justa causa que motive la suspensión del juicio, se le tendrá por desistido de su demanda y que la incomparecencia injustificada del demandado no impedirá la celebración del juicio, que continuará sin necesidad de declarar su rebeldía. Se acuerda admitir la prueba documental, interrogatorio y de judicial propuestos. Se requiere a la empresa demandada a fin de que aporte dicha prueba documental. Cítese a don Francisco Javier Arribas García, para la práctica de dicha prueba con los apercibimientos legales del art. 292.4 de la L.E.C. y en relación con la disposición adicional primera número uno de la Ley de Procedimiento Laboral.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (art. 184.1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo manda y firma Su Señoría el Ilustrísimo señor Magistrado. — Doy fe, la Secretario Judicial.

Providencia del Ilmo. Sr. Magistrado don Manuel Barros Gómez.

En Burgos, a 25 de abril de 2005.

Dada cuenta. Por recibidos los anteriores escritos, únanse a los autos de su razón. Se acuerda admitir la prueba testifical propuesta y se tiene por efectuado el requerimiento solicitado.

Se acuerda asimismo, librar oficio al Excmo. Ayuntamiento de Burgos a fin de que se informe a este Juzgado acerca de si la demandada Francisco Javier Arribas García tiene algún domicilio en dicha localidad y todo ello conforme a los arts. 155 y 156 de la L.E.C.

Pudiéndose encontrar dicha demandada en paradero desconocido se acuerda proceder a notificar la resolución de fecha 21 de marzo de 2005 como la citación a don Francisco Javier Arribas García, representante legal de la empresa demandada para la práctica de la prueba de interrogatorio judicial por medio de edictos que se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia y tablón de anuncios de este Juzgado. Advértase que las siguientes comunicaciones dirigidas a la mencionada parte se harán en estrados de conformidad con el artículo 59 de la Ley de Procedimiento Laboral.

Cítese a doña Anunciación Arreba Martín para la práctica de dicha prueba testifical con los apercibimientos legales del art. 292.4 de la L.E.C. y en relación con la disposición adicional primera de 7 de abril de 1995 de la L.P.L. y en relación con el art. 375.1 de la L.E.C. en cuanto a la indemnización que se le puede originar.

Se acuerda asimismo, emplazar al Fogasa, de conformidad con lo establecido en el art. 23.2 de la L.P.L., a fin de que comparezca ante este Juzgado para el acto de conciliación y en su caso juicio, señalados para el día 1 de junio de 2005, a las 11 horas de su mañana.

Notifíquese esta resolución.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (art. 184.1 de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo manda y firma Su Señoría el Ilustrísimo señor Magistrado Juez. Doy fe, la Secretario Judicial.

Y para que le sirva de citación en legal forma a Francisco Javier Arribas García (Burpal Empresas), en ignorado paradero, así como para la práctica de la prueba de interrogatorio judicial en la persona de don Francisco Javier Arribas García, así como que las demás comunicaciones se harán en los estrados del Juzgado, salvo las que puedan revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento, expido la presente para su inserción en el «Boletín Oficial» de la provincia, en Burgos, a 25 de abril de 2005. — La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200503410/3410. — 188,00

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Fomento

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de 22 de febrero de 2005 de Aprobación Definitiva. Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna.

(CONCLUSION)

NORMATIVA REGULADORA

INDICE

CAPITULO 1. – DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

1.1. – Objeto, naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación y vigencia.

1.2. – Condiciones generales de urbanización.

CAPITULO 2. – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

2.1. – Edificios fuera de ordenación.

2.2. – Condiciones de la parcela.

2.3. – Condiciones generales de los edificios.

2.4. – Condiciones de la sección.

2.5. – Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad y ornato.

2.6. – Condiciones de seguridad interior de los edificios.

2.7. – Concepto y cómputo de la edificabilidad.

2.8. – Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.

CAPITULO 3. – CONDICIONES GENERALES DE USO.

3.1. – Usos básicos.

3.2. – Condiciones específicas de los usos básicos.

3.3. – Usos pormenorizados.

CAPITULO 4. – CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL.

4.1. – Normativa sectorial de aplicación.

4.2. – Limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril (R.D. 1211/90).

4.3. – Limitaciones impuestas en relación con el uso y defensa de las carreteras (R.D. 1812/94).

CAPITULO 5. – CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE EDIFICACION.

5.1. – Asignación pormenorizada de uso e intensidad de uso.

5.2. – Relación de zonas. Ordenanzas de edificación.

5.3. – Actuaciones aisladas.

5.4. – Los vallados y cierres de parcelas.

CAPITULO 6. – DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

6.1. – Definición e introducción a su gestión.

6.2. – Condiciones generales para todos los sectores.

6.3. – Densidad y aprovechamiento máximos.

6.4. – Condiciones para los usos y la edificación, en todos los sectores.

6.5. – Características de las dotaciones urbanísticas.

6.6. – Condiciones particulares de los sectores.

6.7. – Los vallados.

CAPITULO 7. – LAS AREAS ESPECIALES.

7.1. – Áreas especiales: BIC «Castillo de Sotopalacios». BIC «Iglesia de San Juan Bautista». BIC «Castillo de Ubierna». BIC «La Fortaleza de Ubierna».

7.2. – Área especial «Era Lomillo».

CAPITULO 8. – CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

8.1. – Condiciones de los planes parciales.

CAPITULO 9. – CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO RÚSTICO.

9.1. – Generalidades.

9.2. – Régimen de usos.

9.3. – Instalaciones existentes en Suelo Rústico.

9.4. – Régimen de edificación.

9.5. – Condiciones de parcelación, volumen y superficie.

9.6. – Condiciones estéticas y constructivas en suelo rústico.

9.7. – Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

9.8. – Núcleo de población.

9.9. – Protección de la legalidad urbanística.

CAPITULO 10. – INTERVENCION DE LA EDIFICACION INCLUIDA EN EL CATALOGO.

10.1. – Condiciones generales.

10.2. – Tipos de actuaciones.

10.3. – Niveles de protección.

CAPITULO 11. – NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION.

11.1. – Régimen urbanístico general del suelo y la edificación.

11.2. – Régimen de autorizaciones y licencias sobre los elementos con algún tipo de protección.

11.3. – Gestión y procedimiento en Suelo Urbano.

11.4. – Gestión del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado.

11.5. – Gestión del Suelo Urbanizable No Delimitado.

11.6. – Gestión del Suelo Rústico.

* * *

CAPITULO 1. – DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1. – OBJETO, NATURALEZA, FINALIDAD, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA.

Artículo 1. – *Naturaleza y alcance de las Normas Urbanísticas.*

Las Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la cual dan cumplimiento y por tanto debe contener la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecer las condiciones para su transformación o conservación. Así mismo también da cumplimiento a la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificaciones de la Ley mencionada.

Artículo 2. – *Objeto y finalidad.*

Las Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el Suelo Urbano Consolidado. Se han previsto además otras clasificaciones de suelo que se resumen a continuación:

– Suelo Urbano:

– Suelo Urbano Consolidado.

– Suelo Urbano No Consolidado (sectores de Suelo Urbano).

– Suelo Urbanizable:

– Suelo Urbanizable Delimitado (sectores de Suelo Urbanizable).

– Suelo Urbanizable No Delimitado.

– Suelo Rústico:

– Suelo Rústico Protegido.

– Suelo Rústico Común.

Artículo 3. – *Ámbito de aplicación.*

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Merindad de Río Ubierna.

Artículo 4. – *Vigencia.*

La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

Artículo 5. – *Ejecutividad.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia de Burgos, con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 6. – Documentos que integran las Normas Urbanísticas.

1. – Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Planos de Información.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de bienes protegidos.

2. – El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

– Los Planos de Ordenación Urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o planes especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación⁽¹⁾) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas.

– Las Normas tienen carácter vinculante en su totalidad y en el doble alcance de Normas Urbanísticas para todo el término municipal y de Ordenanzas para el Suelo clasificado como Urbano y Urbanizable.

– La Memoria y los planos de información dan cuenta del sentido de la ordenación propuesta y son vinculantes.

– El Catálogo relaciona los bienes inmuebles sobre los que se adopta una normativa de protección. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante.

Artículo 7. – Vinculación y relación con otras Normas y Ordenanzas.

1. – Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta Normativa, prevalecerán aquéllas, teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 8. – Documentos gráficos.

1. – La normativa gráfica de las presentes Normas se compone de los planos siguientes:

1. Plano de Clasificación de Suelo (escala 1/25.000).
2. Plano de Ordenación de Suelo Rústico (escala 1/25.000).
3. Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado (escala 1/1.000; hojas correspondientes a todos los núcleos de Merindad de Río Ubierna).
4. Plano de Suelo Urbanizable No Delimitado (escala 1/5.000).
5. Plano de Gestión Urbanística de Suelo Urbano y Urbanizable (escala 1/2.000).

2. – Todos los planos de ordenación se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD⁽²⁾.

1.2. – CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 9. – Obligatoriedad.

En los Planos de Ordenación se marcan las directrices generales que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el Suelo Urbano Consolidado; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se indica en la leyenda de los planos correspondientes. Para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, las directrices que se grafían en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas,

como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las dotaciones grafiadas en el plano, para cada uno de los sectores. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

Artículo 10. – Nueva urbanización.

1. – En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento, ... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado. Se excluyen de la condición anterior los espacios que en el plano de ordenación se señalan como «zonas de movilidad y estancia de vehículos», que deberán tener un tratamiento homogéneo, similar al definido más adelante como espacio libre de coexistencia.

2. – En cualquier caso y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías de:

En Suelo Urbano: 9 m. para vías principales (10 en Sotopalacios).
6 m. para vías secundarias (8 en Sotopalacios).

En Suelo Urbanizable: 12 m. para vías de la estructura general.
10 m. para vías de segundo orden.
8 m. para vías de tercer orden.

3. – En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. – En vías de más de 10 m. de sección total (incluida la banda que en el plano de ordenación aparece como espacio libre público), se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.

5. – Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial o de coexistencia y, en general, todas las de menos de 5 m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se describen más adelante para los espacios libres de coexistencia.

Artículo 11. – Espacio libre de coexistencia.

Las calles que se indican en los planos de ordenación como viario de coexistencia o mixto, se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en los tratamientos de los firmes, de forma que lo que aparece grafiado en los planos como «zonas de coexistencia», tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante se recomienda que la elección sea de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base diversos materiales, solos o combinados: el granito y la piedra de forma prioritaria y en su defecto, otros materiales del mercado como los adoquines de hormigón envejecido de colores ocres o marrones, o incluso el gres extruido o porcelánico especial para exteriores de colores similares. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes. Para el caso concreto de pavimentaciones de este tipo dentro de los ámbitos de influencia de los BIC (Bienes de Interés Cultural), cuya delimitación aparece en los planos de ordenación a 1:1.000, se deberá cumplir de forma obligatoria lo que para otros casos hemos indicado como recomendable, es decir, el tratamiento para las zonas señaladas como de coexistencia, se hará con acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior de granito o piedra.

Artículo 12. – Mejora de la pavimentación de las calles principales de los núcleos.

Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el proyecto de urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas (siempre que el discurso de las acequias y el ancho general lo permita) que regularicen y ordenen el espacio libre en dife-

1. En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de Suelo Urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Estos dos datos sobre los planos deben considerarse indicativos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

2. Los disquetes correspondientes se presentarán en la documentación de Aprobación Definitiva, texto refundido.

rentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales.

Artículo 13. – Parques y Jardines públicos.

En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Artículo 14. – Los Callejones.

Para los callejones las condiciones de urbanización serán las de espacio libre mixto adoquinado u hormigonado, según las condiciones de los artículos anteriores, que permita la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio a las viviendas.

Artículo 15. – Canalizaciones de agua o regueras.

Para las regueras de agua que discurren por el Suelo Urbano se establecerá un tratamiento adecuado que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de viales y aceras, el proyecto de urbanización podrá proponer «taparlas» superficialmente permitiendo la continuación de su curso natural o entubarlas, posibilitar un recorrido alternativo, o bien eliminarlas si tras un estudio hidrológico se considera adecuado.

Artículo 16. – Caminos estructurantes.

Para las vías pecuarias existentes se establecen condiciones específicas de tratamiento: se dará un tratamiento continuo blando en toda su anchura, que permita la permeabilidad del suelo, además de ofrecer una base compactada y continua que tolere las cargas previstas. Este tratamiento será preferentemente a base de zahorras naturales.

Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Además se deberá prever al menos una línea de arbolado en toda su longitud, que se situará de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en su recorrido en verano.

CAPÍTULO 2. – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 17. – Condiciones generales de la edificación.

Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Las dimensiones de la parcela.
- Condiciones generales de los edificios (altura, cubierta, patios,...).
- Condiciones de la sección (alturas interiores, vuelos,...).
- Su seguridad (antepechos, barandillas), salubridad y ornato.
- La edificabilidad (m^2 construibles por cada m^2 de parcela).
- El aprovechamiento (m^2 construibles de cada parcela).

A los efectos de esta Normativa, las casas prefabricadas deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento, tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

2.1. – EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Artículo 18. – Edificios fuera de ordenación.

1. – A los efectos del artículo 64 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León, se consideran fuera de ordenación los usos y edificaciones que, en el momento de Aprobación Definitiva de las mismas, se encuentren emplazados dentro de los sectores que se definen para el Suelo Urbano y Urbanizable y se delimitan en los planos de ordenación correspondientes y que además coincidan con terrenos calificados en la ordenación propuesta y con carácter vinculante, como espacios libres o viario. También se considera fuera de ordenación toda construcción sobre Suelo Rústico que carezca de la autorización de uso, obligatoria para su implantación. Además, en este mismo tipo de suelo, todas las edificaciones o usos que ocupen espacios que la ordenación prevista por estas Normas define como suelos de uso o utilización públicos o bien que estén así definidos por la legislación competente sobre ellos (carreteras, agua, etc). Por su cercanía al Suelo Urbano se enumeran los siguientes casos de usos y construcciones existentes y fuera de ordenación:

– Referencia Catastral Polígono 506, parcela 5187: antena de telefonía instalada muy cercana al núcleo edificado de San Martín de Ubierna, en su borde sur.

– Referencia Catastral Polígono 7, parcela 283 de Sotopalacios: depósito de almacenamiento de propano, en una parcela incluida como Suelo Urbano Consolidado y remitido a proyecto de normalización de fincas.

2. – En estas instalaciones no se podrá autorizar ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de planeamiento urbanístico que desarrolle la correspondiente actuación de adecuación a las exigencias urbanísticas y medio ambientales que para ello establece este documento de planeamiento. En tanto esto no se produzca, se podrán autorizar las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles o instalaciones.

2.2. – CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 19. – Parcela mínima.

1. – Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. – Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. – Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

2.3. – CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 20. – Sólido capaz.

El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

– En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.

– En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación, las condiciones de la cubierta y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 21. – Alineaciones y retranqueos.

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano y Urbanizable, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua.

Artículo 22. – Límite de zona.

Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 23. – Rasante.

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única. Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 24. – Altura máxima.

1. – En Suelo Urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta la línea inferior del alero que remata la cubierta (ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de cada fachada, para tramos no superiores a 20 m. En Suelo Urbanizable, se limita además la altura de la cumbre en sus condiciones específicas, para los usos no residenciales.

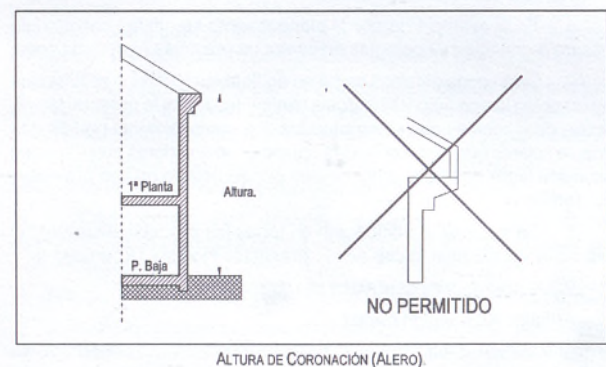
2. – Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y constructivas en Suelo Rústico (Epígrafe 9.6 de estas Normas).

Artículo 25. – *Cubierta.*

1. – Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrao, en las zonas en que se permita el uso residencial o terciario. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medido perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. – Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las troneras o buhardas, mansardas, terrazas, petos o similares.

3. – También se admite que superen la altura los árboles de los patios de parcela, siempre que se trate de especies de hoja caduca.



ALTURA DE CORONACIÓN (ALERO).

Artículo 26. – *Huecos.*

En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical y dimensión, tanto horizontal como vertical, no superior a 1,20 m., salvo los accesos a los balcones en su dimensión vertical y en planta baja para el acceso de vehículos. En cubiertas podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior; es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar los elementos de carpintería de los mismos, sobre el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él.

Artículo 27. – *Fondos de edificación.*

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 28. – *Ocupación de parcela.*

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 29. – *La regulación de los patios.*

Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m. de longitud y superficie mínima 9 m.² para edificaciones en planta baja. Lado menor 3 m. de longitud y superficie mínima 11 m.² para edificaciones en planta baja +1 o altura superior a 4 m. al alero.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

Artículo 30. – *La regulación de los accesos a los garajes.*

Los accesos a los garajes, deberán hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6%.

2.4. – CONDICIONES DE LA SECCION.

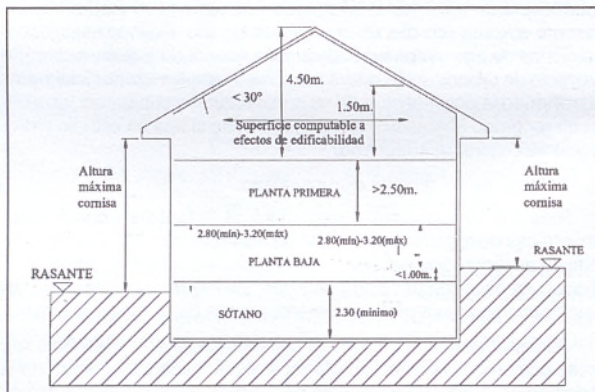
Artículo 31. – *Planta baja.*

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., medida desde la rasante. La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja),

será como mínimo de 2,80 m. y como máximo de 3,70 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Artículo 32. – *Altura libre interior.*

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 m. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m., también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta (B+2) conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas de ambas podrán unirse en una única altura libre, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.



ESQUEMA DE SÓLIDO CAPAZ.

En aplicación de las Condiciones Generales de la Sección.

Artículo 33. – *Salientes y vuelos de la edificación.*

1. – Para los siguientes usos: naves dentro del casco tradicional (almacén, taller y actividades de uso industrial, agrícola o ganadero), los usos residenciales no incluidos en el siguiente punto, y los usos terciario y equipamientos, estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial, se establecen las siguientes condiciones:

– No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones con barandillas de forja o metálicas con un vuelo máximo de 0,40 m. para calles de hasta 6 m. y 0,60 para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 50% de la longitud total de la fachada. No se permiten miradores acristalados dentro del casco consolidado.

– La altura mínima de salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.

2. – Para los siguientes usos: naves fuera del casco tradicional, los usos residenciales con tipología aislada fuera del Suelo Urbano, el uso terciario y equipamientos, estos dos últimos siempre que formen parte de un entorno claramente industrial, las condiciones son las siguientes:

– Se permiten cuerpos de edificación volados con libertad de diseño y materiales, con las siguientes limitaciones: En el caso de optar por balcones con barandillas, éstas deberán ser de forja o metálicas. El vuelo máximo será el mismo que en el punto anterior, salvo para las tipologías aisladas que podrá ser mayor, siempre que su proyección horizontal no invada la franja obligatoria de retranqueo de la edificación, definida en la ordenanza correspondiente.

2.5. – CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS EDIFICIOS EN RELACION CON LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

Artículo 34. – *Ornato de las instalaciones en fachada.*

1. – En los usos residenciales, terciario y equipamientos (estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial), ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización

de agua de lluvia, podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobres o tuberías coloreadas, nunca color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).

2. — Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificadas por imposibilidad material de otra solución.

3. — Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, ésta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, como pueden ser la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en las zonas de menor impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

Artículo 35. — Condiciones para banderolas y rótulos.

1. — Para los siguientes usos: naves dentro del casco tradicional (almacén, taller y actividades de uso industrial, agrícola o ganadero), los usos residenciales no incluidos en el siguiente punto, y los usos terciario y equipamientos, estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial; se establecen las siguientes condiciones:

— En Planta Baja hasta la línea inferior del dintel del hueco de primera planta, se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas de locales comerciales. Para ello se deberá solicitar autorización al Ayuntamiento y presentar una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten, dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación. Podrán ser de tres tipos:

En franjas encajadas, rematadas respecto a la cara exterior del muro.

Letras sueltas ancladas directamente al muro.

Placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 5 cm.

— Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima será de 0,80 m.² y los materiales posibles a utilizar, solos o combinados entre ellos, podrán elegirse de entre los siguientes: madera natural barnizada o pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra, bronce, latón, hierro forjado u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato. Para las banderolas se podrán utilizar además telas y cueros. No se usarán colores no acordes con el conjunto edificado y siempre se elegirán bajo el criterio general de sencillez y sobriedad. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes. También se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

La altura mínima de cualquiera de estos elementos sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada.

2. — Para los siguientes usos: naves fuera del casco tradicional; los usos residenciales con tipología aislada fuera del Suelo Urbano, el uso terciario y equipamientos, estos dos últimos siempre que formen parte de un entorno claramente industrial; se establecen las mismas condiciones que en el punto anterior con las excepciones siguientes:

— Se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas sobre cualquier superficie de la fachada principal, siempre que se sitúen con una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,50 metros sobre el paño de fachada.

Podrán ser de tres tipos:

— En franjas encajadas, rematadas respecto a la cara exterior del muro.

— Letras sueltas ancladas directamente al muro.

— Placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 25 cm.

Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima sobre la fachada será de un 5% de la superficie de fachada, sin sobrepasar en ningún caso 3 m.². Los materiales posibles a utilizar serán libres pero se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

Artículo 36. — Salida de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Artículo 37. — Cerramientos laterales.

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas.

Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de piedra.

Artículo 38. — Acabados.

En general todas las edificaciones deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona en los capítulos siguientes y además:

En cuanto a los materiales, se prohíben los aplacados (excepto de piedra), también se prohíben los enfoscados plásticos o el ladrillo hueco sin revestir. Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra o piedra tradicional de la Merindad de Río Ubierna. Quedan expresamente prohibidos los acabados de paramentos exteriores en cualquier material de color blanco y en ningún caso se admitirán los acabados de fibrocemento o de chapa vista, salvo para las naves fuera del Suelo Urbano o en ámbitos claramente industriales. Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...).

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color, salvo para las naves en polígono industrial o fuera del Suelo Urbano.

En cuanto a las cubiertas, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja roja curva. Para el uso de nave exclusiva (dentro del uso mixto, industrial-almacén, o residencial) pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo. Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.

2.6. — CONDICIONES DE SEGURIDAD INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 39. — Antepechos.

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 0,95 m. desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 80 Kg./m.

Artículo 40. — Barandillas.

1. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 50 Kg./m. y estarán compactadas en sus 70 cm. inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro ni sean fácilmente escalables.

2. — La altura de las barandillas será como mínimo 1 metro.

2.7. — CONCEPTO Y COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 41. — Concepto y cómputo de la edificabilidad.

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m.² construibles sobre m.² de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las ordenanzas correspondientes). En algunas zonas de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación.

A efectos de edificabilidad y m.² construibles se considerarán todo de tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobraos)⁽³⁾ siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja⁽⁴⁾.

No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

3. En el caso del bajo cubierta o sobrao, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura libre interior sea igual o superior a 1,50 m.

4. Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., desde la rasante de la acera o calle.

2.8. — CONCEPTO Y COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y MEDIO.

Artículo 42. — *Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo.*

Es un valor que se utiliza para los ámbitos dentro de los sectores, que conceptualmente es semejante a la edificabilidad: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad máxima de edificación privada, expresada en m.² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente.

Artículo 43. — *Uso predominante.*

El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del Sector.

Artículo 44. — *Concepto del aprovechamiento medio.*

1. — El aprovechamiento medio de cada sector, para el municipio de Merindad de Río Ubierna, es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector, en m.² construibles del uso predominante, por la superficie total del sector.

2. — Con independencia del aprovechamiento lucrativo máximo posible, siempre de obligado cumplimiento, según la definición del artículo anterior, para cada sector se establece un aprovechamiento medio máximo, que también debe cumplirse sin excepción.

3. — Se expresa por tanto en metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo del uso predominante, por cada metro cuadrado de la superficie total incluida en el sector.

Artículo 45. — *Coefficiente de Ponderación de usos (Ip).*

Es el índice por medio del cual se pueden transformar los m.² construibles del uso predominante de un sector, en m.² construibles de cualquier uso pormenorizado permitido dentro del mismo.

I_p = Coeficiente de Ponderación.

$A_{m.2}$ = Aprovechamiento disponible (expresado en m.² construibles del uso predominante).

$U_{m.2}$ = m.² construibles del uso pormenorizado de la zona, distinto del uso predominante.

$$U_{m.2} = A_{m.2} \times I_p$$

CAPÍTULO 3. — CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 46. — *Clases de usos.*

1. — La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.

2. — Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.

3. — Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en Suelo Urbano.

3.1. — USOS BÁSICOS.

Artículo 47. — *Definiciones y niveles de los usos básicos.*

1. — A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. Vivienda: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

2. Comercio y servicios: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados, etc.

3. Oficinas: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.

4. Hostelería: Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.

5. Alojamiento turístico: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.

6. Nave: Locales destinados a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.

7. Colectivo: Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación y enseñanza; a la asistencia a la población enferma o desprotegida; y, en general, a los usos de carácter colectivo: servicios sanitarios (centros de salud), asistenciales (residencias de ancianos), culturales, teleclub, escuela...

8. Deportivo: Instalaciones para la práctica deportiva.

9. Parque y jardín: Terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

10. Garaje y estacionamiento: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

11. Vial y comunicación: Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público o privado (sólo en los casos de zonas de movilidad y estancia de vehículos señaladas como tales en el plano de ordenación), que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 48. — *Compatibilidad entre usos básicos.*

1. — Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

2. — Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

3.2. — CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS BÁSICOS.

Artículo 49. — *Condiciones del uso de vivienda.*

1. — Definición. Todo edificio, o parte de él, destinado a un uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

2. — Tipología. La tipología de vivienda será edificio unifamiliar con acceso directo a calle, o plurifamiliar con un máximo de dos viviendas de acceso compartido desde la calle.

3. — Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.

4. — Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.

5. — Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en cuanto a superficies mínimas:

— Cocina: 7 m.² pudiendo considerarse 5 m.² cocina + 2 lavadero.

— Salón: 14, 16, 18 y 20 m.² según sean viviendas de 1, 2, 3 o 4 dormitorios respectivamente.

— Dormitorios: al menos uno de ellos tendrá una superficie mínima de 10 m.². La superficie mínima del resto será de 6 m.².

Tanto salones como dormitorios contarán con ventilación directa a patio o espacio público.

Artículo 50. — *Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina y alojamiento turístico.*

1. — La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona. Si se establecen tres niveles diferentes, en función de la superficie construible del uso asignado:

— Nivel 1: < 500 m.²

— Nivel 2: 500 m.² - 2.500 m.²

— Nivel 3: > 2.500 m.²

2. — La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público es de 2,80 m.

Artículo 51. — *Condiciones del uso de nave.*

1. — La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona. Si se establecen tres niveles diferentes, en función de la superficie construible del uso asignado:

- Nivel 1: < 500 m.²
- Nivel 2: 500 m.² - 2.500 m.²
- Nivel 3: > 2.500 m.²

2. – La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30°. Se admite también la cubierta curva, sin superar la altura que correspondería a la cumbre en la posición inclinada.

Artículo 52. – Condiciones de los usos colectivo y deportivo.

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 53. – Condiciones de los Parques y Jardines.

1. – Las especies dominantes serán las autóctonas.
2. – En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m. de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente:

El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

3. – Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparecen señaladas en el plano de ordenación, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 m. de dominio público en las carreteras).

4. – Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

5. – Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

Artículo 54. – Condiciones de Garaje y Estacionamiento.

1. – Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen en la tabla siguiente: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m.² construidos; Hospedaje, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Naves: 1 plaza por cada 100 m.² construidos para el nivel 1; 1 plaza por cada 175 m.² construidos para el nivel 2 y 1 plaza por cada 250 m.² construidos para el nivel 3; Colectivo 1 plaza por cada 150 m.² construidos; Deportivo 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. – Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

3. – Además de las anteriores, para todos los sectores, tanto de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable, se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m.² construibles en el uso predominante.

Artículo 55. – Condiciones del uso de viario y comunicación.

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización en el Capítulo 1; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización, las zonas de movilidad y estancia de vehículos o las zonas de pavimentación especial.

3.3. – USOS POMENORIZADOS.

Artículo 56. – Relación de usos pomenorizados.

1. – Se consideran usos pomenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas Normas y las que pudieran resultar de la redacción de otros instrumentos de planeamiento.

2. – Se consideran los siguientes usos pomenorizados:

1. RESID. Residencial.
2. TERC. Terciario.
3. IND/ALM. Industrial/Almacén.
4. MIXTO, Mixto.
5. EQUIP. En los planos de ordenación se señalan como Colectivo (General, Administrativo, Escolar, Cultural, etc.) o Deportivo.
6. Parque y jardín público.
7. Patio o jardín privado.
8. Viario y comunicación.

3. – Para cada uso pomenorizado se establece el uso básico principal y los usos básicos compatibles, permitidos o prohibidos. Todos los usos que no estén expresamente prohibidos en cada uso pomenorizado, se entiende que están permitidos.

4. – El uso básico viario y comunicación está incluido implícitamente en todos los usos pomenorizados, salvo en parques y jardines, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

5. – Los usos básicos dotacionales y libres pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

Artículo 57. – Condiciones del uso pomenorizado Residencial (RESID).

1. – Se permiten todos los usos, incluyendo aquellas actividades exentas de la tramitación de la correspondiente licencia ambiental según lo dispuesto en la Ley de 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, con la siguiente limitación: son usos compatibles con el residencial el comercial, hostelero o naves de pequeños establecimientos y los propios de la actividad agropecuaria de pequeñas dimensiones; almacenes y otros, siempre que sean instalaciones cuya capacidad no supere 2 cabras, 10 conejas madres o 20 aves pequeñas. Se exceptúan los núcleos siguientes, donde no será compatible con el residencial ninguna de las actividades anteriores, relacionadas con la actividad agropecuaria: Sotopalacios y San Martín de Ubierna.

2. – Ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200 m.² construidos totales por parcela; excepto las oficinas, hostales o pensiones, que podrán ocupar una superficie mayor, sin superar el nivel 1 definido en su uso básico correspondiente.

3. – Las pescaderías y carnicerías solo se admitirán si disponen de cámara frigorífica de dimensiones adecuadas. Sólo las oficinas, hostales y pensiones y equipamientos colectivos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.

4. – La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la ordenanza correspondiente.

– Condiciones del uso pomenorizado Terciario (TERC.). Se permiten los usos de comercio y servicios, en sus niveles 1 y 2; naves en su nivel 1 y hostelería en todos sus niveles. Incluyendo también aquellas actividades que requieran la tramitación de licencia de actividad y sin perjuicio de lo exigido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. El uso de vivienda se permite hasta un máximo del 20% sobre la superficie total construible de parcela.

– Condiciones del uso pomenorizado Mixto (MIXTO). Se permiten todos los usos, incluyendo en este caso también aquellas actividades que requieran la tramitación de licencia de actividad y sin perjuicio de lo exigido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, estableciéndose, en este caso, la siguiente limitación en los niveles de los usos básicos de naves, comercio, servicios y hostelería: para todos se permite únicamente el nivel 1, y en los casos de Sotopalacios y San Martín de Ubierna se prohíben expresamente todos los usos relacionados con la actividad agropecuaria.

– Condiciones del uso pomenorizado Industrial/Almacén (IND/ALM). Se permiten los usos exclusivos de: nave en todos sus niveles, comercio y servicios en su nivel 3. Incluyendo también aquellas actividades que requieran la tramitación de licencia de actividad y sin perjuicio de lo exigido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Se prohíbe el uso de vivienda, excepto si se justifica la necesidad de habilitar una pequeña vivienda que puedan ocupar la/s persona/s que se encarguen del mantenimiento y/o vigilancia permanente de un área industrial, comercial, de almacenes o de talleres.

Artículo 58. – Condiciones del uso pomenorizado Colectivo o Deportivo (COLECT o DEPORT).

1. – Áreas destinadas a equipamiento. Deben caracterizarse por el uso deportivo o colectivo (escolar, cultural, sanitario, institucional, administrativo o general, si no está definido el fin concreto) que las justifica. Se admiten, además: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, deportivo y parque y jardín. Se admite uso comercial hasta el 2% de la superficie construida total. Usos Prohibidos: el resto.

2. – Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 59. – *Condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín.*

Las Normas definen dos categorías de este uso en función de su titularidad, público y privado, que se identifican con los correspondientes identificativos en los planos de ordenación.

A) Parque y Jardín Público:

1. – Al menos el 90% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: hostelería, colectivo y comunicación. El uso de comunicación será exclusivamente peatonal y para bicicletas; admitiéndose el acceso en vehículo a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público. El uso de hostelería es admisible cuando se trate de quioscos, chiringuitos o similares en régimen de concesión. Prohibidos: el resto.

2. – Las especies dominantes serán las frondosas en los parques urbanos en general, y especie de media sombra a lo largo de las travесías y del viario principal, cuando la ordenación reserve bandas laterales para ello.

B) Parque y Jardín o Patio Privados: Se incluyen en este apartado, además de los espacios señalados como tal en los planos de ordenación, los espacios privados que deja libre la edificación posible⁽⁵⁾, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

1. – Al menos el 40% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: deportivo y viario/comunicación. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante. Prohibidos: el resto.

2. – El uso deportivo será abierto y en superficie.

Artículo 60. – *Condiciones del uso pormenorizado Viario y Comunicación públicos o privados.*

1. – Uso determinante: Viario y Comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo y expansión, espacios arbolados y zonas de movilidad y estancia de vehículos tanto privados como públicos. Admite, además, parques y jardines, zonas deportivas y el uso básico de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante.

2. – En los Planos de Ordenación y las condiciones generales del Capítulo 1 de estas Normas, se establecen las directrices que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional (líneas indicativas de arbolado, dimensiones de la calzada, espacios libres...), como para las calles de nuevo trazado.

Artículo 61. – *Transformación de usos.*

El uso pormenorizado asignado a cada parcela de Suelo Urbano Consolidado podrá transformarse en otro, previa justificación y autorización por el Ayuntamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

– Sólo se podrá solicitar sobre parcelas de Suelo Urbano Consolidado. En ningún caso sobre parcelas resultantes de la reparcelación de un sector.

– Cualquier cambio de uso deberá ser compatible con las condiciones de edificación de la parcela establecidas por estas Normas (que no podrán modificarse con el cambio de uso). De esta forma sólo se podrá autorizar un cambio de uso cuando el tamaño de la parcela haga posible materializar el aprovechamiento del uso resultante, teniendo en cuenta las condiciones de edificación que estas Normas determinan para la parcela concreta. Los excesos de aprovechamiento⁽⁶⁾ a que pueda dar lugar este cambio de uso, no darán derecho a compensación ninguna, ni siquiera dentro de sectores delimitados que sufran la situación contraria.

– No se aplicará ningún índice de ponderación de uso, pues es obligatorio el mantenimiento de las condiciones originarias de edificación (adosada, aislada...), eso sí, aplicadas ahora al nuevo uso; es decir, con los parámetros que estas condiciones puedan determinar para el uso resultante.

5. Según las condiciones de edificación fijadas para cada zona.

6. El exceso de aprovechamiento se refiere a los metros cuadrados del nuevo uso que, por circunstancias de normativa (condiciones de edificación), no puedan materializarse en la parcela original.

– Deberán mantenerse las mismas condiciones de ordenación originarias de la parcela.

– Todos los usos podrán transformarse al uso de equipamiento⁽⁷⁾.

– Se podrán transformar además los siguientes usos:

RESIDENCIAL A . . . EQUIPAMIENTO TERCIARIO (Nivel 1)

TERCIARIO A EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL⁽⁸⁾
MIXTO IND/ALM (del mismo nivel)

CAPÍTULO 4. – CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL

4.1. – NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION.

Artículo 62. – *Concurrencia de la normativa sectorial.*

Simultáneamente a la aplicación de estas Normas Urbanísticas son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

– Relativa a Patrimonio Cultural:

a. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

b. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

– Relativa a comunicaciones y transporte energético:

c. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

d. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.

e. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

f. Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

g. Real Decreto 1211/90 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

h. Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.

i. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

j. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 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.

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

k. Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

– Relativa a medio ambiente:

l. Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

m. Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

n. Ley 6/1992 de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).

o. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

p. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

7. En este caso deberá adoptar también las condiciones de edificación propias del uso de equipamiento (colectivo o deportivo).

8. En este caso, la autorización para el cambio de uso tendrá como condición el traslado de la actividad existente a otra zona que el planeamiento permita. Si no fuese así, o si la actividad ya no estuviese en funcionamiento, se deberá justificar debidamente la imposibilidad de su traslado o venta para el mismo uso, o bien que el cese de la actividad sea anterior a un año.

q. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias⁽⁹⁾.

r. Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

s. Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

t. Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

u. Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

v. Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

w. Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.

x. Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

y. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

— Relativa a la accesibilidad y la edificación:

z. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

aa. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4.2. — LIMITACIONES IMPUESTAS EN RELACION CON LOS TERRENOS INMEDIATOS AL FERROCARRIL. (R.D. 1211/90).

Artículo 63. — *Limitaciones en la zona de dominio público.*

1. — Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.

2. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

3. El órgano administrativo competente sobre el ferrocarril podrá delegar el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los puntos anteriores en la Empresa titular de la línea.

Artículo 64. — *Limitaciones en la zona de servidumbre.*

1. — Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

2. — Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre se requerirá autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

Artículo 65. — *Autorizaciones en la zona de servidumbre.*

1. — La Empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

b) Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que, por cualquier causa, se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.

c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería o cualquier otra razón.

d) Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.

e) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

f) Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.

g) Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

h) Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o accidente.

2. — En los casos b), c) y d) del punto anterior no se requerirá notificación previa por parte de la Empresa titular de la línea al propietario ni al poseedor del inmueble para la utilización temporal de terrenos en zona de servidumbre.

En los casos a), e), f), g) y h) de dicho punto, la Empresa titular de la línea deberá notificar previamente, al propietario o poseedor afectado, la resolución de ocupar, plazo de ocupación, finalidad de la ocupación y designación de la persona o Entidad beneficiaria de la ocupación.

3. — Serán indemnizables la ocupación temporal de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización. Las demás prohibiciones, limitaciones, servidumbres y afecciones sobre la utilización de la zona de servidumbre que no causen perjuicios económicos tienen la naturaleza de limitaciones generales de la propiedad en favor del servicio público ferroviario, y no serán objeto de indemnización.

Artículo 66. — *Limitaciones en la zona de afección.*

1. — Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

2. — La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

a) Podrá realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4.3. — LIMITACIONES IMPUESTAS EN RELACION CON EL USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS. (R.D. 1812/94).

Art. 66 bis. — *Protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad.*

1. — A los efectos de la Ley de Carreteras Estatal y Autonómica y su correspondiente Reglamento, se establecen las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

2. — Sobre estas zonas las solicitudes de licencia deberán cumplir las limitaciones a la propiedad recogidas en los artículos 73 a 96 del R.D. 1812/94, en los que se recogen determinaciones específicas para cada zona:

— Sección 1 Zona de Dominio Público.

— Sección 2 Zona de Servidumbre.

— Sección 3 Zona de Afección.

— Sección 4 Línea Límite de Edificación.

— Sección 5 Publicidad.

— Sección 6 Régimen Jurídico de autorización fuera de los tramos urbanos.

3. — Con respecto al régimen jurídico aplicable a las travesías y redes arteriales se estará a lo recogido en los artículos 121 a 129 del R.D. 1812/94.

9. Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

CAPÍTULO 5. – CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE EDIFICACION.

5.1. – ASIGNACIÓN PORMENORIZADA DE USO E INTENSIDAD DE USO.

Artículo 67. – *Relación de zonas de usos en Suelo Urbano Consolidado.*

1. – A continuación se describen las condiciones particulares de uso e intensidad de uso para cada una de las diferentes zonas de usos en las que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y su uso pormenorizado se identifica, para los ámbitos que no son espacios libres, viario y comunicación, con el dato que ocupa la primera posición en cada uno de los iconos identificativos.

2. – Para cada uno de los usos pormenorizados se establece en este apartado su uso principal (el uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y las intensidades mínimas o máximas de éste y del resto de usos básicos compatibles en la misma zona¹⁰. La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m.² construibles) del área o zona de uso. Las diferentes zonas de uso, que además se corresponden con los diferentes usos pormenorizados son:

- Residencial.
- Terciario.
- Mixto.
- Industrial-Almacén.
- Equipamiento (colectivo o deportivo).
- Parques y Jardín Público.
- Patio o Jardín Privado.
- Viario y Comunicación.

3. – Habrán de tenerse en cuenta además, para cada zona, las determinaciones de estas Normas sobre el uso básico «garaje y aparcamiento», que define el número exigido de plazas de aparcamiento para los distintos usos básicos permitidos.

Artículo 68. – *Residencial.*

1. – Uso principal: Vivienda, según las condiciones definidas para el uso básico vivienda, en el Capítulo 3 de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima de 60%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Residencial, para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso. Sólo los usos de oficinas, alojamientos turísticos, hostelería y equipamientos no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100% sobre la parcela.

Artículo 69. – *Terciario.*

1. – Usos principales: Hostelería, comercio y servicios, según las condiciones definidas para estos usos básicos, en el Capítulo 3 de estas Normas, referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Se establece una intensidad máxima de 20% para el uso de vivienda. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Terciario, no se establecen limitaciones en la intensidad de los usos principales ni del resto de los usos permitidos.

Artículo 70. – *Mixto.*

1. – Usos principales: Vivienda, Nave, Comercio y Servicios, Hostelería; según las condiciones definidas para los usos básicos correspondientes, en el Capítulo 3 de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Mixto, no se establecen limitaciones en la intensidad de los usos principales ni del resto de los usos permitidos.

Artículo 71. – *Industrial-Almacén.*

1. – Uso principal: Nave, según las condiciones definidas para el uso básico nave, en el Capítulo 3 de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones generales del uso pormenorizado Industrial-Almacén, no se establecen limitaciones en la intensidad del uso principal, ni del resto de los usos permitidos.

Artículo 72. – *Equipamiento.*

1. – Usos principales: Colectivo o Deportivo; según las condiciones definidas para el uso básico Colectivo y Deportivo, en el Capítulo 3 de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Se establece una intensidad mínima de 80% para los usos Colectivos y Deportivos. Los usos Comerciales podrán construirse con una intensidad máxima del 2%. Podrá construirse 1 vivienda por cada conjunto continuo de instalaciones, siempre que no supere una intensidad del 10%, sobre el aprovechamiento medio reconocido.

Artículo 73. – *Parque y Jardín Público.*

1. – Uso principal: Parque y Jardín; según las condiciones definidas para este uso básico, en el Capítulo 3 de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 90%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Público, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Artículo 74. – *Patio o Jardín Privado.*

1. – Uso principal: Parque y Jardín, según las condiciones definidas para este uso básico, en el Capítulo 3 de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. – Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 40%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Privado, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Artículo 75. – *Viario y Comunicación.*

1. – Uso principal: Viario y Comunicación.

2. – Intensidades: No se establecen más limitaciones de usos e intensidades que las que establece el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Viario y Comunicación.

5.2. RELACION DE ZONAS. ORDENANZAS DE EDIFICACION.

Artículo 76. – *Relación de zonas.*

Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

- CASCO T Casco tradicional.
- CONJ Conjunto con proyecto.
- ADOS Edificación Adosada.
- AISLA/PAREA . . . Edificación Aislada o pareada.
- EQUIP Equipamiento.
- Espacios libres, parques y jardines.
- Viario y Comunicación.

Artículo 77. – *Ordenanza de Casco Tradicional (CASCO T).*

Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas tradicionales dentro de los cascos urbanos consolidados, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.) tradicional. Para establecer todos los parámetros de edificación se diferencian dos grandes grupos de tipologías tradicionales, que son los siguientes:

Grupo 1: Tipología tradicional alineada a vial.

- Castrillo de Rucios.
- Cernégula.
- Cobos junto a la Molina.
- Hontomin.
- La Molina de Ubierna.
- Lermilla.
- Mata.
- Peñahorada.
- Quintanarroz.
- Quintanilla Sobresierra.
- Robredo Sobresierra.
- Sotopalacios.
- Ubierna.
- Villalbilla Sobresierra.
- Villanueva de Río Ubierna.
- Villaverde Peñahorada.

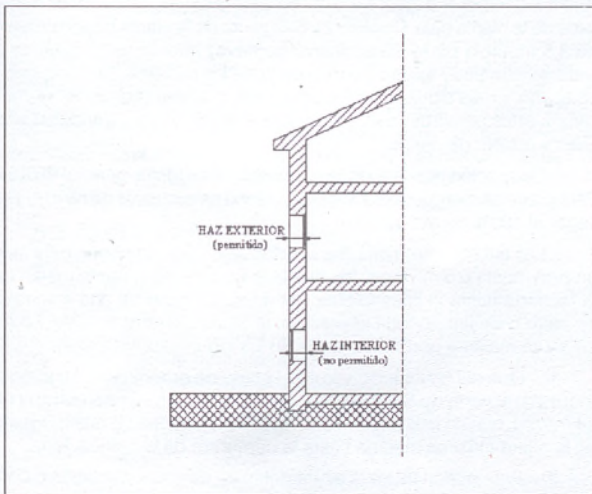
10. Los usos básicos permitidos están definidos en el artículo correspondiente a cada uso pormenorizado del Capítulo 3 de esta Normativa.

Grupo 2: Tipología tradicional de conjuntos parcelarios de usos mixtos.

Celadilla Sotobrán.
Gredilla la Polera.
Masa.
La Cabañuela.
Quintanarrio.
San Martín de Ubierna.

Artículo 78. – Condiciones comunes a los Grupos 1 y 2.

– Condiciones de protección de la tipología tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos o composiciones de fachada originales de las tipologías tradicionales, se permitirán las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los sillares pétreos de dinteles y esquinas para organizar la nueva fachada. El resto de la fachada se diseñará, no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sobre construcciones en que el aparejo del muro principal no sea de sillares regulares, sino mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional, que hoy en día se ha perdido a favor de la visión de la piedra, dejando siempre vistos los sillares labrados de dinteles y esquinas. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración deberá mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces exteriores, es decir, situadas sobre el borde interior del muro (Ver esquema).



ESQUEMA DE EXPLICACIÓN DE HACES EXTERIORES

En cualquier caso están prohibidos los retranqueos del plano de la fachada, de forma que el plano deberá formalizarse de forma continua.

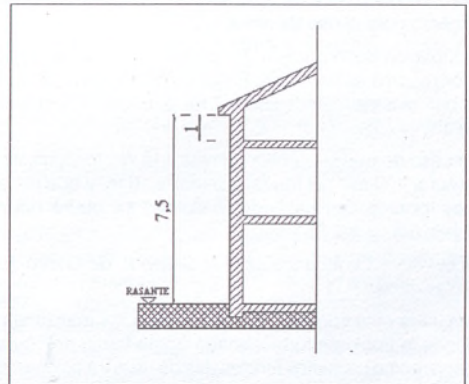
– Acabados: Para todos los usos, se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el Capítulo 2 de estas Normas y además: Los nuevos paños de fachada (por rehabilitación, reestructuración, sustitución o incluso nueva planta) deberán tener acabados de piedra o enfoscados (y similares) y no podrán revestirse con ladrillo caravista. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo puedan evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones anteriores. Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.

– Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso, hasta 6,5 m., medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la línea inferior del alero. En caso de uso exclusivo de nave en toda la parcela, la altura máxima será de 5 m. Sólo para el caso de uso exclusivo de vivienda, la altura máxima podrá superarse en los siguientes supuestos:

1. Para adecuarse a la altura del alero de una edificación o conjunto tipológico catalogado y colindante.

2. Para el caso de uso pormenorizado Terciario la altura máxima será de planta baja más dos pisos, hasta 9,25 metros al alero.

3. En el caso de calles de ancho actual igual o superior a 7 metros⁽¹¹⁾, se podrá superar la altura máxima 1 metro (7,5 m. en total), siempre que sea para elevar por encima del último forjado (según se expresa en el esquema), para conseguir un mejor aprovechamiento del bajo-cubierta.



ESQUEMA DE SECCIÓN DE LAS CONDICIONES PARA BAJOCUBIERTA

– Edificios catalogados y zonas de Protección de los BIC. Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente⁽¹²⁾ y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales. Para las construcciones o parcelas edificables que se encuentran dentro de los ámbitos de influencia de los BIC (Bienes de Interés Cultural)⁽¹³⁾, todas las condiciones, tanto de acabados, en el capítulo de condiciones generales, como de protección de la tipología tradicional de este apartado, que se sugieren o se recomiendan, deberán entenderse como obligatorios: carpinterías de madera, haces exteriores, materiales de acabados (piedra o enfoscados), etc.

– Disposición de la edificación: Cuando se construyan naves éstas se dispondrán de forma que presenten hacia la calle su lado más estrecho.

Artículo 79. – Ordenanza para el Grupo 1: de Casco Tradicional alineado a vial.

La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

– Tipo de edificación: No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo «chalet». El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle.

– Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 70 m². A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro y una superficie igual o superior a 70 m².

– Edificabilidad: se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta y las condiciones de la sección, definidas en el Capítulo 2 de estas Normas.

– Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los dibujados en el plano de ordenación. Si bien, se podrá adoptar la existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional, cuando ésta se retranquea manteniendo el espacio original

11. Entendiendo como ancho de calle la medida de alineación a alineación, es decir, incluidas las aceras y espacios libres.

12. Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

13. Todos ellos señalados en el plano de ordenación con una delimitación que se identifica en la leyenda como «Zona de Especial Protección BIC».

del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituye una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.

— Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, salvo por el cumplimiento de las condiciones de ocupación. En las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15 m. Mas allá de estos primeros 15 m. se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,50 m. si se ocupa un fondo mayor de 15 m.; incluso para el uso de nave.

— Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m.² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 250 m.²: el 80%. Para las parcelas de más de 250 m.² los primeros 100 m.², el 100%; a partir de ahí, el 75%.

— En caso de que la parcela cumpla a la vez lo siguiente: superficie superior a 400 m.², el frente superior a 10 m. y que no tenga edificaciones incluidas en catálogo; entonces se podrá optar por las condiciones del Grupo 2.

Artículo 80. — Ordenanza para el Grupo 2: de Casco Tradicional de parcelas mixtas.

Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas tradicionales donde la tipología rural destaca por la forma de ocupación de las parcelas, como conjuntos funcionales de usos tradicionalmente mezclados.

Suelen ser parcelas grandes e irregulares. La forma de ocupación de estas parcelas se organiza habitualmente con un patio interior; la vivienda, aunque no existe siempre, se sitúa dando frente a la calle o al espacio libre privado, de una o dos plantas. En el patio, si tiene superficie suficiente, se organizan las construcciones auxiliares, tradicionalmente destinadas a cobertizos, establos o almacenes vinculados a las explotaciones agropecuarias, hoy casi todas en desuso y sin acceso directo a calle en la mayoría de los casos. Las condiciones específicas para estas parcelas son las siguientes:

— Tipo de edificación: Se permite la edificación aislada, sólo en caso de que la nueva construcción se sitúe en el mismo emplazamiento de la original y con su mismo perímetro. Para construcciones de nueva planta, las edificaciones habrán de estar adosadas, al menos a una de las medianeras o linderos laterales de la parcela. En caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, el resto de la parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramientos de estas Normas para el Suelo Urbano Consolidado. Este cerramiento se hará con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la vivienda y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados descritas en el Capítulo 2.

— Parcela Mínima: Las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que estén fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 70 m.². A los efectos de segregaciones del parcelario actual deberá tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m. de diámetro y una superficie igual o superior a 70 m.².

— Edificabilidad: La edificabilidad máxima es 0,80 m.²/m.². En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse para su aprovechamiento sobre la edificación principal o nuevas construcciones, dentro de la misma parcela, siempre que ésta supere la ocupación o edificabilidad máxima permitidas.

— Alineación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano⁽¹⁴⁾. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela hacia el interior de la parcela.

— Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 300 m.², no se regula. En parcelas entre 300 y 500 m.² la ocupación máxima será del 75%. Para las parcelas de más de 500 m.², los primeros 100 m.², el 100%; a partir de ahí, el 50%.

— Los Patios: La regulación de los patios se plantea para ordenar la edificación auxiliar (generalmente garajes, almacenes agrícolas, etc.) que tradicionalmente se suelen construir en el interior de las parcelas, sólo con acceso desde los propios patios o a través de un portalón o zaguán abierto. La altura de cornisa de estas edificaciones auxiliares será inferior a 3,50 m.

Artículo 81. — Ordenanza de Conjunto con Proyecto (CONJ).

Se propone este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Proyectos...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos (Ver Anexo Planeamiento Asumido).

Artículo 82. — Ordenanza de Edificación Adosada. (ADOS.).

Se plantea este tipo de Ordenanza para las nuevas manzanas que bordean o completan el centro tradicional del núcleo consolidado o las áreas de nuevo desarrollo urbano. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles.

Sus parámetros fundamentales son:

— Tipo de edificación: Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará a vial y respetará las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujen en plano. En caso de que el frente de parcela tenga más de 13 metros, la edificación podrá adosarse a uno solo de los linderos, siempre que deje una distancia o retranqueo de 3,5 metros al lindero sobre el que no se adosa.

— Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m.², 100 m.² si el uso es exclusivamente vivienda. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro.

— Edificabilidad máxima 1,5 m.²/m.².

— Fondo máximo de la edificación: En planta baja; con una altura libre interior menor o igual a 3,5 m., no se regula (ver condiciones generales de la planta baja, Capítulo 2). Si la altura de la planta baja; es mayor de 3,5 m. (sólo para uso exclusivo de nave) deberá retranquearse a linderos laterales y testero 3,5 m. a partir de los primeros 15 m. de fondo edificado. En las siguientes plantas el fondo máximo será de 15 m.; más allá de estos primeros 15 m. se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m.

— Ocupación máxima de la parcela: Con carácter general el 80%. Para parcelas menores de 300 m.² y si el uso es exclusivo de nave podrá llegar al 100% de ocupación.

— Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso, hasta 6,5 m., medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la línea inferior del alero. En caso de uso exclusivo de nave o similar en toda la parcela, la altura máxima será de 7,5 m. La altura máxima podrá superarse en los siguientes supuestos:

1. — Que así figure indicado en el plano de ordenación. En la zona Industrial al norte de Sotopalacios, se establece una altura máxima de 14 metros, que en este caso y como excepción, dentro de Suelo Urbano es la altura máxima medida hasta la cumbre de la edificación.

2. — Para adecuarse a la altura del alero de una edificación o conjunto tipológico catalogado y colindante.

3. — Sólo para el uso exclusivo de vivienda: En el caso de calles de ancho actual igual o superior a 7 metros⁽¹⁵⁾, se podrá superar la altura máxima 1 metro (7,5 m. en total), siempre que sea para elevar por encima del último forjado (según se expresa en el esquema anterior), para conseguir un mejor aprovechamiento del bajo-cubierta.

4. — Para el caso de uso pormenorizado Terciario la altura máxima será de planta baja más dos pisos, hasta 9,25 metros al alero.

— Los Acabados: Las condiciones en cuanto a los acabados, para todo el Suelo Urbano Consolidado, deberán respetar las condiciones descritas en la ordenanza de Casco Tradicional, además de las descritas en el Capítulo 2 como condiciones generales para todo el municipio. Para las construcciones o parcelas edificables que se encuentran dentro de los ámbitos de influencia de los BIC (Bienes de Interés Cultural)⁽¹⁶⁾, son de aplicación obligatoria las condiciones establecidas en la ordenanza de casco tradicional para las zonas de protección de BIC.

Artículo 83. — Ordenanza de edificación aislada o pareada. (AISLA o PAREAD).

Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos, que bordean el núcleo o consolidan manzanas de gran-

14. Se recuerda que la alineación marca la posición obligatoria de la edificación o vallado.

15. Entendiendo como ancho de calle la medida de alineación a alineación, es decir, incluidas las aceras y espacios libres.

16. Todos ellos señalados en el plano de ordenación con una delimitación que se identifica en la leyenda como «Zona de Especial Protección. BIC».

des parcelas interiores al casco consolidado, como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar:

– Tipo de edificación: Aislada o pareada. Se podrá optar por la tipología pareada, siempre que se mantenga una distancia mínima de 5 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un proyecto conjunto por cada dos viviendas.

– Parcela Mínima: Las existentes el día de la Aprobación Inicial, y nuevas no inferiores a 400 m.². A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro. En las parcelas existentes que por su tamaño no pueden materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3 m.; salvo en el caso de Ubierna y San Martín de Ubierna donde, en este caso, se aplicarán las condiciones de Casco Tradicional.

– Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela), sin que supere 0,65 m.²/m.².

– Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a linderos laterales y testero de 3 m. como mínimo. En los casos que se señala otro mínimo en los planos de ordenación de Suelo Urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral, en las condiciones establecidas anteriormente.

– Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 50% de ocupación.

– Las alturas máximas para la edificación son las mismas que se establecen para la ordenanza de edificación adosada.

– Los Acabados: Las condiciones en cuanto a los acabados, para todo el Suelo Urbano Consolidado, deberán respetar las condiciones descritas en la ordenanza de Casco Tradicional, además de las establecidas en el Capítulo 2 como condiciones generales para todo el municipio. Para las construcciones o parcelas edificables que se encuentran dentro de los ámbitos de influencia de los BIC (Bienes de Interés Cultural)⁽¹⁷⁾, son de aplicación obligatoria las condiciones establecidas en la ordenanza de casco tradicional para las zonas de protección de BIC.

Artículo 84. – Equipamientos (EQUIP).

Son sus condiciones:

– Edificabilidad: 1,5 m.²/m.², con carácter general. Para el uso deportivo se establecen otros índices: 1,00 m.²/m.² para espacios deportivos cerrados (pabellones, polideportivos, pistas cubiertas en general) y 0,10 m.²/m.² para la práctica deportiva al aire libre (para vestuarios y otros anejos al uso principal).

– Altura Máxima: 2 plantas y 6,5 m., de forma general, excepto para el uso deportivo fuera de los ámbitos de los BIC, que podrá alcanzar hasta 10 m. de altura.

– En las áreas dotacionales existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.

– Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general. Las condiciones en cuanto a los acabados, para todo el Suelo Urbano Consolidado, deberán respetar las condiciones descritas en la ordenanza de Casco Tradicional, además de las descritas en el Capítulo 2 como condiciones generales para todo el municipio.

– Uso pormenorizado: Es el equipamiento.

Artículo 85. – Zona de Espacios libres, parques y jardines públicos, patios y jardines privados.

Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública o privada; las áreas de juego y recreo; los espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

– Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m.²/m.² (0,10 m.²/m.² para los patios y jardines privados señalados como tal en los planos de ordenación) siendo la altura máxima permitida 3 m., excepto para los templete o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.

– Usos permitidos: (Ver artículo de uso pormenorizado Parque y Jardín) los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, etc.

– Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

– Uso pormenorizado: Parque y jardín.

Artículo 86. – Zona de Vialio y Comunicación.

1. Los terrenos de vialio y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

2. En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas directrices.

– Uso pormenorizado: Vialio y Comunicación.

5.3. – ACTUACIONES AISLADAS.

Artículo 87. – En Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo Urbano), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no lo defina la ordenación.

Estas Actuaciones Aisladas habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano Consolidado establece la LUCyL (artículo 18), así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los artículos 69 y 70 de la misma Ley.

En el plano de ordenación se señalan las actuaciones aisladas que delimitan las Normas como un ámbito de intervención completa, por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.

En todos los casos deben realizarse previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización, así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

En algunas Actuaciones Aisladas delimitadas no se ha incluido la ordenación pormenorizada (16 y 17 en Ubierna), sólo se ha indicado mediante un icono identificador, el uso pormenorizado y las condiciones de edificación asignables. Esto responde a una situación de convenios y acuerdos que ya existen entre propietarios y Ayuntamiento para su ordenación y trazado de calles, que no ha sido facilitado para incluirse en plano, pero que se deberá adjuntar al Proyecto de Normalización, para su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.

Artículo 88. – Se han delimitado un total de 25 actuaciones aisladas, que, localizadas por núcleos, son las siguientes:

- Castrillo: 1.
- Celadilla Sotobrín: 2.
- La Molina de Ubierna: 2.
- Peñahorada: 2.
- Quintanilla Sobresierra: 3.
- Robredo Sobresierra: 1.
- Sotopalacios: 3.
- Ubierna: 5.
- Villanueva de Río Ubierna: 5.
- Villaverde: 1.

Actuaciones Aisladas de Urbanización: Señaladas en el icono identificador de los planos con una U.

Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

– Objeto: Completar el abastecimiento y/o saneamiento que falta en el tramo que se ordena dentro de la delimitación de la Actuación, así como completar el resto de la urbanización, conforme a las determinaciones (ordenación y resto de condiciones) definidas en estas Normas.

– Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Urbanización.

– Uso: Residencial en todos los casos delimitados.

– Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).

– Retranqueos y alineaciones: Los definidos en el plano de ordenación.

– Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el Capítulo de Condiciones Generales de estas Normas.

¹⁷. Todos ellos señalados en el plano de ordenación con una delimitación que se identifica en la leyenda como «Zona de Especial Protección. BIC».

Actuaciones Aisladas de Normalización: Señaladas en el icono identificador de los planos con una N.

Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

– Objeto: Urbanizar las calles existentes (todas las redes además de la pavimentación) ampliando su anchura, cuando así está indicado y acotado en los planos, o bien, abriendo nuevos tramos de calles para mejorar la trama urbana y dotar a las parcelas incluidas de condiciones adecuadas para su edificación (frente o acceso).

– Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de fincas¹⁸.

– Uso: Residencial en todos los casos delimitados.

– Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).

– Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

– Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el Capítulo de Condiciones Generales de estas Normas. En cualquier caso, esta actuación deberá ser conjunta o por tramos coherentes que deberá justificar y definir el Proyecto de Normalización.

Artículo 89. – *Gestión de las Actuaciones Aisladas.*

Ver Capítulo 11, sobre Normas de procedimiento y tramitación, de estas Normas.

5.4. – LOS VALLADOS Y CIERRES DE PARCELAS.

Artículo 90. – En Suelo Urbano Consolidado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, en caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del cierre de la parcela o del plano de fachada de la construcción, en su caso y se dibuja y acota en el plano de ordenación. Como ya se ha indicado en su definición, puede coincidir o no con la actual. Además, deberán cumplirse las condiciones generales que sobre los materiales de acabado define el Capítulo 2 de estas Normas.

Para el Suelo Urbano No Consolidado los cierres de las parcelas cumplirán con las determinaciones exigidas por la legislación de carreteras respecto al vallado de parcelas.

CAPÍTULO 6. – DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

6.1. – DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN.

Artículo 91. – *Delimitación y Sectores.*

1. – De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria descriptiva y justificativa, estas Normas establecen para el municipio de Merindad de Río Ubierna un área clasificada como Suelo Urbano No Consolidado y otra de Suelo Urbanizable Delimitado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y Urbanizable, en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

2. – Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente de los límites de los sectores. No será necesario trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es que no modifiquen el sentido de la ordenación y que en ningún caso podrán superar el 5% de la superficie definida en los planos de ordenación de estas Normas.

Artículo 92. – *Actuaciones sobre los sectores.*

1. – Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas, se han delimitado un total de 82 sectores: 40 dentro Suelo Urbano y 42 sectores delimitados sobre Suelo Urbanizable (Ver Tablas 1 y 2. «Sectores en Suelo Urbano No Consolidado» y «Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado»).

2. – En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la Ley de Urbanismo de Castilla y León en sus Artículos 18 y 20, para Suelo Urbano y Urbanizable respectivamente.

Artículo 93. – *Planeamiento de desarrollo.*

1. – Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle, para el caso de Suelo Urbano (Plan Especial si son Áreas Especiales) y Plan Parcial para el caso de Suelo Urbanizable, que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general), dando continuidad a la trama urbana de cada núcleo, se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (E.D., P.P. o P.E.) que definan detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución.

2. – Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello los artículos 45 ó 46 de la LUCyL.

Artículo 94. – *Gestión.*

1. – (Ver Capítulo 11 sobre Normas de procedimiento y tramitación, de estas Normas). La gestión de estas zonas comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación¹⁹ conforme a lo establecido en los artículos 75 y siguientes de la LUCyL. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores definidos. O bien, será coincidente con el sector completo.

2. – El sistema de actuación deberá definirlo el Estudio de Detalle o Plan Parcial y será preferentemente el de concierto, cuando sea posible, o el de compensación, salvo cuando se incluyan suelos públicos, que se recomienda el sistema de cooperación. En cualquier caso cumplirán las condiciones que para estos sistemas establece la LUCyL en los artículos 74 y siguientes.

6.2. – CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES.

Artículo 95. – *Parámetros generales.*

Para todos los sectores se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:

1. – El aprovechamiento medio máximo.

2. – El uso predominante así como los índices de variedad de uso.

3. – La altura máxima y otras condiciones de edificación.

4. – Las dotaciones urbanísticas públicas. A veces se sitúan los equipamientos (cuando no estén indicados, será el Ayuntamiento el que, en cada caso, determinará su necesidad, localización y uso), las vías públicas, los espacios libres públicos (como mínimo, los indicados, sin perjuicio del cumplimiento de los artículos 45 y 46 de la LUCyL en cuanto a sus reservas mínimas), las condiciones para los servicios, las conexiones a las redes generales, etc.

5. – Condiciones de Ordenación: Se dibujan en plano. Se define para cada caso su carácter indicativo o vinculante.

6. – Condiciones de urbanización: De forma general se remiten a las definidas en estas Normas.

El Plan Parcial, o Estudio de Detalle, podrá proponer la modificación justificada de cualquiera de ellas, excepto el aprovechamiento, el uso predominante, los índices de variedad de uso, la altura máxima y las condiciones declaradas vinculantes por estas Normas, y siempre a expensas de los criterios del Ayuntamiento para cada caso. Sólo en el caso de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso predominante industrial/almacén o mixto, y si el uso, la actividad industrial o las necesidades de almacenaje lo justifican, entonces se podrá superar la altura al alero o condiciones de la cubierta. Pero, en este caso, nunca podrían superar la altura máxima que se fija para el Suelo Rústico Común (14 metros a cumbre).

Al final de este capítulo se adjuntan unas tablas resumen de todos los parámetros que a continuación se especifican.

Artículo 96. – *Criterios de ordenación.*

Los Estudios de Detalle y Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en la Merindad de Río Ubierna, deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

19. El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

18. El Proyecto de Normalización de Fincas deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y el Proyecto de Reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que la LUCyL establece en su artículo 75.

1.º – Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar en lo que sea posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo la integración de las edificaciones y actividades existentes, que no hayan sido declaradas fuera de ordenación, teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.

2.º – Se dibujan en los planos de ordenación del suelo urbano y urbanizable (serie 3), las vías pecuarias inventariadas en todo el recorrido que debe reconocerse necesariamente con la afección que le corresponde según la legislación sectorial de aplicación (Ley 3/1995, de 23 marzo de Vías Pecuarias). La ordenación definitiva de los sectores afectados por ellas deberán calificar estos ámbitos como espacio libre público, viario público o cualquier otra calificación que mantenga su dominio público sin edificabilidad posible.

3.º – Se dibuja en el plano de ordenación una previsión de vías públicas y espacios libres públicos que deberán entenderse como vinculantes en el caso de conexiones con la estructura general urbana existente, o con la de sectores colindantes ya desarrollados.

Sólo en alguno de los sectores, como por ejemplo los n.º 97, 98 de Sotopalacios, dada su importancia para el desarrollo controlado de todo el suelo delimitado al sur del núcleo, o en los sectores que son colindantes con el trazado del ferrocarril, para garantizar las zonas de dominio público y servidumbre del FF.CC. (Reg. de la Ley de OTT); viene expresamente grafiado en el plano su condición de obligatoriedad (se indica como viario vinculante).

El resto de la ordenación y calificaciones (viario secundario, equipamientos y espacios libres) grafiada en los planos, deberá tomarse como indicativa y en cualquier caso mínima, sin perjuicio del cumplimiento de las reservas para cesiones que establece la Ley de Urbanismo. La modificación de la ordenación indicativa propuesta por estas Normas, deberá consultarse previamente al Ayuntamiento y justificarse debidamente según los criterios que esta Administración Local establezca en cada caso.

3.º – El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:

– A las condiciones generales de urbanización establecidas en el Capítulo 2 de esta Normativa.

– Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,5 m. para Suelo Urbano y 2 m. para el Suelo Urbanizable.

– Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según se señala en los planos de ordenación.

– Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.

– Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.

– Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.

– Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m.).

– Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel..., los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).

– Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.

4.º – Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.

5.º – En caso de vertidos industriales, se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes con los que define la Confederación Hidrográfica del Duero y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (artículo 251).

Artículo 97. – *Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos.*

En el caso de que un sector, tanto de Suelo Urbano como de Suelo Urbanizable, se vea afectado por la zona de policía de ríos y arroyos, definida en la Ley de Aguas (100 m.), deberá aportar además lo siguiente:

– Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con periodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio,

se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma.

– En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc., así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.

Artículo 98. – *Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico.*

La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:

– Cuando ya exista un ámbito declarado como yacimiento arqueológico, sus condiciones se definen en el Capítulo de estas Normas: «Intervención de la edificación incluida en Catálogo».

– Cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León (artículo 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Burgos.

6.3. – DENSIDAD Y APROVECHAMIENTO MAXIMOS.

Artículo 99. – La densidad máxima (medida como número de viviendas/hectárea) y el aprovechamiento medio máximo, de cada uno de los sectores definidos en estas Normas, se resume en los cuadros siguientes. La justificación y definición de los índices se ha incluido en la memoria y en el capítulo de condiciones generales de estas Normas.

SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR

Sector número	Núcleo	Aprovechamiento medio máximo	Viv/Ha.
27	Castrillo de Rucios	0,41	23
28	Castrillo de Rucios	0,41	23
29	Celadilla Sotobrín	0,35	19
30	Celadilla Sotobrín	0,35	19
31	Gredilla La Polera	0,41	23
32	Hontomín	0,50	30
33	Masa	0,40	22
34	Masa	0,40	22
35	Masa	0,40	22
36	Masa	0,40	22
37	Mata	0,41	23
38	La Molina de Ubierna	0,41	23
39	Peñahorada	0,41	23
40	Quintanarrio	0,41	23
41	Quintanarroz	0,41	23
42	Quintanilla Sobresierra	0,50	30
43	Robredo Sobresierra	0,41	23
44	Robredo Sobresierra	0,41	23
45	San Martín de Ubierna	0,30	15
46	San Martín de Ubierna	0,30	15
47	Sotopalacios	0,50	30
48	Sotopalacios	0,50	30
49	Sotopalacios	0,50	30
50	Ubierna	0,40	22
51	Ubierna	0,40	22
52	Ubierna	Asumido	Asumido
53	Ubierna	0,40	22
54	Ubierna	0,40	22
55	Villalbilla Sobresierra	0,41	23
56	Villanueva de Río Ubierna	0,41	23
57	Villanueva de Río Ubierna	0,41	23
58	Villaverde Peñahorada	0,50	30
59	Villaverde Peñahorada	0,50	30
60	Villaverde Peñahorada	0,50	30
61	Villaverde Peñahorada	0,50	30
62	Villaverde Peñahorada	0,50	30
63	Villaverde Peñahorada	0,50	30
64	Villaverde Peñahorada	0,50	30
65	Villaverde Peñahorada	0,50	30
66	Villaverde Peñahorada	Asumido	Asumido

Tabla 3.1.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Sector número	Núcleo	Aprovechamiento medio máximo	Viv/Ha.
67	Castrillo de Rucios	0,41	23
68	Celadilla Sotobrín	0,35	19
69	Celadilla Sotobrín	0,35	19
70	Hontomín	0,50	30
71	Masa	0,50	30
72	Masa	0,50	30
73	La Molina de Ubierna	0,41	23
74	La Molina de Ubierna	Asumido	Asumido
75	Quintanarrio	0,41	23
76	Quintanilla Sobresierra	0,50	30
77	Quintanilla Sobresierra	0,50	30
78	Robredo Sobresierra	0,41	23
79	San Martín de Ubierna	0,30	15
80	San Martín de Ubierna	0,30	15
81	San Martín de Ubierna	0,30	15
82	Sotopalacios	0,50	30
83	Sotopalacios	0,50	30
84	Sotopalacios	0,50	30
85	Sotopalacios	0,50	30
86	Sotopalacios	0,50	30
87	Sotopalacios	0,50	30
88	Sotopalacios	0,50	30
89	Sotopalacios	0,50	30
90	Sotopalacios	Asumido	Asumido
91	Sotopalacios	0,50	30
92	Sotopalacios	0,50	30
93	Sotopalacios	0,50	30
94	Sotopalacios	0,50	30
95	Sotopalacios	0,50	30
96	Sotopalacios	Asumido	Asumido
97	Sotopalacios	0,50	30
98	Sotopalacios	0,50	30
99	Sotopalacios	0,50	30
100	Ubierna	Asumido	Asumido
101	Ubierna	0,40	22
102	Ubierna	0,40	22
103	Ubierna	0,40	22
104	Ubierna	0,40	22
105	Villalbilla Sobresierra	0,41	23
106	Villanueva de Río Ubierna	0,41	23
107	Villaverde Peñahorada	0,50	30
108	Villaverde Peñahorada	0,50	30

Tabla 3.2.

6.4. — CONDICIONES PARA LOS USOS Y LA EDIFICACION, EN TODOS LOS SECTORES.

Artículo 100. — *En cuanto a los usos.*

Se establece el uso predominante para cada sector, según el cuadro, que se adjunta al final de este capítulo. No obstante, no se establece ni la calificación (uso y condición de edificación), para cada parcela resultante, ni la delimitación de Unidades de Actuación, dado el carácter no definitivo de la ordenación propuesta. A los efectos del artículo siguiente se establece que todos los usos son compatibles entre sí excepto el Industrial/Almacén con el Residencial y el Equipamiento Escolar.

Artículo 101. — *El índice de variedad de uso.*

En cumplimiento de la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se introduce este índice, entendido aquí como el porcentaje mínimo de aprovechamiento destinado a otros usos diferentes al predominante y compatibles con él. En cada uno de los sectores definidos en Suelo Urbanizable Delimitado el porcentaje de variedad de uso será al menos del 30% en el caso de Sotopalacios, Ubierna y Villaverde Peñahorada, y del 20% para el resto de los núcleos. Como condición además para fomentar la cohesión social, de los porcentajes anteriores, al menos el 20% en el primer caso y el 10% en el segundo, deberán destinarse a viviendas con algún régimen de protección, en los sectores con uso predominante residencial.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se fija un porcentaje mínimo de variedad de uso del 10%. Esta proporción podrá materializarse tanto en viviendas protegidas (a excepción del sector n.º 48 de Sotopalacios, con uso predominante Terciario) como en cualquier otro tipo de usos diferentes del predominante aunque compatibles con él.

Artículo 102. — *Parámetros de la edificación.*

Deberá ser el Estudio de Detalle (Suelo Urbano No Consolidado) o el Plan Parcial (Suelo Urbanizable Delimitado) el que determine estos parámetros. No se asignan pormenorizadamente las calificaciones de las parcelas, de forma que se pueda permitir que la figura de desarrollo correspondiente (P.P. o E.D.) decida qué condiciones, usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y tipologías son las más adecuadas a las condiciones de ordenación y aprovechamiento medio establecidas. Para ello deberán tenerse en cuenta, además de las condiciones generales definidas en los Capítulos 1 y 2 de estas Normas; las siguientes condiciones:

— Para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado: Los usos permitidos deberán elegirse de entre los usos pormenorizados definidos para el resto de Suelo Urbano (mixto, residencial, industrial/almacén, etc.) y con sus mismas ordenanzas de uso. De la misma forma también se deberán respetar íntegramente las condiciones de edificación que estas Normas establecen para cada tipo urbanístico (adossada, aislada, equipamiento, etc.). El Estudio de Detalle deberá resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento máximo permitido. Hay que tener en cuenta que el aprovechamiento definido en este documento se entiende como los m.² máximos construibles en el uso predominante. Ver la memoria justificativa, donde se explica pormenorizadamente el mecanismo de aplicación de los coeficientes de ponderación. Así, para el resto de los usos compatibles elegidos, deberán ponderarse los valores, antes de su cómputo real a efectos constructivos. Los coeficientes de ponderación⁽²⁰⁾ serán de forma obligatoria los que aparecen en la tabla siguiente:

Uso pormenorizado	Tipo o nivel	Índice de ponderación a Residencial	Índice de ponderación desde Residencial
TERCIARIO	Nivel 3: > 2.500 m. ²	0,4	2,4
	Nivel 2: 500 - 2.500 m. ²	0,6	1,6
	Nivel 1: < 500 m. ²	0,8	1,25
INDUSTRIA/ALM.	Nivel 3: > 2.500 m. ²	0,4	2,4
	Nivel 2: 500 - 2.500 m. ²	0,6	1,6
	Nivel 1: < 500 m. ²	0,8	1,25
MIXTO		1	1
	Colectivo	1	1
EQUIPAMIENTO	Deportivo cerrado (Ind. edif. 1,00 m. ² /m. ²)	0,54	1,85
	Deportivo abierto (Ind. edif. 0,10 m. ² /m. ²)	5,4	0,18

Tabla 4

— Para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado: Será el Plan Parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías específicos del ámbito. En cualquier caso, los parámetros de cada uso y tipo de edificación (alturas, régimen e intensidad de los usos, parcela mínima, ocupación, edificabilidad, etc.) no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en estas Normas para el Suelo Urbano.

Deberán además respetar los coeficientes de ponderación de la tabla anterior para los usos que definan; en cualquier caso si el Plan Parcial propone otros nuevos (usos y/o coeficientes), nunca deberán superar el valor que resultase de aplicar esta tabla a sus usos más afines.

6.5. — CARACTERÍSTICAS DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 103. — *Características de las dotaciones en los sectores.*

1. — Todos los sectores se ven afectados por infraestructura viaria, bien por viario que se establece como vinculante por estas Normas (señalado en plano), bien dibujado como indicativo, o bien el que define el posterior ED o PP. Tales vías, en el caso de ser viario vinculante, tendrán la sección mínima que se acota en el plano de ordenación y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia, según se señale en el mismo. En todos los casos deberán cumplirse las condiciones específicas de uso y urbanización que definen estas Normas Urbanísticas en el capítulo de condiciones generales.

2. — También en algunos sectores se prevé, además, la localización de áreas destinadas a espacio libre público (vinculantes o indi-

20. La definición y justificación de los coeficientes de ponderación de usos, se incluyen en la memoria de este documento y en el capítulo de condiciones generales de la Normativa.

cativas según cada caso). Sus condiciones de ordenación son las que se dibujan en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y las condiciones de uso y urbanización son las que se establecen para el suelo Urbano Consolidado para este mismo uso.

6.6. — CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES.

Artículo 104. — *Definición.*

Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, asignación de uso predominante e índice de aprovechamiento medio máximo. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen a continuación las condiciones que afectan particularmente a algunos de los sectores definidos, tanto de Suelo Urbano como de Suelo Urbanizable.

Artículo 105. — *Sector 38 en La Molina de Ubierna.*

El Estudio de Detalle deberá tener en cuenta la previsión de un acondicionamiento especial para el paso del arroyo. El E.D. establecerá un tratamiento adecuado que permita su incorporación en el recorrido urbano, siempre que sea posible. Si este curso de agua impide el desarrollo adecuado de viales o aceras, el proyecto de urbanización podrá proponer «taparlas», total o parcialmente y siempre superficialmente, permitiendo la continuación de su curso natural; o bien entubarlo, posibilitar un recorrido alternativo o eliminarlas si, tras un estudio hidrológico se considera adecuado.

Artículo 106. — *Sectores 48, 97 y 98 en Sotopalacios.*

Sectores relacionados entre sí por su vinculación a la ordenación aprobada definitivamente del Plan Parcial Ronca 1. La deficiente relación de trama varía de éste con la trama urbana existente, hace necesario un control especial de la ordenación del viario que defina la estructura general para todas las iniciativas de este ámbito, que incluye, a su vez a los sectores más lejanos, 97 y 98. Son sus condiciones:

— Viario: Vinculante el que estructura el norte-sur y entronca con estructura urbana existente y con la aprobada por medio de la ordenación del Sector 96, Ronca 1. El resto de la estructura viaria propuesta es sólo indicativa. El sector 48 deberá, en cualquier caso, resolver la accesibilidad a la trama anterior y al propio núcleo, sin tener que hacerlo necesariamente a través de la carretera o del Plan Parcial La Ronca, de forma que tendrá que ordenar un vial dentro del sector, que conecte la Plaza San Martín a través de la calle Callejón, con el resto del viario de los sectores al sur, favoreciendo en todo caso la emboadura en ambos puntos para un vial de al menos 10 metros en toda su anchura. Además, se deberá prever un acceso a la carretera, desde este vial y dentro también del sector, que ahora se dibuja de forma indicativa también.

— También es vinculante el trazado de los recorridos peatonales y la situación del E.L. público al borde del río y de la carretera. Además los ámbitos edificables que den frente a la carretera deberán ordenarse de forma que todas las parcelas incluidas en ellos tengan acceso y frente a la calle posterior y nunca desde la carretera. Se prohíben por tanto los accesos directos desde la carretera a las nuevas parcelas, resultantes de la reparcelación, en estos Planes Parciales.

— Además, se respetarán las bandas de dominio público de la carretera en continuidad con los espacios públicos y el tránsito peatonal de los sectores. El P.P. deberá estudiar dónde abrir, a través de ellas, los accesos necesarios a la carretera (siempre en cumplimiento de la O.M. de 16/12/1997 sobre las condiciones de los accesos a las carreteras).

Artículo 107. — *Sector 91 en Sotopalacios y 103 y 50 en Ubierna.*

Con el fin de establecer una banda de protección mínima desde el cementerio existente y su ampliación, hasta los usos residenciales y compatibles del sector, se ha definido un espacio libre con ordenanza de parque y jardín público con una anchura de 20 metros. Esta banda, computable a efectos de cesiones de espacios libres, debe considerarse vinculante y mínima para la ordenación del sector.

Artículo 108. — *Sector 88 en Sotopalacios.*

Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, al norte del núcleo, que queda delimitado por la carretera (N. Burgos-Santander), el ferrocarril y al norte linda con otro sector. El desarrollo del Plan Parcial deberá tener en cuenta que la ordenación tiene que resolver el nudo de acceso desde la carretera y además dar la continuidad del vial paralelo al FF.CC., como se indica en los planos y por tanto el trazado de este último vial es vinculante, por su relación con los restantes y colindantes a él.

Artículo 109. — *Sectores 98 y 99.*

Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, al sur del núcleo de Sotopalacios.

Por su proximidad y vinculación con la carretera nacional en la definición de la ordenación detallada, será prioritaria la resolución de la conexión (acceso) con el sistema general de comunicaciones del territorio, mediante la ejecución de la correspondiente glorieta dibujada en los planos de ordenación, de manera que se asegure el mejor reparto de los flujos circulatorios y se minimicen los efectos negativos que sobre el sistema general de comunicaciones la conexión pueda suponer.

Artículo 110. — *Sector 71 en Masa.*

Los espacios edificables situados al sur del sector (que pueden coincidir o no con los ordenados en los planos de estas Normas, ya que son indicativos), deberán hacer compatible el uso Mixto. En cualquier caso, el Plan Parcial deberá prever al menos un 10% del aprovechamiento total para el uso de nave, situado siempre sobre el límite sur del sector.

Artículo 111. — *Sector 57 en Villanueva de Río Ubierna.*

Es el sector de Suelo Urbano No Consolidado que se encuentra situado dentro del área de influencia de la Iglesia de Villanueva (BIC). Para ellos ya se han establecido las medidas de protección en las ordenanzas; no obstante, para el desarrollo de los sectores se requieren las siguientes condiciones especiales:

— Se deberá adjuntar un estudio de vistas/volumen en su relación con la iglesia y el entorno.

— La ordenación propuesta es vinculante en lo que se refiere a conexiones viales, peatonales y E.L. público definidos en el plano de ordenación.

— Deberá aportarse un estudio específico de tipologías y ordenanzas de edificación (cubierta, materiales, huecos, alturas...), que cumpla además con las condiciones generales de edificación de estas Normas.

— Definirán condiciones especiales de conexiones con el entorno natural: Estudio geológico, especies vegetales, recorridos, caminos rústicos, zonas estanciales, plantación de nuevas especies y especies dominantes...

— El Estudio de Detalle debe evitar alturas de edificación que no permitan ver el conjunto de la Iglesia. Ningún elemento (incluida la cubierta) podrá superar la cota de 903 m. La Iglesia se asienta sobre la cota de terreno de 899,5 m. y los solares edificables sobre 893-894 m., con lo que el volumen edificable deberá estar incluido entre ambas; tendrá, por tanto, una altura total posible de unos 9 metros, donde deberá integrarse incluso la cubierta con todos sus elementos. Se incluirá un estudio específico de estos extremos (altimetría), de forma que, en caso de que el levantamiento topográfico (obligatorio) justifique otras cotas reales, se puedan cambiar estos extremos, siempre que se justifique que las edificaciones permiten mantener vistas adecuadas hacia la Iglesia.

Artículo 112. — *Sector 69 en Celadilla Sotobrín.*

Se tendrá en cuenta que es un sector discontinuo (69a y 69b), con el fin de poder materializar las cesiones para equipamientos sobre una parcela de propiedad de la Junta Vecinal, más apropiada para acoger estos usos.

Artículo 113. — *Sector 68 en Celadilla Sotobrín.*

En este sector se ha grafiado una superficie con trama de equipamientos. Esta ubicación de las cesiones correspondientes al sector se debe entender como vinculante y, además de la siguiente forma: La superficie será con uso preferente de equipamiento público, hasta completar al menos el mínimo necesario para el cumplimiento de la cesión establecida por Ley. El resto de la superficie, si se da el caso, deberá dedicarse a espacios libres públicos, igualmente computable a efectos de cesiones.

Artículo 114. — *Sector 78 en Robredo Sobresierra.*

El Plan Parcial deberá tener en cuenta el mantenimiento de la edificación existente (vivienda unifamiliar aislada) y sus derechos urbanísticos legalmente adquiridos para establecer las valoraciones y deberes de urbanización correspondientes.

6.7. — LOS VALLADOS.

Artículo 115. — *Vallados.*

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, sobre las parcelas originales (es decir, antes de la ejecución de la reparcelación) deberá respetar, en todo caso, las determinaciones exigidas por la legislación de carreteras respecto al vallado de parcelas.

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nº Sector	Núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Max	Viv/ha.	Sup (m²)	Aprov.Luc. Total (m²)	Otros Usos (%)	Otros Usos (m²)
27	Castrillo de Rucios	Residencial	0,41	23	5.550	2.275,50	10%	227,55
28	Castrillo de Rucios	Residencial	0,41	23	5.417	2.221,00	10%	222,10
29	Celadilla-Sotobrín	Residencial	0,35	19	11.832	4.141,20	10%	414,12
30	Celadilla-Sotobrín	Residencial	0,35	19	4.063	1.422,10	10%	142,21
31	Gredilla La Polera	Residencial	0,41	23	9.802	4.018,80	10%	401,88
32	Hontomín	Residencial	0,50	30	5.096	2.548,00	10%	254,80
33	Masa	Residencial	0,40	22	9.980	3.992,00	10%	399,20
34	Masa	Residencial	0,40	22	5.482	2.192,80	10%	219,28
35	Masa	Residencial	0,40	22	4.156	1.662,40	10%	166,24
36	Masa	Residencial	0,40	22	8.189	3.275,60	10%	327,56
37	Mata	Residencial	0,41	22	6.626	2.716,70	10%	271,67
38	La Molina de Ubierna	Residencial	0,41	23	8.901	3.649,40	10%	364,94
39	Peñahorada	Residencial	0,41	23	3.695	1.515,00	10%	151,50
40	Quintanarrio	Residencial	0,41	23	7.053	2.891,70	10%	289,17
41	Quintanarroz	Residencial	0,41	23	2.417	991,00	10%	99,10
42	Quintanilla-Sobresierra	Residencial	0,50	23	13.829	6.914,50	10%	691,45
43	Robredo-Sobresierra	Residencial	0,40	23	4.199	1.721,60	10%	172,16
44	Robredo-Sobresierra	Residencial	0,41	23	2.797	1.146,77	10%	114,68
45	San Martín de Ubierna	Residencial	0,30	15	17.294	5.188,20	10%	518,82
46	San Martín de Ubierna	Residencial	0,30	15	4.065	1.219,50	10%	121,95
47	Sotopalacios	Residencial	0,50	30	12.893	6.446,50	10%	644,65
48	Sotopalacios	Terciario	0,50	30	15.836	7.918,00	10%	791,80
49	Sotopalacios	Residencial	0,50	30	8.518	4.259,00	10%	425,90
50	Ubierna	Residencial	0,40	22	3.994	1.597,60	10%	159,76
51	Ubierna	Residencial	0,40	22	10407	4.138,80	10%	413,88
52	Ubierna	Residencial	ASUMIDO	ASUM.	Según E.D.	ASUMIDO		
53	Ubierna	Residencial	0,40	22	4.066	1.626,40	10%	162,64
54	Ubierna	Residencial	0,4	22	12.920	5.168,00	10%	516,80
55	Villalbilla-Sobresierra	Residencial	0,41	23	8.354	3.425,10	10%	342,51
56	Villanueva de Río Ubierna	Residencial	0,41	23	5.294	2.170,50	10%	217,05
57	Villanueva de Río Ubierna	Residencial	0,41	23	4.274	1.752,30	10%	175,23
58	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	9.711	4.855,50	10%	485,55
59	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	25.834	12.917,00	10%	1.291,70
60	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	9.910	4.955,00	10%	495,50
61	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	5.552	2.776,00	10%	277,60
62	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	3.144	1.572,00	10%	157,20
63	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	2.741	1.370,50	10%	137,05
64	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	6.699	3.349,50	10%	334,95
65	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,50	30	14.390	7.195,00	10%	719,50
66	Villaverde-Peñahorada	Residencial	ASUMIDO	ASUM.	Según E.D.	ASUMIDO		
SUMA TOTAL					304.910	133.167,80	10%	13.316,78

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Nº Sector	Núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Max.	Viv/ha.	Sup (m²)	Aprov.Luc. Total (m²)	Otros Usos	Protección Pública
67	Castrillo de Rucios	Residencial	0,41	23	10.600	4346,00	20%	869,20
68	Celadilla-Sotobrín	Residencial	0,35	19	10.244	3585,40	20%	717,08
69	Celadilla-Sotobrín	Residencial	0,35	19	18.991	6646,90	20%	1.329,38
70	Hontomín	Residencial	0,5	30	34.039	17019,50	20%	3.403,90
71	Masa	Residencial	0,5	30	17.428	8714,00	20%	1.742,80
72	Masa	Residencial	0,5	30	9.114	4557,00	20%	911,40
73	La Molina de Ubierna	Residencial	0,41	23	13.696	5615,40	20%	1.123,08
74	La Molina de Ubierna	Residencial	Asumido	Asumido	Según P.P.	Según P.P.	20%	
75	Quintanarrio	Residencial	0,41	23	6.632	2719,10	20%	543,82
76	Quintanilla-Sobresierra	Residencial	0,5	30	11.520	5760,00	20%	1.152,00
77	Quintanilla-Sobresierra	Residencial	0,5	30	11.097	5548,50	20%	1.109,70
78	Robredo-Sobresierra	Residencial	0,41	23	10.709	4390,70	20%	878,14
79	San Martín de Ubierna	Residencial	0,3	15	26.630	7989,00	20%	1.597,80
80	San Martín de Ubierna	Residencial	0,3	15	11.044	3313,20	20%	662,64
81	San Martín de Ubierna	Residencial	0,3	15	18.274	5482,20	20%	1.096,44
82	Sotopalacios	Industrial/Aim.	0,5	30	81.866	40933,00	30%	12.279,90
83	Sotopalacios	Industrial/Aim.	0,5	30	36.721	19360,50	30%	5.808,15

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Nº Sector	Núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Max.	Viv/ha.	Sup (m²)	Aprov.Luc. Total (m²)	Otros Usos	Protección Pública
84	Sotopalacios	Industrial/Alm.	0,5	30	43.838	21919,00	30% 6.575,70	
85	Sotopalacios	Industrial/Alm.	0,5	30	52.365	26182,50	30% 7.854,75	
86	Sotopalacios	Industrial/Alm.	0,5	30	37.420	18710,00	30% 5.613,00	
87	Sotopalacios	Mixto	0,5	30	41.687	20843,50	30% 6.253,05	
88	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	40.170	20085,00	30% 6.025,50	10% 2.008,50
89	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	105.931	52965,50	30% 15.889,65	10% 5.296,55
90	Sotopalacios	Residencial	Asumido	Asumido	Según P.P.	Según P.P.	30%	
91	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	25.450	12725,00	30% 3.817,50	10% 1.272,50
92	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	24.392	12196,00	30% 3.658,80	10% 1.219,60
93	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	12.675	6337,50	30% 1.901,25	10% 633,75
94	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	17.552	8776,00	30% 2.632,80	10% 877,60
95	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	7.720	3860,00	30% 1.158,00	10% 386,00
96	Sotopalacios	Residencial	Asumido	Asumido	Según P.P.	Según P.P.	30%	
97	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	24.499	12249,50	30% 3.674,85	10% 1.224,95
98	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	47.948	23974,00	30% 7.192,20	10% 2.397,40
99	Sotopalacios	Residencial	0,5	30	34.855	17427,50	30% 5.228,25	10% 1.742,75
100	Ubierna	Residencial	Asumido	Asumido	Según P.P.	Según P.P.	30%	
101	Ubierna	Residencial	0,4	22	62.436	24974,40	30% 7.492,32	20% 4.994,88
102	Ubierna	Residencial	0,4	22	28.311	11324,40	30% 3.397,32	20% 2.264,88
103	Ubierna	Residencial	0,4	22	9.111	3644,40	30% 1.093,32	20% 728,88
104	Ubierna	Residencial	0,4	22	8.294	3317,60	30% 995,28	20% 663,52
105	Villaibilla-Sobresierra	Residencial	0,41	23	7.087	2905,70	20% 581,14	10% 290,57
106	Villanueva de Río Ubierna	Residencial	0,41	23	13.834	5671,90	20% 1.134,38	10% 567,19
107	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,5	30	37.560	18780,00	30% 5.634,00	20% 3.756,00
108	Villaverde-Peñahorada	Residencial	0,5	30	33.390	16695,00	20% 3.339,00	10% 1.669,50
SUMA TOTAL					1.048.532	491.965,40	136.451,61	40.605,77

CAPITULO 7. – LAS AREAS ESPECIALES

7.1. – AREAS ESPECIALES: BIC «CASTILLO DE SOTOPALACIOS»/BIC «IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA»/BIC «CASTILLO DE UBIERNA»/BIC «LA FORTALEZA DE UBIERNA».

Artículo 116. – Definición.

1. – Se define esta Normativa para los entornos del Castillo de Sotopalacios, en Sotopalacios; el Castillo de Ubierna, en Ubierna y para la Iglesia de San Juan Bautista en Villanueva de Río Ubierna, todos ellos declarados Bienes de Interés Cultural. Existe en el inventario de la Junta de Castilla y León, otro BIC más en las inmediaciones del núcleo de Ubierna, denominado La Fortaleza, que no ha podido localizarse con precisión. Para este último deberá proponerse una delimitación de su entorno, sobre la que se pueda desarrollar un Plan Especial con objetivos y condiciones similares a los que aquí se establecen para el resto de los ámbitos y en especial el que le resulta más afín: El Castillo de Ubierna.

Cualquier intervención sobre estos ámbitos deberá hacerse a través de la presentación de un Plan Especial que defina pormenorizadamente los usos, edificaciones, servicios, conexión a las redes, urbanización, etc., cumpliendo siempre las condiciones generales que a continuación se establecen para ello.

Artículo 117. – Usos y edificaciones.

1. – En estas áreas se podrá prever la construcción de edificaciones efímeras, ligeras, con posibilidad de desmontaje y siempre que no afecten irreversiblemente al suelo donde se asienten. No superarán un máximo de 100 m.2 construidos en ningún caso, nunca en unidades de más de 50 m.2 juntos.

2. – El uso del suelo definido como Area Especial es de zonas verdes, parques y jardines, zonas estanciales o peatonales exclusivamente. Los usos permitidos serán: Hostelería, Colectivo (sólo espectáculos y cultural) y Comunicación. El uso de comunicación será exclusivamente peatonal y para bicicletas. El uso de hostelería es admisible sólo cuando se trate de quioscos temporales. Prohibidos todos los demás usos.

3. – Las condiciones de edificación para todos los usos incluidos se definirán específicamente en cada Plan Especial y nunca superarán los máximos definidos en estas Normas en cuanto a los usos y condiciones de edificación que les resulten más afines.

Artículo 118. – Las condiciones de urbanización.

1. – Las especies dominantes serán las autóctonas. En un entorno de 10 metros de diámetro desde ambos edificios, la vegetación no podrá superar los 50 cm., para permitir las vistas de los monumentos. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

2. – Se permitirá pavimento en un máximo del 10% de la superficie, para uso recreativo y de ocio o espectáculo al aire libre. Las piezas que lo conformen serán de losas de hormigón o piedra, de un tamaño no inferior a 50 x 50 cm., con objeto de no entrar en competencia visual de los lienzos de piedra de los monumentos, con tamaños menores.

3. – Se respetarán los caminos tradicionales existentes dentro del entorno de cada BIC, dando un tratamiento especial al tramo de la Cañada de Sotragero, en el entorno del Castillo de Sotopalacios. Se les dará un tratamiento continuo blando en toda su anchura, que permita la permeabilidad del suelo. Se deberá prever una línea de arbolado en toda su longitud, con un marco visualmente permeable en función de las especies, que no distorsione la imagen principal del conjunto, del monumento o de los restos actuales.

4. – En el caso del Castillo de Sotopalacios, se recuperará la canalización de agua que recorre el foso del castillo, siempre con elementos naturales, para adecuarlo en su caso a un posible recorrido de contemplación del monumento. Se adecuará también el paso existente ahora entre el núcleo y la finca del castillo, con una plataforma y unas barandillas más acordes con el entorno (madera o forja de diseño sencillo, por ejemplo). Se podrá generar otro paso desde el núcleo, siempre en las condiciones estéticas indicadas.

Artículo 119. – Infraestructuras.

1. – Las condiciones técnicas de estas infraestructuras (sección, capacidad, pendientes, materiales,...), deberán adaptarse a los mínimos que el Ayuntamiento requiera en cada caso y que deberán tener en cuenta la capacidad potencial de todas las construcciones posibles en la zona completa, el Area Especial. Ninguna instalación podrá dejar elementos (cableados, tuberías u otros aparatos) vistos, ni siquiera de forma temporal.

Artículo 120. – Gestión.

Deberán cumplir las condiciones contenidas en la LUCyL de forma general y específicamente los artículos 47, 55 y 95 sobre el contenido y gestión de los mismos.

7.2. — AREA ESPECIAL «ERA LOMILLO».

Artículo 121. — Se define este Area Especial en Suelo Rústico, cerca del núcleo de Masa y sobre suelo de propiedad de la Junta Administrativa de este núcleo, situado a unos 100 metros del límite de Suelo Urbano. El objeto del Plan Especial será: La dotación de servicios para los posibles y necesarios usos dotacionales (colectivos pero sobre todo deportivos), además de la situación de una báscula. Las condiciones de urbanización deberán cumplir las definidas en el capítulo de condiciones generales de esta Normativa. Las condiciones de edificación para todos los usos incluidos se definirán específicamente en cada Plan Especial y nunca superarán los máximos definidos en estas Normas en cuanto a los usos y condiciones de edificación que les resulten más afines.

El uso principal o predominante deberá ser dotacional público entendido en su más amplia definición según la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que incluye los equipamientos, el sistema viario, los espacios libres y los servicios urbanos. El resto de los usos deberán ser definidos en su totalidad (compatibles, permitidos o prohibidos) por el Plan Especial en función de las necesidades que la Junta Vecinal y el Ayuntamiento decidan en su momento.

Las condiciones de las infraestructuras son similares a las establecidas para las Areas Especiales anteriores.

CAPITULO 8. — CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Artículo 122. — Concepto y destino.

1. — Constituirán el Suelo Urbanizable No Delimitado los terrenos que estas Normas clasifican como tal, cuyo ámbito se define en el Plano de Clasificación. Se ha definido este tipo de clasificación para las siguientes entidades, con la superficie total clasificada como tal para cada una:

Entidades	Sup. Urbaniz. No Delimitado (Has.)
Sotopalacios	40,51
Ubierna	3,81
Villanueva de Río Ubierna	6,21
Total	50,53

Tabla 5

2. — Los propietarios de Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán derecho a transformarlos en urbanos, previa la delimitación de un sector de planeamiento, la redacción del correspondiente Plan Parcial (conforme a lo especificado en los artículos siguientes) y la tramitación y gestión determinada en la legislación y en el Capítulo 11 de esta Normativa.

3. — Si no se acogen al anterior derecho, los propietarios de Suelo Urbanizable No Delimitado podrán usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a las normas especificadas en el Capítulo 9 «Condiciones Específicas de Suelo Rústico» de esta Normativa.

4. — En tanto no se delimite el correspondiente sector y se redacte el Plan Parcial correspondiente, el uso y aprovechamiento de estos espacios estará condicionado por la necesidad de evitar su ocupación arbitraria y su transformación en Suelo Urbano sin las debidas garantías exigidas por la Ley. En este sentido, los ámbitos señalados en el plano como viario indicativo deberán mantenerse sin edificación⁽¹⁾, en previsión de poder garantizar una estructura organizada de conexiones y tráfico interiores, en los futuros desarrollos de la zona.

5. — Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente de los límites de los sectores. No será necesario trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es que no modifiquen el sentido de la ordenación y que en ningún caso podrán superar el 5% de la superficie definida en los planos de ordenación de estas Normas.

8.1. — CONDICIONES DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 123. — Constitución de sectores.

1. — El planeamiento parcial se desarrollará sobre sectores completos que deben definirse previamente, a propuesta municipal o de los promotores, y tras la aprobación del planeamiento general, además de la autorización del Ayuntamiento y la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos.

1. Incluso la que pueda permitir este tipo de clasificación, con las condiciones de Suelo Rústico; mientras no se delimite un nuevo sector.

2. — No se admiten sectores con una superficie y un número de viviendas (para los residenciales) inferior a los que establece la tabla siguiente:

Núcleo	Superficie mínima P.P. (Has.)	Número mínimo de viviendas
Sotopalacios	2,75	40
Ubierna	1,75	20
Villanueva de Río Ubierna	1,75	20

Tabla 6

3. — Si los P.P. son discontinuos, cada fragmento debe tener una superficie de al menos 1 Ha., salvo que sea para ubicar las dotaciones urbanísticas. No se admiten sectores con formas muy ramificadas, difíciles de ordenar. Si al constituir un sector quedan áreas entre éste y el Suelo Urbano u otros sectores de urbanizable en tramitación, cuya superficie sea inferior a 1 Hectárea, deben incorporar estos terrenos a su ámbito.

4. — En la propuesta de delimitación se deberá definir el objeto concreto del Plan Parcial, de entre los previstos en los artículos 46.1. y 46.2. de la LUCyL, así como justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector.

Artículo 124. — Criterios de ordenación y usos.

Los Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en la Merindad de Río Ubierna, deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

1.º — Densidad máxima: La que se ha definido como máxima para cada núcleo, que se incluyen en las tablas 3.1 y 3.2. Mínima: 15 viviendas por hectárea.

2.º — En cumplimiento del artículo 39, Punto 4, de la LUCyL: «En Suelo Urbanizable No Delimitado el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado».

Para este tipo de suelo, pues, se tomará el promedio de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado del propio núcleo. Pero:

A) Si el núcleo carece de este tipo de suelo (Urbanizable Delimitado), entonces se tomará el promedio de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

B) Si tampoco tiene Suelo Urbano No Consolidado, entonces se tomará el promedio de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de todo el municipio. Promedio = 0,45 m.²/m.².

C) En caso de que se delimiten sectores constituidos íntegramente por Dotaciones urbanísticas públicas, entonces se tomará el promedio definido para estos casos en el Suelo Urbanizable Delimitado, pues la Ley, en este aspecto, no distingue entre ambas categorías. Este promedio es: 0,43.

3.º — Índice de variedad de uso: El porcentaje de variedad de uso, es decir, el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a otros usos diferentes del predominante, deberá ser como mínimo del 40%, siendo las tres cuartas partes de este (el 30%) destinado a viviendas protegidas, en los sectores con uso predominante residencial, en Sotopalacios y Ubierna. Para Villanueva de Río Ubierna el suelo reservado para usos no predominantes será del 30%, porcentaje que se destinará íntegramente a viviendas con algún régimen de protección, en el caso de sectores con uso predominante residencial.

4.º — Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo de los Planes Parciales la integración de las edificaciones y actividades existentes.

5.º — El diseño del viario de los Planes Parciales obedecerá a los siguientes requisitos:

— Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 2 m.

— Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.

— Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.

En el caso de Masa, en caso de optar por otro trazado, deberán mantenerse al menos una conexión con el viario que enlaza con la trama urbana, en relación a la estructura definitiva del sector intermedio. En general no se admiten tramos de vía, entre calles transversales, menores de 50 m. ni mayores de 100 m.

– Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.

– Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.

– En el viario secundario del espacio residencial, prioridad al tránsito peatonal y al uso de estancia en la calle. Las vías con 6 m. o menos de sección total se urbanizarán como calles exclusivamente peatonales o de coexistencia.

– Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m.).

– Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel,... los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).

– Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.

6.º – Todo Plan Parcial, residencial, industrial o mixto preverá al menos un espacio público abierto y representativo, de reunión, en posición no marginal, susceptible de acoger actividades comunitarias y adecuado a la población a que sirve. Tipología libre: plaza cerrada, abierta, semiabierta, con volumen arquitectónico interno o sin él, regulares o pintorescas,... Los parques formarán red, por medio de vías-parque, con el resto de parques, espacios libres y Suelo Rústico del entorno.

7.º – Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales, justificando adecuadamente la viabilidad de su ejecución. Se justificará la procedencia del recurso hidráulico, así como la aceptación por parte del organismo responsable del compromiso del suministro del caudal necesario. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos: Sólo se exige en aquellos sectores por los que discurre un cauce de río o canal, o que no disten de él más de 500 m. Se preverá red de riego con abastecimiento no dependiente de la red de agua potable.

8.º – En caso de vertidos industriales, se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes con los de los procesos de depuración municipales y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (artículo 251); cuando no lo sean, será preceptiva la instalación de depuradoras industriales que obtengan los rendimientos mínimos que permitan la incorporación posterior, de los vertidos así tratados, a la depuradora existente.

9.º – Se indicará expresamente la producción de residuos sólidos y el sistema de recogida, transporte y eliminación.

10. – Las condiciones de edificación y ordenanzas de los nuevos Planes Parciales se ajustarán a lo siguiente:

– Relación ancho/alto. La altura total de la edificación no podrá alcanzar la distancia existente entre fachadas a la misma calle o espacio libre.

– Las ordenanzas especificarán condiciones para el ahorro de la energía en la edificación.

– Altura máxima de la edificación residencial: 7,5 m. Tipología: unifamiliar o unidades plurifamiliares de 2 viviendas máximo.

11. – Para los sectores que se delimitan sobre este tipo de suelo, que coincidan con zonas que los planos señalan como yacimiento arqueológico o protección natural de las riberas de los ríos, los Planes Parciales, que desarrollen este suelo deberán además adoptar las medidas cautelares que se describen en los artículos 100 y 101 de esta Normativa.

CAPÍTULO 9. – CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO

9.1. – GENERALIDADES.

Artículo 125. – *Concepto y destino.*

Constituirán el Suelo Rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

– Presentar manifestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.

– Por constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 126. – *Derechos en Suelo Rústico.*

1. – 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, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y el tiempo libre u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. – Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse como usos excepcionales, los relacionados en los artículos correspondientes de estas Normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 127. – *Deberes y limitaciones en Suelo Rústico.*

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Artículo 128. – *Categorías.*

En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, cinco categorías de Suelo Rústico:

a) Suelo Rústico de Protección Natural (SRUPNATURAL) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas ocupadas por vegetación singular (encinas, quejigos...) los espacios de interés paisajístico, así como los bosques de ribera y los terrenos ocupados por las aguas tales como cauces naturales, riberas y márgenes de los arroyos y sus correspondientes zonas de protección. Se incluyen también dentro de esta categoría los terrenos ocupados por las vías pecuarias clasificadas o en proceso de clasificación existentes dentro del término municipal.

b) Suelo Rústico de Protección Cultural (SRUPCULTURAL) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.

c) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SRUPINFRAESTRUCTURAS) integrado por aquellos espacios vinculados al ámbito ferroviario.

d) Suelo Rústico Común (SRComún) integrado por el resto de los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares que deban protegerse específicamente, preservándose del proceso urbanizador y manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.

9.2. – REGIMEN DE USOS.

Artículo 129. – *Definición de usos.*

Los usos excepcionales definidos para cada categoría de Suelo Rústico en Normas se definen como:

a) 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.

b) 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 y que, en ningún caso, vulnerarán el principio de utilización racional y ecológica del territorio.

c) 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.

Artículo 130. – *Usos en Suelo Rústico Común (SRC).*

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico Común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico Común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Estarán permitidas:

1.º – Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación a la explotación agraria.

2.º – Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

3.º – Las pequeñas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras, tales como: torres, antenas, estaciones emisoras-receptoras de telecomunicaciones, radares y otras instalaciones de control de similar impacto; así como otras infraestructuras ligadas al abastecimiento y saneamiento de agua, energía, siempre que se justifique que la localización prevista es la única posible para que la instalación pretendida resulte operativa.

b) Estarán sujetos a autorización:

1.º – Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º – Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

3.º – Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4.º – Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, estén o no relacionados con la producción agraria.

5.º – Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

6.º – Otros usos así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 131. – Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SRUP-Natural).

1. – El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. En los demás terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección, el régimen de usos es el siguiente:

a) Estarán sujetos a autorización:

1.º – Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos a las que se exigirá prueba de su vinculación a la explotación agraria cuya superficie construida no supere los 3.000 m².

2.º – Las construcciones e instalaciones de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

3.º – Las obras públicas e infraestructuras, en general de carácter lineal, por constituir una red articulada (energía, agua, telecomunicaciones...), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución y conservación cuando estén previstas en el planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, cuya ejecución deberá garantizar el mantenimiento de los valores naturales de este espacio que justifican su protección.

4.º – Otros usos que puedan considerarse de interés público por su vinculación a la prestación de cualquier forma de servicio público, para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico con Protección.

b) Estarán prohibidos:

1.º – Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º – Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

3.º – Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4.º – Escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

5.º – Construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).

6.º – Los usos, instalaciones y edificaciones que puedan considerarse considerados incompatibles con las características especiales de estas áreas a causa de su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso.

Artículo 132. – Usos en Suelo Rústico con Protección Cultural (SRUP-Cultural).

1. – El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos y la red de vías pecuarias. En el caso de las vías pecuarias es prioritario el mantenimiento del tránsito ganadero y de su itinerario.

2. – En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. – En los demás terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección, el régimen de usos es el siguiente. En cualquier caso la implantación de usos no dañará los restos arqueológicos que se protegen, ni impedirá el tránsito ganadero por las vías pecuarias:

a) Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

1.º – Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos a las que se exigirá prueba de su vinculación a la explotación agraria cuya superficie construida no supere los 3.000 m².

2.º – Las obras públicas e infraestructuras, en general de carácter lineal, por constituir una red articulada (energía, agua, telecomunicaciones...), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación cuando estén previstas en el planeamiento sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio, cuya ejecución deberá garantizar el mantenimiento de los valores culturales de este espacio que justifican su protección.

b) Estarán prohibidos:

1.º – Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º – Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

3.º – Otros usos que puedan considerarse de interés público por su vinculación a la prestación de cualquier forma de servicio público.

4.º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

5.º – Escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

6.º – Construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).

7.º – Los usos, instalaciones y edificaciones que puedan considerarse considerados incompatibles con las características especiales de estas áreas a causa de su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso.

Artículo 133. – Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SRUP-Infraestructuras).

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado. En los terrenos así clasificados se aplicará el siguiente régimen de protección:

a) Estarán sujetos a autorización:

1.º – Las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio.

2.º – Las obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

3.º – En ningún caso se autorizarán obras e instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

4.º – Se podrá autorizar excepcionalmente la autorización del subsuelo en la zona de dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general.

b) Se prohíben el resto de los usos.

c) Con anterioridad a cualquier trámite de gestión (ver Epígrafe «Gestión de Suelo Rústico de esta Normativa Reguladora») se solicitará autorización de la obra al organismo administrativo del que dependa la vía afectada por la obra.

Artículo 134. – *Banda exenta de instalaciones y antenas de telefonía móvil.*

1. – De forma general e independientemente del régimen de usos establecido en los artículos 118 al 122 de esta Normativa, se establece una banda de protección de 500 m. en la que se prohíbe la instalación de bases y antenas de telefonía móvil, así como de instalaciones y edificaciones anejas.

2. – La citada banda de 500 m. de anchura se delimita a partir de la línea de clasificación de Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado, grafada en los planos de ordenación a escala 1:1.000 de estas Normas Urbanísticas Municipales.

9.3. – INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 135. – *Instalaciones existentes en Suelo Rústico.*

1. – A los efectos de estas Normas se establecen unas condiciones específicas para las instalaciones existentes en Suelo Rústico.

2. – Las instalaciones de uso agropecuario y/o industrial existentes en el ámbito clasificado como Suelo Rústico podrán aumentar hasta un 15% la superficie construida existente, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada. Las ampliaciones no superarán la altura máxima de cumbrera de 14 m.

3. – En las instalaciones de uso residencial y agropecuario podrá aumentarse la superficie edificada en la actualidad un máximo de un 15%. En ningún caso se autorizará la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas; las condiciones de edificación de las ampliaciones serán idénticas a las del resto de construcciones en Suelo Rústico.

4. – Algunas de las instalaciones existentes se corresponden con elementos catalogados, en estos casos sus condiciones de uso y edificación son las señaladas en las fichas de catálogo correspondientes.

Artículo 136. – *Régimen de Usos en las Instalaciones Existentes en Suelo Rústico.*

1. – Como regla general, no se permitirá el cambio de uso de las edificaciones existentes en Suelo Rústico.

2. – Para la ampliación o remodelación de las edificaciones existentes en Suelo Rústico se aplicarán las condiciones del uso pormenorizado industrial sin que la superficie máxima construida supere, en ningún caso, el 35% de ocupación de la parcela sobre la que se asienta.

9.4. – RÉGIMEN DE EDIFICACION.

Artículo 137. – *Condiciones generales.*

1. – En la regulación del régimen de edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: Volumen y superficie, estéticas y constructivas, higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. – El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es garantizar el carácter aislado de las edificaciones que se instalen en el Suelo Rústico.

3. – El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y constructivas es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el Suelo Rústico.

4. – El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del Suelo Rústico.

9.5. – CONDICIONES DE PARCELACION, VOLUMEN Y SUPERFICIE.

Artículo 138. – *Condiciones básicas.*

Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deben garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para lo cual:

a) Resolverán por su cuenta las dotaciones de servicios que precise el desarrollo de la actividad que se pretenda, así como las repercusiones que pudiera producir su instalación sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

b) Vincularán el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 139. – *Superficie mínima de parcela.*

1. – En el Suelo Rústico, para las construcciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas relacionadas con la utilización racional de los recursos naturales, cuya superficie no supere los 100 m.² construidos la parcela mínima será la existente el día de la Aprobación Inicial.

2. – En el Suelo Rústico con Protección Natural se establece como parcela mínima para las construcciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos que superen los 100 m.², 10.000 m.².

3. – En el resto del Suelo Rústico Común la parcela mínima para cualquier otro tipo de construcción permitida o autorizable según el régimen de uso establecido en estas Normas será de 5.000 m.².

4. – En el Suelo Rústico para las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población, se establece como parcela mínima 10.000 m.².

Artículo 140. – *Superficie máxima de la edificación aislada en relación a la parcela.*

1. – En el caso de construcción de viviendas aisladas que no formen núcleo de población, la superficie máxima edificada no será superior a 300 m.².

2. – En el suelo clasificado como Rústico, en cualquiera de sus categorías, las edificaciones permitidas o autorizadas no superarán un 35% de ocupación máxima de la parcela sobre la que se asienten.

3. – Para las edificaciones vinculadas al servicio de las carreteras la superficie máxima edificada no será superior a 1.500 m.².

4. – El resto de las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos, podrán superar los 3.000 m.² construidos en Suelo Rústico Común, previa redacción de un Plan Especial que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva adecuadamente su dotación de infraestructuras.

Artículo 141. – *Retranqueos.*

1. – En las áreas de Suelo Rústico con Protección, se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de 20 m. En las parcelas que por dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y trasero hasta 5 m.

No se admiten reducciones en los retranqueos en los frentes de las vías de acceso.

2. – En las áreas de Suelo Rústico Común se establece un retranqueo mínimo a linderos de 7 metros; en las parcelas que por dimensiones no soportarían la anterior norma general se admite la reducción de los retranqueos laterales y traseros hasta 3 metros. No se admiten reducciones en los retranqueos frontales de las vías de acceso y caminos.

Artículo 142. – *Altura máxima de la edificación.*

1. – La altura máxima de la edificación será, para el uso de vivienda, de planta baja y un piso, con 7,5 metros máximo medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares, como chimeneas, antenas y pequeños paños de muro asociados al diseño de la cubierta del edificio.

2. – La altura máxima de edificación para las naves y construcciones equivalentes será de 14 m., medidos desde la rasante del terreno hasta el elemento más elevado de la cubierta, pudiendo sobrepasar esta altura los elementos singulares (chimeneas, antenas...).

9.6. — CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS EN SUELO RUSTICO.

Artículo 143. — *Condiciones estéticas de la edificación.*

Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previsto en estas Normas.

Artículo 144. — *Movimientos de tierras y desmontes.*

Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (dismontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 145. — *Regulación de los cerrres de parcela.*

1. — En el Suelo Rústico todos los cerrres serán transparentes o vegetales.

2. — Se situarán a más de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable.

3. — En todo caso deberán cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/89 de Conservación de los Ecosistemas Naturales.

Artículo 146. — *Obligación de arbolar.*

1. — Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m.2, y 1 más por cada 20 m.2 más construidos o fracción.

2. — Cualquier nueva construcción en Suelo Rústico que no se vincule a la explotación agraria, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado, con especies características, de todos los linderos de la parcela con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación.

9.7. — CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Artículo 147. — *Acceso e infraestructuras.*

Las obras que se autoricen en Suelo Rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Artículo 148. — *Control de los vertidos ganaderos.*

1. — Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento. Asimismo los estercoleros contarán con el nivel de estanqueidad suficiente como para evitar el vertido directo a los cauces, vías públicas o al subsuelo.

2. — El grado de depuración exigible a los vertidos ganaderos es el mismo que el exigido para la depuración de aguas residuales domésticas (artículo 251 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, BOE 30/04/86).

3. — La depuración del efluente se limitará al tratamiento de los purines o el estiércol líquido que no desee conservarse para ser utilizado en el abonado de los campos.

4. — La capacidad de carga de los terrenos se establece en la Directiva Comunitaria 676/91 como sigue:

Cabaña ganadera	Animales/Ha. (2)
Vacas lecheras	2
Vacuno joven o para carne	4
Cerdos de engorde	16
Cerdas con lechones	5
Ovejas	16
Pavos, patos	100
Gallinas ponedoras	133
Gallinas jóvenes	285

2. Los números no son acumulativos.

9.8. — NUCLEO DE POBLACION.

Artículo 149. — *Condición previa.*

Además del cumplimiento de las condiciones referidas en el Capítulo 9 de estas Normas, no se considera necesario establecer nuevas condiciones específicas que impidan su formación.

9.9. — PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Artículo 150. — *Parcelaciones y Segregaciones.*

1. — Se considera parcelación urbanística 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. 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 de parcelación y segregación establecido en estas Normas 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.

2. — Por la propia naturaleza del Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística de Suelo Rústico definida en el apartado anterior.

3. — A los efectos de estas Normas se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en Suelo Rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 151. — *Actuación de la Administración.*

En Suelo Rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

CAPITULO 10. — INTERVENCION DE LA EDIFICACION INCLUIDA EN EL CATALOGO

10.1. — CONDICIONES GENERALES.

Artículo 152. — *Alcance del catálogo.*

Determinados elementos están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documento complementario de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de elementos protegidos.

Artículo 153. — *Contenido del Catálogo.*

Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

- a) Los inmuebles declarados o incoados como Bien de Interés Cultural.
- b) Los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos.
- c) Las vías pecuarias.
- d) Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio de Merindad de Río Ubierna.

Artículo 154. — *Bienes de Interés Cultural declarados.*

1. — En el término municipal de Merindad de Río Ubierna están declarados como bienes de interés cultural (BIC) los siguientes bienes inmuebles que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales:

- a) El Palacio de los Tiros en Sotopalacios.
- b) La Iglesia de San Juan Bautista, en Villanueva de Río Ubierna.
- 2. — De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC), con la categoría de monumento, los castillos⁽²⁾, identificándose en Merindad de Río Ubierna los siguientes:
 - a) Castillo de Sotopalacios.
 - b) Castillo de Ubierna.
 - c) La Fortaleza (Ubierna).

3. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto de 22 de abril de 1949.

3. — De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)⁽⁴⁾, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, identificándose en Merindad de Río Ubierna, 16 elementos:

- a) 1 Rollo de Justicia en Sotopalacios.
- b) 15 Escudos y piedras heráldicas incluidas en el catálogo.

Artículo 155. — *Alcance.*

Las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas constituyen, respecto a los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Merindad de Río Ubierna, el instrumento urbanístico a que se refiere el artículo 43 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 156. — *Régimen urbanístico.*

El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa.

- a) Condiciones Generales de Edificación.
- b) Condiciones Generales de Uso.
- c) Ordenanzas de Edificación.
- d) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.

Artículo 157. — *Ambitos de protección.*

1. — Con objeto de garantizar su conservación y protección, se define un entorno de protección, de los bienes de interés cultural (BIC) declarados con la categoría de monumento que se grafian en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas.

10.2. — TIPOS DE ACTUACIONES.

Artículo 158. — *Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.*

En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones:

Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 159. — *Actuaciones de Restauración.*

1. — Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

2. — En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. — Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Artículo 160. — *Actuaciones de Conservación.*

Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc...

Artículo 161. — *Actuaciones de Rehabilitación.*

1. — Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2. — Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 162. — *Actuaciones de Consolidación.*

1. — Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. — Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 163. — *Actuaciones de Reconstrucción.*

Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

10.3. — NIVELES DE PROTECCIÓN.

Artículo 164. — *Niveles de Protección.*

En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.

Se distinguen los siguientes niveles:

1. — Nivel de protección integral: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.

2. — Nivel de protección tipológico: Conjuntos interesantes por la organización urbana que representan.

3. — Nivel de protección estructural: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.

4. — Nivel de protección ambiental: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.

5. — Nivel de protección de elementos singulares: Elementos singulares formando parte de edificios que pueden o no estar catalogados.

6. — Nivel de protección de elementos ambientales: Piezas de singular importancia urbana, por historia, tradición...

7. — Nivel de protección de yacimientos arqueológicos: Se incluyen los yacimientos arqueológicos.

8. — Nivel de protección de vías pecuarias: Se incluyen las vías pecuarias que figuran en los Proyectos de Clasificación de Vías Pecuarias de los anejos que integran la Merindad de Río Ubierna y que aquellas otras de las que, aunque no lo están, se tiene constancia de su existencia.

Artículo 165. — *Nivel de protección integral.*

1. — Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

2. — Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. — Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación, así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 166. — *Nivel de protección Tipológico.*

1. — Se aplica a los edificios cuyo valor radica en la relación que mantienen con su entorno y por la tipología que presentan como conjuntos pluriparcelarios (conformando calles), que caracterizan el paisaje urbano singular. Se considera protegido todo el conjunto urbano en su caso señalado en la ficha de catálogo correspondiente. El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y la organización espacial del conjunto.

4. De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

2. – Las obras permitidas son las de Conservación, Restauración y Rehabilitación, tanto de los edificios como de los pavimentos, muros o demás elementos urbanos incluidos en el conjunto.

Se admite, en los casos en que así lo incluya la ficha de catálogo, la reconstrucción.

3. – No se admite la ampliación del volumen edificado, ni del aprovechamiento, ni de la forma de ocupación de la parcela. Tampoco se permite la apertura de nuevos huecos al exterior (ni en fachadas ni en cubiertas), ni la adición de nuevos elementos decorativos exteriores. Estas últimas determinaciones se matizan en cada caso, en su ficha correspondiente.

Artículo 167. – Nivel de protección Estructural.

1. – Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como señal de identidad del asentamiento o municipio.

2. – Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Rehabilitación, Restauración y Conservación. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de actuaciones de Reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso.

3. – En cualquier caso se mantendrá el esquema tipológico definido por la posición de núcleos de escaleras o patios de características significativas. Podrá exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

4. – Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración interior transformando su organización tipológica, Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y Sustitución.

Artículo 168. – Nivel de protección Ambiental.

1. – Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. – Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.

3. – En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes, y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 169. – Nivel de protección de Elementos Singulares.

1. – Se aplica a elementos que forman parte de edificios, siendo éstos catalogables o no. Estos elementos pueden ser característicos de un conjunto urbano singular o bien tener valor como elementos aislados por su significado histórico o manifestación artística. El carácter de la protección se extiende a la conservación del elemento y de su ubicación.

2. – Las obras permitidas sobre el elemento son las de restauración, consolidación y reconstrucción, cuando así lo permita la ficha correspondiente. Se admite la reconstrucción del edificio en las condiciones generales de edificación que determine la ordenanza de zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. No obstante la ficha del catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen esas condiciones generales. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifique con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), la reconstrucción parcial del elemento catalogado, que dicho informe considere necesaria.

Artículo 170. – Nivel de protección de Elementos Ambientales.

1. – Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje urbano general. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, por su significado histórico o manifestación artística, o arraigo tradicional.

2. – Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de rehabilitación y reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible.

3. – En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán éstas como condiciones de edificación. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen estas condiciones generales.

Artículo 171. – Nivel de protección de Yacimientos Arqueológicos.

1. – Yacimientos Arqueológicos Catalogados: Cualquier tipo de obra o movimientos del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados, deberá contar con la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (Arqueólogo Titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Burgos.

2. – Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico: En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.

b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.

c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

d) Los descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León (art. 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Burgos.

Artículo 172. – Nivel de Protección de Vías Pecuarias.

1. – Se aplica a todas las vías pecuarias que figuran en los planos de ordenación.

2. – Su protección queda asegurada con el cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas con carácter general para todo el suelo rústico y, en particular, para los terrenos incluidos dentro de la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural. Con el mismo objetivo las Normas recogen la legislación sectorial que es de aplicación en esta materia.

Artículo 173. – Prohibiciones en monumentos y en sus entornos.

1. – En los monumentos de «Palacio de los Tiros» y «Rollo de Justicia» en Sotopalacios y en la Iglesia de San Juan Bautista en Villanueva de Río Ubierna, queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro del entorno.

2. – Se prohíbe también toda construcción que pueda alterar el volumen, la tipología, la morfología, el cromatismo de los inmuebles o perturbe su contemplación.

CAPÍTULO 11. – NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION

11.1. – REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

Artículo 174. – Régimen urbanístico del suelo y la edificación.

1. – Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.

2. – Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:

a) Usos autorizados.

b) Condiciones de edificación.

c) Aprovechamiento urbanístico.

d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 175. — Actos sujetos a licencia.

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

a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.

b) Ampliación de construcciones e instalaciones.

c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre Suelo Rústico.

g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

k) Cerramientos y vallados.

l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en Suelo Urbano y Urbanizable.

m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

ñ) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

2. — No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3. — Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

11.2. — RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN.

Artículo 176. — Autorización de intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural.

Cualquier intervención que pretenda realizarse tanto en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural como en sus entornos de protección habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

Artículo 177. — Licencias.

1. — La obtención de las autorizaciones exigidas en el artículo anterior no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

2. — No podrán otorgarse licencias para la realización de obras en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección, hasta que la correspondiente autorización administrativa de la Consejería competente en materia de cultura, no sea concedida.

3. — Las obras realizadas sin la autorización prevista serán ilegales, y el Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna y, en su caso, la Consejería competente en materia de cultura ordenarán si fuese oportuno, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 178. — Licencia para intervención en edificios catalogados.

Las solicitudes de licencia de obra mayor o menor en edificios sujetos a catalogación irán acompañadas como mínimo de la siguiente docu-

mentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.

b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Artículo 179. — Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos.

Las licencias y autorización de actividades en los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos, seguirán el siguiente procedimiento:

a) Todas las autorizaciones y licencias de obras sobre el Suelo Rústico con Protección Cultural requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

b) Las solicitudes que supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología.

c) La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Artículo 180. — Comunicación a la Consejería competente en materia de cultura.

El Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna comunicará en el plazo máximo de 10 días la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Urbanísticas en el ámbito de:

a) El Palacio de los Tiros, el Rollo de Justicia y el Castillo y sus correspondientes entornos en Sotopalacios.

b) El Castillo de Ubierna y La Fortaleza y sus correspondientes entornos en Ubierna.

c) La Iglesia de San Juan Bautista y su entorno en Villanueva de Río Ubierna.

Artículo 181. — Licencia de primera ocupación.

1. — Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado final de obra y liquidación de la misma, suscritos por la dirección facultativa.

2. — Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. — En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 182. — Competencia y Procedimiento.

1. — Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia o autorización ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia o autorización ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. — Las solicitudes de licencia aquí citadas se resolverán en el plazo de uno o tres meses (según establece la LUCyL), salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones Públicas.
- c) Suspensión de licencias.

3. — Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 183. — Limitaciones a las licencias de parcelación.

1. — Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. — En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 184. — Ruina en Elementos con algún tipo de protección.

1. — No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados bienes de interés cultural, ni los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.

2. — La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; en este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo, deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.

11.3. — GESTION Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO.

Artículo 185. — Condicionamiento general.

Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en algún punto del término municipal de Merindad de Río Ubierna precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan, además de las determinaciones señaladas sobre gestión en los Capítulos 5, 6 y 7 de esta Normativa.

Artículo 186. — Condiciones previas a la edificación en Suelo Urbano.

Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 187. — Condiciones de la parcela edificable en Suelo Urbano.

Toda parcela en Suelo Urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo Urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 188. — Condiciones del vial principal de acceso.

El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo Urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.

Artículo 189. — Edificación y urbanización simultáneas.

1. — Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. — En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.

3. — En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del proyecto correspondiente. El proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 190. — Actuaciones Aisladas.

Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones del artículo 18, así como 69 y 70 ó 71, según sean actuaciones de urbanización o normalización de fincas.

Artículo 191. — En concreto, las Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas.

Para estas Actuaciones, se han delimitado Unidades de Normalización, que se gestionarán mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización de Fincas⁵⁾. Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas.

Artículo 192. — Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas.

Las Actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL.

11.4. — GESTION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO.

Artículo 193. — Condición general para la actuación.

1. — Necesariamente deberá redactarse un Estudio de Detalle (en Suelo Urbano No Consolidado) o un Plan Parcial (en Suelo Urbanizable no Delimitado).

2. — En cualquiera de los dos casos deberán concretarse a lo especificado en los artículos 45 y 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de las dotaciones urbanísticas.

Artículo 194. — Documentación del Plan Parcial o Estudio de Detalle.

1. — Sin perjuicio de las obligaciones derivadas directamente de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (y su desarrollo reglamentario, en su momento), el documento que se presente al Ayuntamiento deberá contener los documentos legalmente establecidos y, en cualquier caso los siguientes:

a) División en unidades de actuación y señalamiento del sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.

b) Definición de las Actuaciones Integradas⁶⁾: Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los espacios libres y dotaciones previstos sin ser posible su fraccionamiento y con un criterio proporcionado en base a los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa al menos uno, o el único en su caso. Cada etapa se considerará una actuación integrada indivisible a efectos de la posible urbanización. La posibilidad de simultaneizar algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa.

5. El Proyecto de Normalización de Fincas deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización.

6. Actuación Integrada: Ambitos sobre los que se puede efectuar la gestión urbanística, siempre interiores al sector, coincidiendo con una o varias unidades de actuación.

c) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes.

d) En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental: Los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso industrial, deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa de conformidad con la legislación vigente.

2. – La documentación gráfica mínima es la que establece la legislación urbanística como necesaria para su tramitación completa y deberá presentarse en soporte papel y digital (ficheros DXF o DWG) y como mínimo contendrá lo siguiente:

- Plano de situación en relación con el núcleo de población.
- Plano de ordenación vigente.
- Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados.
- Plano parcelario y de delimitación.
- Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1.000.
- Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Artículo 195. – *El Proyecto de Actuación.*

1. – Una vez aprobado el Plan Parcial o Estudio de Detalle y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concierto, compensación, etc.; artículos 74 y ss. de la LUCyL) se procederá al desarrollo de la zona mediante la redacción del Proyecto de Actuación⁽⁷⁾. Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación, en su caso.

2. – Para solicitar la licencia de edificación deberá de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada, previa presentación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento y con ella se 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. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el Proyecto de Actuación deberá contener, como mínimo, sus bases), deberán necesariamente presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.

Artículo 196. – El Proyecto de Urbanización deberá aprobarse conforme al procedimiento señalado en los artículos 95 y 96 de la LUCyL. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc., en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también deberá incluirse dentro del Proyecto de Urbanización el correspondiente Proyecto específico.

Artículo 197. – *Condiciones y garantías.*

En los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas, tendrán que figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y se recogerá las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose igualmente que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

11.5. – GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Artículo 198. – *Condición general para la actuación en Suelo Urbanizable No Delimitado.*

1. – Necesariamente deberá redactarse un Plan Parcial. No podrá desarrollarse ningún Plan Parcial sin que previamente se autorice por el Ayuntamiento de Merindad de Río Ubierna y la Comisión Territorial de Urbanismo la delimitación del sector correspondiente, conforme a lo especificado en el Capítulo 8 de estas Normas.

2. – El Ayuntamiento determinará a cada Plan Parcial aquellos sistemas o elementos de la estructura general del municipio (suelo dotacional o infraestructuras generales) que hayan de conseguirse o construirse por los promotores del Plan Parcial. Esta asignación también deberá ser aprobada por la Comisión Territorial, pues es esta quien debe aprobar definitivamente el P.P.

3. – El Plan Parcial deberá responder concretamente a lo especificado en el artículo 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de las dotaciones urbanísticas. Además de atenderse a lo establecido para los Planes Parciales en estas Normas, sobre la documentación de los mismos; en este caso deberá tenerse en cuenta que el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental es obligatorio para todos los casos, no sólo para el uso industrial (artículo 5.3.a).

Artículo 199. – *El Proyecto de Actuación.*

Una vez aprobado el Plan Parcial y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, concierto, compensación, etc.; artículos 74 y ss. de la LUCyL) se procederá de forma similar al Suelo Urbanizable Delimitado, con las determinaciones de gestión especificadas en el apartado anterior: «Gestión del Suelo Urbanizable Delimitado». Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación, en su caso.

11.6. – GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 200. – *Procedimiento.*

1. – Para la autorización de los usos excepcionales definidos como autorizables en esta Normativa, se fija el siguiente procedimiento:

1) La documentación presentada por el solicitante 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; las solicitudes deberán contener, al menos, los siguientes documentos:

a) Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.

b) Emplazamiento y extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso, reflejados en un plano de situación. Este se realizará sobre copia de alguno de los planos de las Normas Urbanísticas del Municipio.

c) Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas: Superficie a ocupar, distancias al Dominio Público y a los demás linderos, altura, materiales, etc. En todo caso se exigirá un plano de la parcela (o al menos de su entorno), en el que se reflejen dichas características, así como fotografías del emplazamiento propuesto.

d) Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

e) Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización.

f) Justificación del cumplimiento de las condiciones reguladas en el Capítulo 9 de estas Normas Urbanísticas.

g) En el caso de que la instalación proyectada deba instalarse en Suelo Rústico por necesidades de ubicación o bien a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.

h) En el caso de que las obras públicas e infraestructuras de carácter lineal, que constituyan una red articulada (energía, agua, telecomunicaciones...) que afecten al Suelo Rústico con Protección deberán justificar adecuadamente que su implantación no altera los especiales valores de estas áreas que justifican su protección.

2) Será preceptivo un periodo de información pública de quince 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, la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos examinará la adecuación de la solicitud a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a las Normas Urbanísticas Municipales de Merindad de Río Ubierna, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

⁷ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Artículo 201. – Servicio y Utilidad Pública.

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en Suelo Rústico por considerarse vinculada al servicio público o de utilidad pública, deberá aportarse informe de la Administración competente en la materia sobre la necesidad o conveniencia de su instalación en el Suelo Rústico.

Artículo 202. – Interés Social.

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en el Suelo Rústico por su interés social no será suficiente con que se trate de usos para los que exista una demanda social, asimismo deberá justificarse adecuadamente y fehacientemente la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico.

Artículo 203. – Incompatibilidad con los usos urbanos.

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en el Suelo Rústico por su incompatibilidad con los usos urbanos deberá justificar:

- a) Las razones de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- b) Que su instalación no implica riesgo relevante de deterioro ambiental o que se han tomado las medidas correctoras oportunas para reducir el impacto provocado.

Artículo 204. – Vinculación de la edificación a la explotación agraria.

Como prueba de la vinculación de cualquier edificación a la explotación agraria se exigirá declaración jurada del promotor, que pueda ser sometida a inspección; en la misma figurará la superficie total de la explotación, el polígono y las referencias catastrales de las parcelas que la componen, así como la localización en el plano. Además el solicitante deberá tener como actividad económica principal la referida explotación agraria.

Artículo 205. – Protección Arqueológica.

Para autorizar un uso, instalación o construcción sobre el Suelo Rústico clasificado como de Protección Cultural por albergar yacimientos arqueológicos, deberá presentarse una Memoria Arqueológica que justifique que su implantación no lesiona los valores arqueológicos que se protegen.

Artículo 206. – Planes Especiales.

1. Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el Suelo Rústico, cuya superficie construida supere los 3.000 m.² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretenden instalarse.

2. Para ello el Plan Especial describirá y evaluará los siguientes aspectos: Justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afectación al paisaje de las edificaciones que se pretenden realizar.

Esta exposición pública produce los mismos efectos que una notificación de la liquidación tributaria.

Igualmente y de conformidad con lo previsto con el artículo 14.2.C) de la misma norma antes mencionada, una vez transcurrida la exposición pública y dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de finalización, podrá interponerse recurso de reposición contra dicho acuerdo, ante el Alcalde-Presidente, órgano competente para conocer y resolver el mismo.

Burgos, 16 de mayo de 2005. – El Alcalde-Presidente, Juan Carlos Aparicio Pérez.

200503915/3832. — 69,00

Junta Vecinal de Palacios de Benaver

No habiéndose presentado reclamaciones ni alegaciones durante el período de exposición pública del expediente relativo a la modificación de las ordenanzas fiscales reguladoras de la tasa por recogida de basuras y suministro de aguas del municipio de Palacios de Benaver, se eleva a definitivo de conformidad con el art. 17.3, del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, publicándose el texto modificado completo a continuación:

Artículo 7. – Cuota tributaria de basuras.

Pago único: 50 euros anuales.

Artículo 7. – Cuota tributaria de aguas.

Hasta 150 m.³: 50 euros.

Exceso m.³: 0,40 euros.

Acometidas sin uso: 3 euros anuales.

Acometidas nuevas: 300 euros.

La presente modificación entrará en vigor, al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

En Palacios de Benaver, a 12 de mayo de 2005. – El Alcalde Pedáneo, Pedro López de la Calle.

200503830/3792. — 68,00

Plan Parcial «Camino Viejo» de Alfoz de Quintanadueñas

Información pública por iniciativa privada del Plan Parcial «Camino Viejo», de Alfoz de Quintanadueñas

Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas (Burgos) del Plan Parcial «Camino Viejo», promovido por don Fernando Villalaín Bracerías, Inmobiliaria Bravis, S.L., doña Teresa Trascasa Ramírez y Sociedad Cooperativa Pots, sin que dicho Organismo haya resuelto al respecto y de conformidad con lo previsto en los artículos 154.4 y 433 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se hace público referido Plan Parcial, redactado por el Arquitecto don Jesús Tomás Serna Iglesias.

El expediente se expone al público durante el plazo de un mes, contado a partir del siguiente día al de la publicación del último anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia o «Boletín Oficial de Castilla y León», en cumplimiento de lo establecido en los artículos 52 y 142 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. El expediente podrá ser examinado en las dependencias municipales del Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas, en horario de atención al público, a fin de que los interesados puedan presentar las alegaciones, sugerencias o informes que estimen pertinentes.

Alfoz de Quintanadueñas, a 9 de mayo de 2005. – Firmado (ilegibles).

200503767/3798. — 68,00

ANUNCIOS URGENTES**AYUNTAMIENTO DE BURGOS****Intervención General**

Elaborado el padrón catastral del impuesto sobre bienes inmuebles del ejercicio de 2005 por la Dirección Provincial del Catastro, se han realizado las liquidaciones por recibo conducentes a la determinación de las deudas tributarias que conforman la lista cobratoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica y Urbana del ejercicio de 2005.

Por Decreto del Alcalde-Presidente se han aprobado las listas cobratorias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio de 2005.

En cumplimiento del artículo 14.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, así como del artículo 29 de la Ordenanza Fiscal General del Ayuntamiento de Burgos, quedan expuestas al público en la Sección Fiscal de Bienes Inmuebles (1.ª planta de la Casa Consistorial, sita en Plaza Mayor), a efectos de presentar alegaciones durante el plazo de veinte días naturales, contados a partir del día siguiente de la aparición de este anuncio.