



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	INSERCIONES 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	Lunes 10 de enero	Número 5

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

- JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.
De Burgos núm. 5. 672/2004. Pág. 2.
- JUZGADOS DE LO SOCIAL.
De Burgos núm. 1. 778/2004. Pág. 2.
De Burgos núm. 3. 833/2004. 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 San Mamés de Burgos. Págs. 3 y siguientes.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

BURGOS

Juzgado de Primera Instancia número cinco

75050.

N.I.G.: 09059 1 0500779/2004.

Procedimiento: Declaración de herederos 672/2004.

Sobre: Otras materias.

De: Doña María del Rosario González Marín.

Procurador: Don Javier Cano Martínez.

Contra: Doña Vicenta González Marín.

Doña María Luisa Miranda de Miguel, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento de declaración de herederos abintestado número 672/2004, por el fallecimiento sin testar de doña Vicenta González Marín fallecida el día 23 de julio de 2004, habiendo estado casada en únicas nupcias con don Miguel Martínez Cepa, siendo su domicilio último en la localidad de Villсандino (Burgos) se ha acordado por resolución de esta fecha llamar a los que se crean con derecho a su herencia para que comparezcan en el Juzgado a reclamarla dentro de treinta días a contar desde la publicación de este edicto, acreditando su grado de parentesco con la causante, bajo apercibimiento que de no verificarlo les parará el perjuicio a que haya lugar en derecho.

Dado en Burgos, a 18 de noviembre de 2004. – La Magistrado-Juez, María Luisa Miranda de Miguel. – El Secretario (ilegible).

200410180/10394. – 34,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0100802/2004.

01030.

N.º autos: Demanda 778/2004.

Materia: Despido.

Demandante: Don Francisco Delgado Villaoslada.

Demandados: Santiago Platel Martos, Panificadora Arandina, S.L. y Fondo de Garantía Salarial.

Cédula de notificación

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

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 778/2004 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancia de don Francisco Delgado Villaoslada contra la empresa Santiago Platel Martos, Panificadora Arandina, S.L. y Fondo de Garantía Salarial, sobre despido, se ha dictado la siguiente sentencia, cuyo encabezamiento y fallo es del tenor literal siguiente:

Ilma. Sra. doña Teresa Pilar Muñoz Salas, Juez en funciones de sustitución del Juzgado de lo Social número uno de Burgos, tras haber visto los presentes autos sobre despido entre partes, de una y como demandante don Francisco Delgado Villaoslada que comparece asistido por el Letrado don Jesús Angel Pérez Delgado y de otra como demandados Santiago Platel Martos y la mercantil Panificadora Arandina, S.L., que no comparecen, y la entidad Fogasa que comparece representada y asistida por el Letrado don Rafael Santamaría Vicario y en nombre del Rey ha pronunciado el siguiente:

Fallo: Que desestimando la pretensión de despido nulo, debo declarar y declaro improcedente el despido de don Francisco Delgado Villaoslada, representado por el Letrado don Jesús Angel Pérez Delgado y en consecuencia debo condenar y condeno solidariamente a las demandadas Santiago Platel Martos

y Panificadora Arandina, S.L., a que, a su elección, opten entre la readmisión del trabajador en las mismas condiciones que regían antes de producirse su despido o por abonarle la cantidad de 45.197,26 euros (cuarenta y cinco mil ciento noventa y siete euros y veintiséis céntimos) en concepto de indemnización, más en todo caso los salarios dejados de percibir desde la fecha del despido hasta la notificación de la presente sentencia a razón de 39 euros diarios (treinta y nueve euros), previniendo a las demandadas que la elección deberá hacerla por escrito o comparecencia ante la Secretaría de este Juzgado de lo Social, en el plazo de cinco días a contar desde la notificación de la presente sentencia, pues en otro caso se entiende que opta por la readmisión, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria del Fogasa en los términos y con los límites espalecidos en el artículo 33 LET, y debiendo estar y pasar las partes por tal declaración.

Notifíquese esta sentencia a las partes advirtiendo que contra la misma podrán interponer recurso de suplicación ante el Tribunal Superior de Justicia, que deberá ser anunciado por comparecencia o mediante escrito en este Juzgado dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sentencia, o por simple manifestación en el momento en que se practique la notificación.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación a Santiago Platel Martos y Panificadora Arandina, S.L., en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 17 de diciembre de 2004. – La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200410351/10309. – 116,00

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO TRES DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0300865/2004.

07410.

N.º autos: Demanda 833/2004.

Materia: Ordinario.

Demandante: Don Alejandro Elena García.

Demandados: Don José Antonio Isla Zamarrón y Fogasa.

Doña María Cristina Rodríguez Cuesta, Secretario del Juzgado de lo Social número tres de Burgos.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Alejandro Elena García contra don José Antonio Isla Zamarrón y Fogasa, en reclamación por ordinario, registrado con el número 833/2004, se ha acordado citar a don José Antonio Isla Zamarrón, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 26 de enero de 2005 a las 10,20 horas, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio, requiriéndole para la aportación a juicio del libro de matrícula y recibos salariales del demandante.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres sito en Parque Europa, n.º 12 bajo, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia. Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación y requerimiento a don José Antonio Isla Zamarrón, se expide la presente cédula para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y colocación en el tablón de anuncios.

En Burgos, a 21 de diciembre de 2004. – La Secretario Judicial, María Cristina Rodríguez Cuesta.

200410513/10480. – 48,00

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 14 de octubre de 2004 de aprobación definitiva. - Normas Urbanísticas Municipales. San Mamés de Burgos.

Vistos la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, en los preceptos aplicables, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 223/99, de 5 de agosto, de la Consejería de Fomento por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/99, el Decreto 146/00, de 29 de junio, de la Consejería de Fomento por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa de aplicación.

La Comisión Territorial de Urbanismo en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley y los preceptos citados ha adoptado el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos. Estas Normas clasifican el suelo del término municipal en las categorías de Urbano, Urbanizable y Rústico, de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano Consolidado.
2. Suelo Urbanizable Delimitado.
3. Suelo Rústico.

A su vez, dentro del Suelo Rústico se distinguen las siguientes categorías de suelo:

- a) Suelo Rústico Común.
- b) Suelo Rústico Común-Laderas.
- c) Suelo Rústico Común con Asentamiento Tradicional (SR Común Bodegas).
- d) Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
- e) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- f) Suelo Rústico con Protección Cultural.
- g) Suelo Rústico con Protección Natural.
- h) Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias.

La aprobación se realiza al amparo de lo establecido en el art. 54.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y para su entrada en vigor se procederá por esta C.T.U. a las oportunas publicaciones en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en el «Boletín Oficial» de la provincia, conforme disponen los arts. 60 y 61 de la citada Ley.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 107, 114 y 115 de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el art. 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Referido recurso podrá interponerse directamente en la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortezoso, 14 de Valladolid o ante esta Comisión Territorial de Urbanismo.

Burgos, 11 de noviembre de 2004. — EL Delegado Territorial, Jaime Miguel Mateu Isturiz.

200409480/9462. — 3.006,00

* * *

SAN MAMES DE BURGOS

— Acuerdo.

— Documentos contenidos en expediente:

1. - Memoria justificativa.
2. - Normativa reguladora.
3. - Catálogo.

4. - Planos de ordenación.

1. - Plano de clasificación del suelo.
 2. - Plano de ordenación de suelo rústico.
 - 3.1. - Plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable-San Mamés de Burgos.
 - 3.2. - Plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable-Quintanilla de las Carretas.
 4. - Plano de gestión.
 - 5.1. - Plano de abastecimiento-San Mamés de Burgos.
 - 5.2. - Plano de saneamiento-San Mamés de Burgos.
 - 5.3. - Plano de pavimentación y alumbrado público-San Mamés de Burgos.
 - 5.1. - Plano de abastecimiento-Quintanilla de las Carretas.
 - 5.2. - Plano de saneamiento-Quintanilla de las Carretas.
 - 5.3. - Plano de pavimentación y alumbrado público-Quintanilla de las Carretas.
5. - Anexo catálogo arqueológico.
- Memoria justificativa.
- Normativa reguladora.

* * *

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. - Criterios y objetivos generales.
 - 1.1. - Criterios generales.
 - 1.2. - Criterios de ordenación del conjunto edificado.
 - 1.2.a. Principios Generales.
 - 1.2.b. Respecto a la delimitación del suelo urbano y la estructura.
 - 1.2.c. Respecto a los usos.
 - 1.2.d. Respecto a las tipologías.
 - 1.3. - Criterios de ordenación de suelo rústico.
2. - Clasificación de suelo.
 - 2.1. - Orientaciones básicas.
 - 2.1.a. Suelo urbano.
 - 2.1.b. Suelo urbanizable.
 - 2.1.c. Suelo Rústico.
3. - Normativa sectorial.
 - 3.1. - Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
4. - Adecuación de las Normas Urbanísticas a 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.
5. - Estructura General.
6. - Las dotaciones urbanísticas.
 - 6.1. - La red viaria y las vías públicas.
 - 6.1.a. Respecto a la línea límite de edificación que establece la Ley 2/1990, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
 - 6.1.b. Respecto a las reducciones sobre la línea límite de edificación, a su paso por el suelo urbano y urbanizable delimitado.
 - 6.2. - La red de infraestructuras.
7. - El sistema de equipamientos.
8. - Suelo Urbano Consolidado.
9. - Suelo Urbanizable Delimitado.
10. - Suelo Rústico.
 - 10.1. - Modelo y estructura territorial.
 - 10.2. - Propuestas de intervención.
 - 10.3. - Condiciones Normativas.
11. - Condiciones para la conservación y protección del patrimonio. Catálogo de elementos protegidos.
 - 11.1. - Bienes de Interés Cultural.
 - 11.2. - Catálogo de Elementos Protegidos.
12. - Edificios fuera de ordenación.
13. - La propuesta en números.

1. — CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos, se han establecido una serie de criterios y objetivos generales que han orientado la elaboración de la propuesta de ordenación. Hemos distinguido, en primer lugar una serie de principios básicos y fundamentales que enmarcan de forma global tanto el planteamiento como las propuestas de ordenación realizadas. Así mismo se distinguen en esta Memoria unos criterios específicos referidos al ámbito correspondiente al suelo urbano y otros referidos al suelo rústico.

1.1. — Criterios generales.

Se han definido como criterios generales para la elaboración de este documento los siguientes:

1. Elaboración de una propuesta de ordenación y normativa urbanística lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación en un pequeño municipio como San Mamés de Burgos.

2. Adecuación de las posibilidades y sistemas de gestión previstos por el nuevo ordenamiento jurídico urbanístico derivado de la aplicación de la nueva Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, a la realidad municipal de un núcleo como San Mamés de Burgos, definiendo inequívocamente un marco de derechos y obligaciones.

3. Elaborar desde el punto de vista formal un documento de fácil comprensión y manejo por parte de los distintos agentes que intervienen en el proceso (Corporación, particulares, técnicos...).

4. Evitar la discontinuidad de las nuevas zonas de desarrollo favoreciendo la compacidad del núcleo edificado como principio básico de la sostenibilidad ambiental.

5. Consideración de la componente natural y ecológica del espacio municipal como elemento primordial de la ordenación urbanística.

1.2. — Criterios de ordenación del conjunto edificado.

1.2.a. — Principios generales.

Los criterios de ordenación definidos para los conjuntos edificados tienen como objetivo básico el mantenimiento y conservación de la actual estructura de asentamientos, resultado del origen y evolución histórica del núcleo, como principio básico que ha determinado las pautas generales de la estructura urbana. Simultáneamente se considera fundamental la integración paisajística de las edificaciones, que no deben alterar las características arquitectónicas tradicionales que componen la imagen y fisonomía tradicional de cada uno de los dos núcleos urbanos.

Bajo esta doble perspectiva se han definido como criterios de intervención los siguientes:

- Conservar los enclaves territoriales y urbanos de interés patrimonial tanto por su valor arqueológico, histórico o arquitectónico, como por su valor paisajístico. Para ello se aprovechará la fuerza plástica y la capacidad de ordenación del espacio circundante a estos elementos para articular una estructura de recorridos que, a su vez, relacione al núcleo con el paisaje.

- En cuanto a la definición de las ordenanzas, no recurrirá a la imposición de rigideces inoperativas, pero sí a la restricción de las condiciones de volumen y estéticas que rompan la armonía con el entorno (tipologías de nueva edificación descontextualizadas y sin ninguna vinculación a las invariantes tipológicas tradicionales).

- Garantizar la integración paisajística de las edificaciones dentro del casco urbano, sin alterar las características arquitectónicas tradicionales, fomentando la rehabilitación, mejora y nueva construcción de edificaciones que mantengan la fisonomía tradicional de los núcleos urbanos.

1.2.b. — Respecto a la delimitación del suelo urbano y la estructura.

- Evitar la discontinuidad de la edificación, favoreciendo la compacidad de los núcleos edificados como principio básico de la sostenibilidad ambiental, y pauta para reforzar su estructura tradicional; además de evitar el despilfarro de las inversiones públicas en servicios ya ejecutados o por ejecutar.

- Clasificar suelo urbano en proporción a la dinámica demográfica estudiada o prevista, intentando resolver tanto las necesidades actuales (vivienda, equipamientos...), como la previsible demanda futura derivada de la presión que ejerce la actividad urbana de Burgos sobre su área de influencia más próxima, evidente ya en el momento actual.

- Racionalizar al máximo el aprovechamiento del suelo a través de una delimitación de suelo urbano estricta, que se base fundamentalmente en recoger el perímetro consolidado y la parcelación urbana catastral, garantizando la reorganización de los bordes.

- Prever a través de la clasificación y ordenación del suelo la configuración de un manzanero que proporcione una estructura de conexiones y accesos jerarquizada y racional y tenga en cuenta los caminos y trayectos existentes.

- Estructurar y acondicionar polos de atracción, hitos y centralidades urbanas relacionados tanto con los recorridos de borde y periferia como con los nuevos recorridos que se constituyan para su conexión.

- Dimensionar y cualificar la estructura viaria mediante la ordenación de los ejes principales; así como jerarquizar el desarrollo transversal de la red secundaria de los núcleos.

- Establecer las herramientas necesarias para la cualificación del espacio público urbano, definiendo su estructura viaria, plazas o espacios susceptibles de definirse como tales, así como jardines y espacios representativos dentro de la trama urbana.

1.2.c. — Respecto a los usos.

- Definición de los usos conforme a las necesidades y actividades actuales y futuras: segunda residencia, usos productivos y agropecuarios (cocheras o naves de guarda de maquinaria y almacenamiento de productos...), cuya estabilidad y desarrollo debe garantizarse de cara al futuro. Se favorecerá en general la movilidad de usos existente dentro del núcleo urbano, para un óptimo aprovechamiento y recuperación del patrimonio municipal.

- Permitir usos mixtos que garanticen la convivencia del uso residencial con el resto (industrial, pequeños talleres, instalaciones agrarias...), sin perjuicio de las determinaciones que impone la Ley de Actividades Clasificadas, ya que la multifuncionalidad representa un rasgo característico de los núcleos de población, y además son perfectamente asumibles por la estructura, parcelación y tipologías dominantes.

1.2.d. — Respecto a las tipologías.

- Mantener una imagen tipológica concordante con la imagen tradicional, regulando los parámetros edificatorios y estéticos que afectan a los volúmenes, retranqueos, proporción de huecos, los colores, textura, materiales de acabados, etc; sobre todo de las nuevas edificaciones en el área tradicional. Se atenderá de forma especial a los elementos de entrada en cuanto a su tamaño y material. Se fomentará la pervivencia de invariantes tipológicas en las sustituciones que se realicen en el casco urbano.

- Favorecer la rehabilitación y el mantenimiento de ciertos elementos arquitectónicos representativos de las tipologías tradicionales tales como portones, aleros, muros de piedra, etc.

- Regular los cerramientos y tapias de limitación de las parcelas de manera acorde con los materiales y tipologías tradicionales y el nivel acabado y la apertura de huecos en las medianeras vistas.

1.3. — Criterios de ordenación de Suelo Rústico.

Como criterios para la definición de la propuesta de ordenación para el suelo rústico se establecen los siguientes:

1. Definir un régimen de uso y edificación en el espacio rústico que garantice su preservación de la ocupación urbana.

2. Definición de una normativa clara y precisa que favorezca una intervención sin ambigüedades que preserve los valores del espacio rústico.

3. Reconocer la calidad ambiental como paisaje rural de los espacios no edificados como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica.

4. Revalorizar las potencialidades del espacio rústico como espacio de ocio y educativo, favoreciendo la protección y conservación de los recursos patrimoniales que alberga (fuentes, itinerarios, yacimientos arqueológicos...).

5. Establecer las medidas que, desde el punto de vista urbanístico, protejan, conserven y en su caso restauren los espacios de mayor calidad ambiental del municipio de San Mamés, como las riberas del río Arlanzón.

6. Recoger las afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio...) que concurren en la ordenación del suelo rústico, como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.

2. — CLASIFICACION DE SUELO

2.1. — Orientaciones básicas.

Sobre la clasificación de suelo en el núcleo de San Mamés de Burgos, se propone una clasificación que distingue tres grandes cate-

gorías de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. La clasificación viene determinada por varios factores; en primer lugar la situación tan privilegiada del municipio respecto a la ciudad de Burgos que se materializa en una demanda considerable de suelo, sobre todo teniendo en cuenta que las zonas de expansión previstas por las antiguas Normas Subsidiarias están actualmente colmatadas (a excepción de un sector que se retoma en estas nuevas Normas Urbanísticas).

Las expectativas del municipio de San Mamés de Burgos son considerables (no hay más que constatar los Planes Parciales ya ejecutados y la carencia de suelo evidente para la demanda existente); de ahí que la propuesta de suelo urbanizable delimitado incremente la capacidad del suelo en el núcleo de San Mamés en un 50,06%.

En segundo lugar la necesidad de adecuar las posibilidades que ofrece la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León a la capacidad (medios técnicos, humanos, recursos económicos...) de un municipio como San Mamés de Burgos. En este sentido la propuesta intenta evitar, al máximo, procesos de gestión urbanística complejos y largos que, en no pocas ocasiones, han propiciado la disuasión e incluso paralización de las iniciativas particulares existentes ante la complejidad de la gestión urbanística.

Otro de los principios básicos es la definición de una estructura urbana clara y ordenada que propicie el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica, de relación y de habitabilidad completando y ordenando las áreas de borde donde existen deficiencias en la urbanización.

2.1.a. - Suelo urbano.

Como se deduce de los planos de ordenación (donde se señala la clasificación del suelo, usos, estructura urbana, condiciones de la edificación y del viario), el suelo clasificado como urbano consolidado, que representa 15,78 Has., contiene aquel suelo constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se opta por limitar la cantidad de este tipo de suelo a estas áreas porque la presencia de edificaciones abandonadas, de grandes parcelas heredadas de una situación de estancamiento constructivo y de usos obsoletos que pueblan el casco urbano tradicional, representan una excelente oportunidad para afianzar la tradicional compacidad del núcleo urbano, (tanto por motivos de mantenimiento del modelo urbano de asentamiento característico de esta zona, como por cuestiones de sostenibilidad ecológica).

La pertenencia de San Mamés de Burgos al área de influencia directa de la capital burgalesa, es una posición sin duda privilegiada, puesto que, no en vano, Burgos constituye uno de los nodos primarios de la estructura urbana de la región castellano-leonesa, un espacio de gran dinamismo económico que debe encauzarse para que redunde en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

En este sentido es evidente la influencia de la capital en términos de difusión de actividades económicas y residenciales. Del análisis realizado se desprende la existencia de importantes transformaciones en la estructura urbanística sobre todo en el núcleo de San Mamés; un proceso iniciado hace algunos años que la propuesta urbanística debe ordenar adecuadamente, con el fin de propiciar un desarrollo urbanístico de calidad de los asentamientos urbanos del municipio. La propuesta incide específicamente en la configuración de ámbitos urbanos de calidad, adaptados a las demandas y potencialidades de cada espacio, creando núcleos competitivos desde el punto de vista territorial y, por tanto, capaces de atraer inversiones y población.

2.1.b. - Suelo urbanizable.

Atendiendo a la elevada demanda de suelo para edificar existente en el núcleo de San Mamés de Burgos y a la saturación del suelo «apto para urbanizar» previsto en las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha, se clasifican 5 Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, cuyo objetivo es dar una adecuada respuesta a las apuestas por un posible crecimiento de mayor entidad que el que se corresponde con las operaciones de remate y consolidación definidas en el suelo urbano.

Simultáneamente deben crearse nuevas expectativas en un municipio que, como San Mamés de Burgos, debe asumir algunos de los desarrollos derivados de su localización en el área de influencia de la capital burgalesa.

Las operaciones previstas tienen como uso predominante la promoción de suelo urbano residencial puesto que en la mayoría de las ocasiones se trataría de dar respuesta a la demanda de segunda residencia, que a la larga podría transformarse en residencia principal, generada por la ciudad de Burgos, pero siempre con un cuidado especial en no

densificar el núcleo urbano creando nuevas zonas de desarrollo de calidad, con una trama urbana lo más «esponjosa» posible. Para ello se definirá una superficie mínima de parcela que propicie esta situación.

El patrón de localización responde a un nuevo desarrollo previsto en continuidad con la estructura urbana, que la propuesta de ordenación pretende consolidar de forma definitiva.

El tamaño medio de estos sectores es de 2,23 Has., aunque hay oscilaciones entre el mayor de 3,11 Has. (Sector n.º 5 «Las Viñas 3» en San Mamés) y el menor de 1,24 Has. (Sector n.º 4 «Fuente Suelas 1» también en San Mamés).

Entidad	Sectores S. Urbano	Sectores S.	Total Sectores
	No Consolidado	Urbanizable Delimitado	
San Mamés de Burgos	-	5	5
Quintanilla de las Carretas	-	-	-

Como es lógico el número de actuaciones previstas está directamente relacionado con el dinamismo económico e inmobiliario de cada una de las entidades (en el epígrafe correspondiente a la Actividad Económica incluido en la Información Urbanística se hace una valoración minuciosa respecto a esta importante cuestión), ya que la ordenación que se propone propicia el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica, de relación y de habitabilidad.

En el núcleo más próximo a la ciudad de Burgos como es el caso de San Mamés, la incidencia de la expansión difusa de la actividad urbana es mayor, traduciéndose genéricamente en una mayor actividad y aglutinando por tanto todas las propuestas de nuevo desarrollo con objeto de responder a esa demanda existente.

Por el contrario, en el núcleo de Quintanilla de las Carretas no existe ninguna necesidad de aumentar el suelo al no preverse expectativas de desarrollo, por lo que no se ha delimitado ningún sector, limitándose a ajustar el perímetro del suelo urbano.

Para la definición de estos ámbitos de nuevo desarrollo se han tenido en cuenta, tanto las demandas actuales como futuras, apostando por un crecimiento (prácticamente asegurado) en el núcleo San Mamés de Burgos, que, por su proximidad a la ciudad de Burgos y por los valores de su entorno rural, puede captar una parte de la demanda de segunda y primera residencia generada por la aglomeración urbana.

2.1.c. - Suelo Rústico.

La configuración paisajística del término municipal de San Mamés responde a una estructura muy sencilla articulada en torno a un elemento básico, el río Arlanzón cuya dinámica ha originado en buena medida el paisaje que vemos. La diferenciación entre el espacio actual de La Vega y los distintos niveles de terrazas articulan la estructura territorial del municipio y constituyen el punto de partida de la clasificación y ordenación propuesta para el suelo rústico.

La mayor parte de la superficie municipal (469,63 Has. que representan el 94,16% de la superficie municipal) se clasifican como suelo rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos se han establecido diversas categorías. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido y el suelo rústico común que, sin albergar valores tan singulares tiene un papel fundamental en la estructuración territorial del municipio y debe, por tanto preservarse como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante.

El río Arlanzón discurre por el territorio del término municipal en dirección noreste-suroeste constituyendo el límite del municipio de San Mamés con el de Tardajos. En estos sectores el río configura un amplio valle, con frecuentes meandros y un extenso espacio de vega que constituye el espacio de mayor interés desde el punto de vista ecológico, paisajístico y productivo del territorio de San Mamés, por todo ello esta área se clasifica como Suelo Rústico con Protección. En esta zona hemos distinguido dos categorías diferentes, en función de la preeminencia de los valores ecológicos (con protección natural) o productivos (con protección agropecuaria).

El término municipal aparece cruzado por algunos corredores ambientalmente valiosos como son las vías pecuarias. Para este caso concreto se ha considerado oportuno un tratamiento urbanístico individualizado dentro de una categoría denominada Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias. Esta diferenciación está sobradamente justificada tanto por su particular estatus jurídico como por el régimen de usos previsto para éstas en la legislación sectorial correspondiente.

La protección del patrimonio cultural es uno de los principios básicos que orientan la elaboración del planeamiento urbanístico. En el caso de San Mamés se han incluido las delimitaciones correspondientes a varios yacimientos arqueológicos documentados en el Servicio Territorial de Cultura: San Andrés, Camino Molino, La Corona, Fuente del Lugar; estos enclaves arqueológicos se incluyen dentro de la categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural.

Los espacios protegidos se completan con la inclusión como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras de la banda correspondiente al trazado de la línea ferroviaria Madrid-Hendaya que atraviesa el término en dirección nordeste-sudoeste.

El resto de la superficie municipal se ha clasificado como Suelo Rústico Común; los espacios dedicados al aprovechamiento agrícola extensivo, son áreas que se preservan del proceso urbanizador con el objeto de mantener la estructura territorial del municipio.

En la definición de la estructura de ordenación del suelo rústico, se quiere enfatizar también la presencia de una importante red de caminos que, o bien comunicaban de forma tradicional San Mamés con los municipios limítrofes, o bien daban acceso a elementos o parajes singulares dentro del propio municipio: entornos fluviales, etc., reconociendo su importante papel en la estructuración del suelo rústico y la necesidad de su revalorización.

3. – NORMATIVA SECTORIAL

La legislación urbanística tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación (art. 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León). Sobre la ordenación final del territorio y el uso del suelo inciden incidencias normativas sectoriales cuya aplicación tiene también claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. Sin duda, el resultado final está directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial.

En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística garantiza la implantación adecuada del uso o actividad de que se trate.

La propuesta de ordenación de estas Normas Urbanísticas incluye una relación, sin carácter cerrado de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras (Capítulo 4.- Normativa Sectorial Concurrente). Sin embargo queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, montes, vías pecuarias, evaluación de impacto ambiental y auditorías ambientales, actividades clasificadas, transportes terrestres.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales. Así por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito, por ejemplo, de las afecciones definidas (zona de servidumbre, banda de policía), sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de la solicitud de autorización para la construcción de edificación en las zonas de policía.

No es posible que la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones de ordenación que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

3.1. – Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Ambas disposiciones incorporan entre sus determinaciones la necesidad de que la ordenación urbanística reconozca las instalaciones existentes, califique adecuadamente los terrenos y las reservas de suelo necesarias, de forma que la planificación eléctrica y la planificación en materia de hidrocarburos resulten coherentes con la propuesta de ordenación urbanística.

En el caso de las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos estas instalaciones, tanto las existentes como las que en el futuro pudieran ejecutarse, discurren por suelo clasificado como rústico.

La normativa reguladora de estas Normas incorpora las Obras Públicas como uno de los usos permitidos o autorizables, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación, de forma que su implantación no representa ningún problema.

4. – ADECUACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS A LA LEY 10/2002, DE 10 DE JULIO, DE MODIFICACIONES DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

En virtud de dicha modificación el apartado 2 del artículo 38 de la LUCyL pasa a tener la siguiente redacción:

«2. A fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

a) El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección; en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria conforme al apartado siguiente.

b) El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

1.º – En suelo urbanizable delimitado, al 10% del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50%.

2.º – En suelo urbanizable no delimitado, al 30% del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial».

En aplicación de dicha modificación se establece que el porcentaje que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección en los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial en San Mamés de Burgos es del 10%. Con ello se alcanzan además unos índices de variedad urbana que, en ausencia de regulación reglamentaria, se han considerado los convenientes para el municipio de San Mamés.

5. – ESTRUCTURA GENERAL

El municipio de San Mamés de Burgos cuenta con dos núcleos de población: San Mamés de Burgos y Quintanilla de las Carretas, con un marcado carácter rural, aunque debido a la cercanía a Burgos gran parte de los habitantes ya no trabajan en el campo sino que ejercen su actividad en la capital y mantienen la residencia en el pueblo.

En un municipio pequeño como San Mamés de Burgos, el sistema de agrupación de la edificación y la estructura urbana es un parámetro bastante homogéneo, por ello la ordenación propuesta en estas Normas Urbanísticas considera como principio básico de intervención en el casco consolidado el mantenimiento de la estructura y la trama urbanas, resultado del origen y evolución histórica de cada una de las entidades. Las propuestas definen una organización consistente en una nueva malla reconocible, enfatizando los nodos principales (plazas, entornos de las Iglesias, confluencia de los recorridos urbanos...) con tratamientos homogéneos que los relacionen entre sí y aseguren una clara continuación hacia las redes exteriores del territorio (caminos estructurantes, vías pecuarias, ...).

Simultáneamente el otro pilar básico en la definición de la propuesta de estructura y movimiento urbano en el casco consolidado es rescatar la idea de compacidad y cerramiento de cada uno de los núcleos. Para ello la ordenación facilita una lectura y organización de la trama urbana en torno a la estructura primigenia. Con este objetivo se define la ordenación de las áreas de borde donde las deficiencias en la urbanización son evidentes; se jerarquiza el sistema viario (espacios peatonales, de coexistencia y de tráfico rodado) atendiendo a su funcionalidad dentro de la estructura urbana y se establece un sistema de recorridos coherente entre las distintas clases de viario y también con el espacio circundante.

Todo ello se traduce en una apuesta clara por la recualificación del espacio público como elemento fundamental de la estructura y habitabilidad urbanas, a través de distintos tratamientos de urbanización, de la configuración de nuevos espacios públicos (pequeñas plazas,

espacios de encuentro entre recorridos ...) o el acondicionamiento de ejes principales como las travesías.

6. – LAS DOTACIONES URBANISTICAS

6.1. – *La red viaria y las vías públicas.*

La Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León señala, en su artículo 38, que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

En cuanto a las vías públicas la propuesta de ordenación pretende reforzar la estructura urbana de los núcleos actuales, articulada en torno a un eje de comunicación principal que permite la inserción del municipio en el resto del territorio y la comarca y, a su vez las conexiones interlocales entre los dos núcleos de San Mamés de Burgos: San Mamés de Burgos y Quintanilla de las Carretas.

Con objeto de estructurar y acondicionar los caminos de conexión entre núcleos y los principales polos de atracción o actividad de nivel municipal (San Mamés de Burgos fundamentalmente), y de nivel local (equipamientos y espacios libres de cada núcleo), se proponen condiciones de urbanización diferenciadas que potenciarán la autodefinición de los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia). De esta forma se pretende poner en valor los espacios más atractivos del municipio desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico y del propio movimiento humano del núcleo.

Los criterios generales de diseño del viario son:

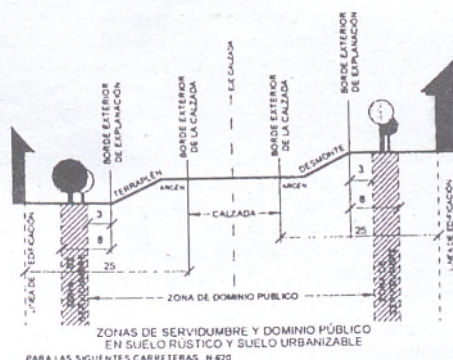
- Dimensionamiento y cualificación de las conexiones entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, además de ofrecer un entorno más atractivo y acorde con los usos propuestos.

- Mejoras de las condiciones de pavimentación de las carreteras en general y de los tratamientos de la trama viaria interna (rodados y de coexistencia), así como de su dimensionado adecuado (calzadas y aceras).

- Jerarquización del desarrollo transversal de la red secundaria de los núcleos, otorgando mayor importancia a los recorridos que suponen la red principal de conexiones internas, así como a los que llevan a los caminos estructurantes del entorno natural en suelo rústico.

6.1.a. Respecto a la línea límite de edificación que establece la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Se incluye en todos los planos de ordenación el esquema que indica gráficamente todos los extremos a que obliga la Ley, para la carretera a la que le afecta (N-620). El gráfico es el que se corresponde con uno de los dos grandes grupos de condiciones: las que tienen que respetar un retranqueo de la edificación a 25 m. desde el borde exterior de la calzada.



La línea de edificación para las nuevas zonas de suelo urbano y para las zonas de suelo urbanizable, definidas en la documentación presentada, se situará a 25 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera. En la documentación presentada se definen dos zonas nuevas de suelo urbano donde se sitúa la línea de edificación a 18 metros, que habrá que modificar, una en el núcleo de San Mamés de Burgos, situada en el área N.º 2 de suelo urbanizable, junto al casco consolidado, y otra en el núcleo de Quintanilla de las Carretas, de suelo no urbanizable, situada junto al casco consolidado, en el extremo hacia Valladolid.

En cuanto a las zonas de viales y aparcamientos, algunas se sitúan en las zonas de dominio público y servidumbre de la carretera. El artículo 94. h) del Reglamento General de Carreteras señala que, en la zona de servidumbre de la carretera, la autorización de zonas pavimentadas para viales y aparcamientos se realizarán con carácter excepcional, no se deduce la necesidad de dar carácter de excepción al diseño de los viales planteados los cuales deberán situarse fuera de la zona de servidumbre.

6.1.b. Respecto a las reducciones sobre la línea límite de edificación, a su paso por el suelo urbano y urbanizable delimitado.

Se expone a continuación la relación entre las determinaciones de esta Ley y la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de la edificación) del espacio correspondiente al recorrido de las travесías y tramos urbanos, de las carreteras que cruzan el término municipal de San Mamés de Burgos, a su paso por el suelo clasificado como urbano y urbanizable delimitado en las Normas Urbanísticas Municipales.

Antes de exponer los criterios y justificación respecto a la línea máxima de edificación en las zonas urbanas, se quiere aclarar la diferencia entre las líneas de diferente tipo de grafismo, que aparecen en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas. La línea continua (alineación) es la que separa lo público de lo privado (ver definiciones en la normativa) y la que se representa con trazos discontinuos marca la distancia mínima de retranqueo de la edificación (línea límite de edificación, según carreteras). Esto significa que, cuando nos referimos urbanísticamente a la alineación, no se debe identificar con la línea de fachadas en todos los casos. La continuidad de la línea de edificación y su coincidencia con la alineación es, pues, una cuestión exclusivamente urbanística (de tipologías y ordenación urbana), y no de otras valoraciones.

a) Como criterios generales, los retranqueos (líneas máximas de edificación) en la ordenación propuesta cumplen las siguientes condiciones: En ningún caso la alineación urbanística (ver definición en la normativa) será inferior a 5 metros desde el eje de la calzada. Esta banda garantiza la posibilidad de construcción de aceras de dimensiones suficientes para albergar las conducciones de todos los servicios públicos que deban quedar enterrados. Se intentará, así mismo, que esta línea se sitúe respetando una banda de dominio público de 3 metros desde el borde exterior de la calzada, siempre que lo permita el tamaño de parcela, (en Suelo Urbano Consolidado, su gestión deberá ser por medio de Actuaciones Aisladas; según el artículo 69 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León) o bien que pueda incorporarse a alguna área de gestión que compense esa cesión.

b) Condiciones por razón de visibilidad: La prioridad en los criterios de la ordenación de los bordes de todas las carreteras a su paso por el Suelo Urbano es que se garantice la visibilidad recomendable (según la fórmula siguiente), desde los viales que acceden al mismo. Para la justificación respecto a las alineaciones, (las alineaciones pueden ser fachadas o vallados, luego se entiende referido a ambos casos) en cuanto a las garantías de seguridad de los accesos y entronques; es decir, que dispongan de suficiente distancia de visibilidad de parada previsible, se ha tomado como referencia la regulación sobre los accesos a las carreteras, de la O.M. de 16 de diciembre de 1997: «Todo acceso deberá disponer de una visibilidad en la carretera superior a la distancia de parada para el carril y sentido de la circulación de la margen en que se sitúa».

Además, se recoge el siguiente modo de cálculo de esa distancia de parada:

$$D(p) = (V \cdot t(p) / 3,6) + [V \cdot 2 / 254 (f(e) + i)]$$

Siendo:

$D(p)$ = Distancia de parada (m).

V = Velocidad (km/h).

f(e) = Coeficiente de rozamiento longitudinal rueda-pavimento.
Para 40 km/h = 0.432. Para 50 km/h = 0.411.

i = Inclinación de la rasante (en tanto por uno)

t(r) = Tiempo de percepción y reacción (seg.)

Según esta fórmula:

Distancia de parada para 50 km/h = 52 metros.

Distancia de parada para 40 km/h = 37 metros.

Teniendo en cuenta que la velocidad máxima en los tramos urbanos y de travesías, se limita a 50 km/h., incluso en algún tramo a 40 km/h., es suficiente para asegurar una distancia de visibilidad de 60 m. para todos los casos. En los planos se pueden comprobar las distan-

cias de visibilidad, desde los accesos más conflictivos, que siempre superan esta medida mínima de seguridad. En estos casos se toma como punto de vista en parada, el situado sobre el eje del carril desde el que se accede, a una distancia de 2 metros medida perpendicularmente desde el borde de la calzada (donde se supone situado el conductor).

Así pues, no parece estrictamente necesario el mantenimiento de 18 ó 25 metros de retranqueo de la edificación, establecidos para el suelo rústico de forma obligatoria, ya que la ordenación respeta en todos los casos la distancia recomendable de visibilidad, garantizando con ello la seguridad de las maniobras de acceso a la carretera, en todo el recorrido a través de los núcleos consolidados y semiconsolidados.

c) Sobre la Propuesta de Ordenación en concreto: Con estos criterios generales se presenta esta propuesta de ordenación, en la que aparecen mayores retranqueos en algunos tramos con el fin de abrir el ángulo de visión sobre una mayor longitud de calzada, aprovechando las zonas poco consolidadas de la edificación. De esta forma se permite aumentar la distancia de visibilidad y además se han elegido tipologías de ocupación de parcela que obliguen a un retranqueo delantero, favoreciendo más esta circunstancia. Se deja en casi todos los casos un uso de jardín y espacio libre dando frente a la carretera. Incluso para el caso de que el vallado pudiese dificultar también la visibilidad, se toma la línea de referencia de la visión, salvando la alineación sobre la que se puede situar el mismo. En estos casos, la línea de alineación siempre se sitúa más allá de los 3 metros que se han establecido como mínimo, desde el borde de la calzada.

Las carreteras, a su paso por el municipio de San Mamés de Burgos, presentan los siguientes casos:

a. Para los tramos de suelo urbano consolidados en >2/3 partes de su longitud: no se ha considerado necesaria la obligación de establecer mayores retranqueos de la edificación que los propuestos (en casi todos los casos los existentes), dado el tamaño actual de las parcelas y siempre que se cumplan los criterios generales anteriores (5 m. y distancia de visibilidad). En estos casos, la aplicación estricta de los mínimos regulados por Ley (18 ó 25 m.) dejaría paralizado el derecho a edificar, sin una gestión compartida dentro de sectores, tal y como prevé la Ley de Urbanismo de Castilla y León; o bien a través de expropiación directa.

b. Para los tramos intermedios de la travesía en San Mamés de Burgos (zona situada en el límite suroeste del suelo clasificado como urbano), y a lo largo de todo el suelo clasificado como urbano en Quintanilla de las Carretas, se establece un retranqueo de la edificación de 18 metros desde el borde de la calzada.

c. Para los tramos de nuevas áreas de desarrollo (suelo urbanizable delimitado), que no se consideran travesías sino los que la Ley de Carreteras denomina tramos urbanos, el retranqueo no será inferior a 25 metros, medidos desde el borde de la calzada.

Desde este equipo redactor, entendemos que, en los casos que se han referido en el apartado anterior, y siempre que se garanticen las condiciones generales (5 metros y distancia de visibilidad), lo cual se cumple en la ordenación propuesta; queda justificada debidamente la reducción de la línea de edificación a las distancias que se indican en los planos de ordenación.

En cualquier caso y según se recoge en la Ley de Carreteras de Castilla y León 2/1990, de 16 de marzo, en su artículo 20 apartado 6, para las bandas a ambos lados de las carreteras, que el servicio de carreteras correspondiente considere como zonas de servidumbre y hasta el límite de edificación que estime necesario en algún momento, además de las recogidas en este documento, «la Consejería de Fomento (o la Diputación en su caso), podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente». Mientras no se dé esta circunstancia y garantizando en todo momento la seguridad en los accesos, tal y como se demuestra anteriormente, parece innecesario congelar los derechos urbanísticos de las parcelas urbanas consolidadas, sin que exista una clara intención de ejecución del tramo en cuestión. Sobre todo en los casos, como es el de los pequeños núcleos que se ven afectados, donde existen muchas parcelas al borde de carreteras, en las que (por cuestiones urbanísticas, administrativas o socio-económicas) se hace prácticamente imposible su inclusión dentro del marco de gestión previsto por la Ley de Urbanismo, para adecuarse al retranqueo total previsto por la Ley de Carreteras.

6.2. – La red de infraestructuras.

Las instalaciones existentes en el pueblo, a pesar de ser básicas, se consideran, en términos generales suficientes para las necesidades actuales del núcleo (suelo urbano). En las áreas que la propuesta de ordenación incorpora a la trama urbana del núcleo (Sectores) las condiciones de desarrollo y de gestión según la Ley de Urbanismo deben determinar con la precisión suficiente las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, especialmente en lo que se refiere al proyecto de infraestructuras, desarrollando cada sector sus propias redes.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Los servicios urbanos existentes en suelo urbano, en general están en buen estado de conservación y tienen capacidad suficiente para los usos actuales. La propuesta de la nueva delimitación de suelo urbano no supone un incremento sobre la demanda actual que obligue a complementar de forma extraordinaria ninguna de las redes urbanas básicas, pues las existentes pueden cubrir sin problemas la demanda nueva que se requiera en las parcelas vacantes dentro del suelo consolidado, de cada uno de los servicios.

Una última cuestión: los sistemas de saneamiento de aguas residuales no se consideran adecuados para la preservación del nivel de calidad exigido a las aguas residuales y debe propiciarse la puesta en marcha de otro tipo de instalaciones (filtros verdes, lechos de turba...) que garanticen la protección ambiental.

7. – EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El mismo artículo al que nos hemos referido al principio de este apartado 38 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Del diagnóstico realizado en la información urbanística se deducen los rasgos principales del sistema de equipamientos del municipio de San Mamés de Burgos. En primer lugar hay que señalar que el equipamiento no ha de constituir un fin en sí mismo, sino que su existencia cobra sentido en cuanto soporte básico para ofrecer un servicio al usuario (en este sentido hay una serie de actividades inducidas por la población posibles sólo si existe un umbral mínimo de densidad poblacional que propicie su funcionamiento). En este contexto y teniendo en cuenta la entidad poblacional de las dos entidades de población de San Mamés de Burgos, es fácilmente comprensible que la dotación de equipamientos de cada núcleo responde a una estructura primaria de dotación de los servicios más básicos.

El núcleo de San Mamés cuenta con un nivel de equipamientos mínimo que permite satisfacer los servicios públicos a los que toda la población tiene derecho (equipamiento corriente) como el consultorio local donde se presta la atención sanitaria básica (el núcleo de Quintanilla de las Carretas no cuenta con consultorio médico, dependiendo para este fin del núcleo de San Mamés de Burgos). La única concentración dotacional es una zona al aire libre situada al noroeste del núcleo de San Mamés, cercana a la Iglesia (considerada por la encuesta de infraestructuras como equipamiento deportivo, aunque es en realidad una zona de espacio libre de ocio). El Equipo Redactor considera clave para la promoción del municipio de San Mamés de Burgos como un espacio residencial de calidad y competitivo dentro del contexto periurbano, la creación de nuevos espacios dotacionales, especialmente deportivos (piscinas, pistas polideportivas...).

Como espacios libres dentro del casco urbano, San Mamés de Burgos cuenta con varias zonas de espacios libres, fruto de las cesiones de los Planes Parciales recientemente ejecutados.

Esta estructura básica se verá ampliada por las operaciones de ampliación de la trama urbana: cesiones obligatorias previstas como consecuencia del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado tal y como señala la Ley de Urbanismo en su artículo 44 y que, sin duda, contribuirán a mejorar la dotación de equipamientos del municipio.

8. – SUELO URBANO CONSOLIDADO

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar de forma definitiva la estructura urbana de los núcleos edi-

ficados de San Mamés de Burgos, estableciendo claramente los límites del espacio donde se desarrollarán los usos y edificaciones urbanas, definiendo de forma precisa el límite de lo que se considera suelo urbano consolidado.

La categoría de suelo urbano consolidado se ha establecido conforme a la definición por la que la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), categoriza el suelo urbano, interpretada según los criterios que hemos expuesto en el apartado de clasificación de esta memoria.

Recordamos que el suelo urbano consolidado queda definido, en estas Normas, como aquel suelo urbano que, además de contar con servicios básicos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, según el artículo 11 de la LUCyL), cuenta con los servicios complementarios precisos para que el terreno merezca la condición de solar y todos ellos con características adecuadas para servir a la edificación existente o que se ha de construir.

En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, ya se ha destacado entre los criterios generales la intención de procurar el máximo respeto a los valores tradicionales descritos dentro de un marco de sustituciones y cambios sociales y económicos evidentes.

La propuesta divide el Suelo Urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías.

La estructura de ordenanzas que ofrecemos regula las condiciones de edificación, sin distinción del grado de consolidación del Suelo Urbano. Por un criterio de continuidad, con la lógica de la relación de las nuevas construcciones y tipologías con las edificaciones tradicionales, y sin dejar al margen la necesaria actualización hacia la demanda real, se ha optado por dar una única tabla de condiciones que regirá para ambas clasificaciones (consolidada y sin consolidar). Todas ellas se definen en la normativa de este documento y son las siguientes:

CASCO: Casco tradicional.

AISLADA: Edificación Aislada.

ADOS/PAR: Edificación adosada o pareada.

ASUM: Edificación asumida de otros Planes Parciales previstos en las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha.

EQUIP: Equipamiento. Espacios libres, parques y jardines. Viario y comunicación.

Todas las modificaciones de la alineación actual o apertura de nuevas calles deberán seguir la tramitación propia de Actuaciones Aisladas: gestionar obligatoriamente por medio de Actuaciones Aisladas sobre las parcelas existentes, por el procedimiento que estas mismas Normas establezcan; por cuanto que, por medio de ello, pueden alcanzar la condición de solar y transformarse en terrenos aptos para su uso inmediato (artículo 12.a). La finalidad entonces de estas Actuaciones Aisladas será indiscutiblemente completar la urbanización de las parcelas para adquirir su derecho a edificar. En ninguno de estos casos se requieren actos reparcelatorios o procesos de equidistribución que obliguen a la delimitación de Unidades de Gestión para su desarrollo. Además no se considera de suficiente importancia lo que es más una regularización de la calle que una cesión que requiera expropiación o compensación de ninguna clase. Todas ellas pueden actuar de forma independiente e inmediata para ejecutar la nueva ordenación que, además les va a conferir un notorio aumento del aprovechamiento y de la calidad urbana. De esta forma se ha optado por su desarrollo mediante Actuaciones Aisladas de gestión privada, considerando que el beneficio que implica para los propietarios respecto de la situación anterior, excede de la valoración de los gastos de urbanización requeridos por la ordenación y las condiciones de urbanización.

9. – SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión del suelo «parcelado», se han definido 5 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado. Para ello se ha tenido en cuenta, no sólo sus diferentes condiciones de situación urbanística y de trazado parcelario, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estas Normas establecen solamente para el núcleo de San Mamés de Burgos un área específica clasificada

como Suelo Urbanizable Delimitado. Este área queda definida por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbanizable señaladas en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión particulares para la transformación del uso del suelo incluido en sectores y en especial su urbanización, cumpliéndose todas las determinaciones de ordenación general exigidas por la Ley.

a) Aprovechamiento medio máximo.

b) Densidad máxima de población, o número máximo de viviendas construibles por cada hectárea del sector.

c) Densidad máxima de edificación, o edificabilidad lucrativa máxima por cada hectárea del sector.

d) Adscripción de los usos a alguno de los siguientes tipos:

1.º - Usos predominantes.

2.º - Usos prohibidos.

3.º - Usos compatibles.

Los 6 sectores establecidos son los siguientes:

- Sector 1: «Arroyo Tijera» (San Mamés de Burgos).

- Sector 2: «Las Viñas 1» (San Mamés de Burgos).

- Sector 3: «Las Viñas 2» (San Mamés de Burgos).

- Sector 4: «Fuente Suelas 1» (San Mamés de Burgos).

- Sector 5: «Las Viñas 3» (San Mamés de Burgos).

Dentro de los sectores señalados podemos distinguir dos tipos básicos:

- Sectores que provienen de los sectores de planeamiento definidos por las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha: Suelo apto para la urbanización, categoría A1, uso residencial, área n.º 2, y que actualmente siguen sin desarrollarse.

Estaría incluido en este tipo el sector 1: «Arroyo Tijera».

Por esta razón mantiene todas las características ya definidas: uso (residencial), aprovechamiento medio máximo (0,34) y n.º máximo de viviendas/Ha (17).

- Sectores que reconfiguran y reordenan parcelas con una clara expectativa de crecimiento urbano y desarrollo, relacionados entre sí por su vinculación a los Planes Parciales ya ejecutados.

Estarían incluidos en este tipo los sectores: Sector 2 «Las Viñas 1», Sector 3: «Las Viñas 2», Sector 4: «Fuente Suelas 1», Sector 5: «Las Viñas 3».

Se establece que el sector 5 esté condicionado al desarrollo del sector 3 para evitar discontinuidades con la trama urbana existente.

10. – SUELO RUSTICO

Para el suelo rústico la clasificación definida traduce la propuesta, planteada en el avance, de articular las condiciones necesarias para garantizar una doble funcionalidad del espacio rústico. En primer lugar su carácter de espacio productivo que debe favorecer el desarrollo de la explotación agraria, asegurando la obligada complementariedad entre planeamiento urbanístico y estabilidad económica de un municipio esencialmente rural.

Desde el punto de vista territorial y urbanístico el mantenimiento de la actividad agraria del municipio de San Mamés exige la conservación del aprovechamiento agrario como el uso principal y dominante en la superficie clasificada como suelo rústico con protección agropecuaria, que enfatizan el interés de los regadíos que se desarrollan a lo largo de la vega del río Arlanzón y que han merecido un tratamiento especial en este documento de planeamiento. En general, todo el suelo rústico municipal es considerado como un espacio abierto donde se limita considerablemente la implantación de aquellos usos que propician la fragmentación del territorio con funciones distintas a las que se consideran características del medio rural (los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales; (artículo 23 de la LUCyL).

En segundo lugar la ordenación del suelo rústico debe implementar su aprovechamiento como área de ocio y recreativa, enfatizando sus valores paisajísticos, ecológicos... como componentes fundamentales de la calidad de vida. Valores, hasta el momento, claramente infravalorados y que, sin embargo, pueden suponer un activo de gran inte-

rés en la ordenación y futuro del municipio; en este sentido la propuesta de ordenación establece unas actuaciones básicas que tiene por objeto la puesta en valor de diversos elementos estructurantes que configuran el paisaje de San Mamés entre los que sin duda destaca el valor del corredor ecológico del río Arlanzón.

El desarrollo de este proyecto exige la definición de medidas de intervención positivas más allá del tradicional régimen de prohibiciones, estableciendo dinámicas que conviertan estas áreas en elementos activos del nuevo modelo territorial. En este contexto se incluyen medidas relacionadas con la preservación forestal o la mejora del paisaje como un elemento más que también se construye. Por otra parte, tomar como fundamento esta doble funcionalidad del espacio rústico (espacio productivo/espacio de ocio) permite establecer una complementariedad básica y estratégica entre la ordenación del suelo rústico y la ordenación del suelo urbano; dos ámbitos distintos pero necesariamente interrelacionados para lograr un modelo territorial adecuado y coherente.

10.1. – *Modelo y estructura territorial.*

El diagnóstico extraído de la información urbanística permite concluir que la estructura territorial de San Mamés es la característica de un municipio perteneciente al área de influencia de un núcleo urbano de primer orden como es la capital burgalesa, una situación que determina no sólo la organización paisajística del municipio sino también su estructura económica y, en definitiva, su economía y modo de vida.

En primer lugar la proximidad de Burgos ha favorecido una intervención humana intensa y extensa que ha propiciado, entre otras cosas, la desaparición de cualquier vestigio de la vegetación climática de este espacio; en este sentido el grado de antropización de este espacio es muy elevado. En este contexto la propuesta de ordenación del suelo rústico se articula en torno a varios principios fundamentales que enfatizan la funcionalidad de cada área: en primer lugar, la revalorización y puesta en valor de los escasos elementos de interés paisajístico y ecológico todavía presentes en el municipio, así como el mantenimiento de los usos productivos sobre aquellas áreas, vega del Arlanzón, donde la productividad agraria es mayor y que constituyen la actividad económica principal de un porcentaje todavía importante, 22,95% de la población activa del municipio, justifican la protección de una parte considerable del suelo rústico.

El mantenimiento de la organización territorial del municipio orienta la clasificación y propuestas definidas para el resto de la superficie del término. Su mantenimiento como un espacio abierto y no urbanizado es fundamental para evitar una ocupación indiscriminada del territorio que favorezca la expansión desordenada de la urbanización. En los sectores más frágiles y sometidos a una presión urbanizadora mayor como consecuencia de su excelente accesibilidad, la recualificación paisajística de las laderas del valle es el objetivo fundamental.

Desde el punto de vista territorial podemos diferenciar varias áreas que se corresponden paradigmáticamente con las diversas categorías de ordenación establecidas. El suelo rústico con protección natural se corresponde con el cauce natural del río Arlanzón, donde el bosque galería, caracterizado por su riqueza florística e impronta paisajística, es el elemento estructurante. Estas áreas constituyen el sector de mayor interés desde el punto de vista ecológico (diversidad biológica, singularidad paisajística...), si a ello añadimos el riesgo de avenidas inherente a estos espacios de ribera, la preservación de estos sectores está fuera de toda duda.

Las dos vías pecuarias que cruzan el término municipal (Cordel de Burgos y Camino de los Arrieros) han merecido un reconocimiento especial. Por tal motivo, estos espacios han quedado clasificados como SRUPNatural, dotándolos de una cierta singularidad por sus características especiales (SRUPNatural-Vías pecuarias). Las dos vías pecuarias municipales intervienen en la estructuración del espacio rústico y son también importantes corredores ecológicos. Su vocación pecuaria en la actualidad es prácticamente testimonial, no obstante, su papel vertebrador como red de comunicación alternativa y como soporte de nuevas actividades relacionadas con el ocio puede ser muy valioso para el municipio.

La vega del río Arlanzón mantiene una clara vocación agrícola de regadío, favorecida por la proximidad del potente mercado de la capital burgalesa; la existencia de una red de canales y acequias alimentados por el Arlanzón ha permitido un incremento de la productividad agraria que ha consolidado el valor productivo de este espacio claramente diferenciado del resto del suelo rústico donde el aprovechamiento agrario tiene un régimen de secano extensivo. Este territorio se clasifi-

ca como suelo rústico con protección agropecuaria que definirá las condiciones de ordenación suficientes para garantizar su uso como espacio productivo, evitando desarrollos urbanísticos en sectores, que por su localización están sometidos a riesgo de inundación.

Por el término municipal de San Mamés de Burgos discurre el trazado de la línea ferroviaria Madrid-Hendaya, que recorre el término en dirección noreste-suroeste, que estas Normas clasifican como suelo rústico con protección de infraestructuras, incorporando las determinaciones derivadas de la Ley 16/87, de Ordenación de Transportes Terrestres (LOTT) y su correspondiente Reglamento (R.D. 1211/90, de 28 de septiembre), desarrolladas en las Normas Urbanísticas Regulatorias del Sistema General Ferroviario. El citado reglamento distingue varias zonas en los terrenos inmediatos al ferrocarril, para las que se establecen determinaciones diferentes; estas tres zonas son: zona de dominio público, zona de servidumbre y de afección; se incluyen en esta categoría con el objetivo de preservar de cualquier tipo de ocupación este espacio, reconociendo así su valor como elemento principal de la dotación de infraestructuras de transporte.

El espacio rústico protegido en el municipio se completa con otra categoría más que incluye los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal. De acuerdo con la LUCyL esta categoría se denomina suelo rústico con protección cultural. El Inventario Arqueológico Provincial recoge la existencia en San Mamés de Burgos de cuatro yacimientos: San Andrés, Camino Molino, La Corona y Fuente del Lugar, cuya localización figura en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, además de incorporarse al Catálogo de Elementos Protegidos.

El resto del término se incluye dentro de la categoría de suelo rústico común, se trata de áreas cuyo aprovechamiento actual es el secano en régimen extensivo, ocupadas por cereales de secano. En estas áreas el objetivo de la ordenación es su mantenimiento como espacio no urbanizado para mantener la estructura territorial del municipio, organizado en torno a dos núcleos de población y un espacio abierto. Este ámbito de 305,25 Has. no es homogéneo, de modo que para las zonas de mayor fragilidad visual se definen unas condiciones normativas singulares cuyo objetivo es preservar su condición de mirador hacia el valle del Arlanzón y evitar la aparición de edificaciones poco respetuosas con su privilegiada configuración.

Por último la propuesta reconoce algunas implantaciones edificatorias de bodegas englobadas en una categoría especial, suelo rústico común con uso de asentamiento tradicional y bodega-merendero, que cuentan con la aprobación de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, precisamente ubicadas en la ladera del valle. Sin embargo el criterio para el resto del suelo rústico es su mantenimiento libre de edificación como una garantía de preservación de la estructura territorial y de promoción de una ocupación urbana de calidad centrada en el desarrollo de los núcleos de población tradicionales.

En consonancia con esta organización territorial, la clasificación urbanística del municipio define un modelo dual diferenciándose el suelo protegido del común. El fondo del valle se protege íntegramente, ya sea por sus valores naturales (bosque de ribera), ya por su valor agrícola (regadíos de la vega); se protegen también los yacimientos arqueológicos como muestras del patrimonio cultural del municipio y el trazado de la infraestructura ferroviaria, mientras que el resto de la superficie del término se clasifica como suelo rústico común.

10.2. – *Propuestas de intervención.*

El suelo protegido engloba, en definitiva, aquellas áreas de mayor interés ecológico, paisajístico, cultural... del término municipal. Para estos espacios el objetivo básico es su preservación y regeneración con el fin de que funcionen como elementos de atracción para las actividades relacionadas con el aprovechamiento del ocio y tiempo libre o, en el caso de los regadíos de la vega, para preservarlos como un espacio de elevada productividad agrícola. Para ello, en primer lugar, se establece un marco normativo que excluye estas áreas del proceso urbanizador, el régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos es el más exigente y restrictivo de cuantos establece la normativa.

Paralelamente se proponen actuaciones de recualificación paisajística, centradas básicamente en la puesta en valor del espacio próximo a la ribera como un área de ocio y esparcimiento y el acondicionamiento de los ejes estructurantes del suelo rústico. En las zonas protegidas por haberse documentado restos arqueológicos, el objetivo fundamental es su preservación frente a cualquier tipo de actuación que pueda dañar los valores que se protegen.

Otra de las propuestas de la ordenación de suelo rústico es el acondicionamiento de aquellos ejes con poder estructurante; con frecuen-

cia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como suelo rústico propicia la desarticulación de un extenso territorio que, sin embargo, alberga funciones (productivas, ecológicas, paisajísticas...) de gran importancia. La recualificación de ciertos ejes, fundamentalmente que funcionan como caminos estructurantes, contribuye a formar una red capaz de articular la accesibilidad a todo el territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos hitos o elementos de interés (montes arbolados, cerros-mirador...) que forman parte del paisaje de San Mamés. Se propone el acondicionamiento mediante la señalización, afirmado y revegetación de una red de caminos señalados en el plano de ordenación. Se han elegido, los itinerarios tradicionales que relacionan San Mamés con los municipios más próximos mediante un sistema de comunicación alternativo a la red de carreteras.

En fin, las zonas arqueológicas forman parte del patrimonio cultural del núcleo, su delimitación en los planos de ordenación persigue un doble objetivo: por una parte su inclusión en un documento normativo de obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, contribuye a la difusión de un valor escasamente reconocido; por otro la definición de unas condiciones de preservación que impidan el deterioro de este patrimonio. En cualquier caso las medidas de intervención concretas sobre estas áreas no son objeto del planeamiento general sino que deben ser las Administraciones Públicas (Dirección General de Patrimonio, Diputación...) quienes orienten la explotación y revalorización de estas áreas.

10.3. — Condiciones normativas.

La normativa referida al suelo rústico intenta evitar referencias y determinaciones ambiguas, que han propiciado con demasiada frecuencia el deterioro del suelo rústico, al proponer su ordenación como el «espacio de lo posible». Reconocidos los singulares valores que alberga el suelo rústico (ecológicos, paisajísticos, disfrute del ocio y tiempo libre...) desde el punto de vista del planeamiento urbanístico debe asumirse un principio básico, cual es la excepcionalidad del proceso urbanizador y edificatorio en estas áreas. En consecuencia la normativa establece parámetros rigurosos (parcela mínima, superficie máxima, régimen de usos...) que evitan la transformación del suelo rústico y propician el establecimiento de los usos urbanos en el núcleo edificado. Complementariamente se ha hecho un esfuerzo por abordar la ordenación del suelo rústico desde una perspectiva integrada, recogiendo diversas determinaciones de legislaciones sectoriales concurrentes en este ámbito (carreteras, aguas, patrimonio, actividades clasificadas...) con objeto de definir una normativa clara y precisa que garantice la equidad entre la propuesta de ordenación referida al suelo rústico y al núcleo edificado.

En cualquier caso el régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. El régimen del Suelo Rústico con Protección Natural es el más restrictivo respecto a la implantación de edificaciones, se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda, usos industriales...). En contrapartida el Suelo Rústico Común es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes como para garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

Por último se define un régimen de usos y edificación específico para aquellas instalaciones existentes en el suelo rústico, con objeto de evitar su calificación como fuera de ordenación; con ello se evita la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos existentes y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya existentes.

El suelo rústico con protección de infraestructuras. Por el término municipal de San Mamés de Burgos discurre el trazado de la línea ferroviaria Madrid-Hendaya, que recorre el término en dirección noreste-suroeste. Las Normas Urbanísticas Municipales incorporan las determinaciones derivadas de la Ley 16/87 de Ordenación de Transportes Terrestres (LOTT) y su correspondiente Reglamento (R.D. 1211/90, de 28 de septiembre), desarrolladas en las Normas Urbanísticas Regulatorias del Sistema General Ferroviario.

El citado reglamento distingue varias zonas en los terrenos inmediatos al ferrocarril, para las que se establecen determinaciones diferentes; estas tres zonas son: Zona de Dominio Público, Zona de

Servidumbre y de Afección. La definición de cada una de estas bandas, que transcribimos literalmente del Reglamento, es la siguiente:

«(R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, artículo 280).

1. Son de Dominio Público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, con elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior: Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.

Se considera arista exterior de la explanación la intersección de pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmante o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

Se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados a la conservación del mismo o a la explotación del servicio público ferroviario, tales como paseos, bermas, cunetas, señales, cerramientos, accesos a pasos a nivel, barreras y semibarreras, transmisiones, conectores, canalizaciones superficiales, subterráneas o aéreas, casetas, casillas, transformadores, subestaciones, líneas de alimentación, línea aérea de contacto y otros análogos.

2. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

Excepcionalmente, cuando se trata de túneles y viaductos o puentes, el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, y previo informe de los municipios afectados, podrá determinar la reducción de la zona de dominio público, sin que en ningún caso pueda ésta ser inferior a dos metros medidos desde la arista exterior de la explanación o, en su caso, desde el exterior de los soportes de la estructura. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En la determinación de la zona de dominio público en el caso de túneles se tendrán en cuenta las características geotécnicas del terreno y la altura del mismo sobre el túnel.

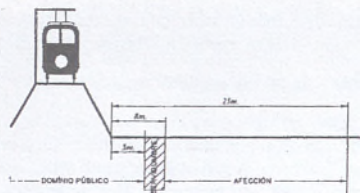
(R.D. 1211/90, de 28 de septiembre, artículo 281).

1. La Zona de Servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

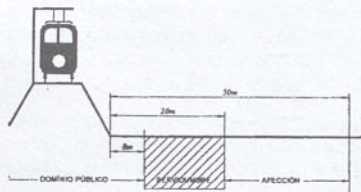
2. La Zona de Afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

3. Las distancias previstas en los dos puntos anteriores para definir las zonas de servidumbre y de afección podrán ser modificadas para casos concretos por el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, siempre que se acredite la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril».

Por su influencia directa en el régimen urbanístico del suelo, además de estas determinaciones básicas, son fundamentales las limitaciones de uso establecidas por la legislación ferroviaria que son diferentes según se trata de suelo urbano o no urbano. En el caso de San Mamés las zonas de servidumbre y afección no forman parte del suelo urbano sino que se clasifican como suelo rústico con protección de infraestructuras.



ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN EN SUELO URBANO PARA LAS VÍAS FÉRREAS



ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO, SERVIDUMBRE Y AFECCIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA LAS VÍAS FÉRREAS

11. – CONDICIONES PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO. CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, señala la obligación de los Ayuntamientos de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial.

11.1. – Bienes de interés cultural.

Se han recogido en el catálogo los B.I.C. existentes en San Mamés de Burgos, un escudo existente en una de las fachadas, declarado B.I.C. de forma genérica, en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85, de Patrimonio Histórico Español, del Decreto 571/63, (referente a los escudos, emblemas... y otras piezas de análoga índole).

Dentro del Capítulo 8 de la Normativa: «Condiciones para la Protección y Conservación del Patrimonio», se dan las determinaciones suficientes para la conservación y protección del mismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo, en el Capítulo 9 «Normas de procedimiento y tramitación», se regula la intervención en los B.I.C.: (Epíg. 9.2. «Régimen de autorizaciones y licencias sobre los elementos con algún tipo de protección» y Epíg. 9.3 «Declaración de Ruina sobre los elementos con algún tipo de protección»).

11.2. – Catálogo de elementos protegidos.

De acuerdo con el artículo 44, apartado c), de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sin perjuicio de las medidas de protección de las Normas Urbanísticas Municipales, se ha desarrollado por parte del equipo redactor de estas Normas un catálogo que incluye una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés no sólo monumental sino paisajística o histórico, situados en cualquier tipo de suelo y que son objeto de conservación o mejora.

En el catálogo que se presenta a continuación se han incluido todos aquellos elementos que, por su valor cultural, merecen ser protegidos en el municipio de San Mamés de Burgos. En virtud de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla se han diferenciado dos categorías de elementos protegidos:

- Bienes de Interés Cultural.
- Bienes Inmuebles.
- Elementos Singulares.
- Yacimientos Arqueológicos.
- Vías Pecuarias.

Respecto al patrimonio edificado, se conservan en San Mamés de Burgos, además de aquellas sencillas edificaciones que forman la trama urbana tradicional, edificaciones representativas de distintas épocas y aquellas tipologías tradicionales, enumeradas y descritas en la Información Urbanística, que se mantienen con pocas variaciones en algu-

nos de los casos y que se recogen en el catálogo con el fin de preservar la imagen más característica de los núcleos de Santa Mamés y Quintanilla de las Carretas.

Se han incluido en el catálogo un total de 8 fichas entre B.I.C, inmuebles y elementos (fichas 5 a 12 de este catálogo), distinguiéndose:

- Bienes de Interés Cultural, declarados de forma genérica y protegidos de acuerdo con las determinaciones de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Edificaciones singulares, tales como iglesias, ermitas, casas palaciegas, ... elegidas por su alto valor tanto artístico como cultural y social dentro de la localidad en la que se emplaza, o incluso para toda la comarca.
- Edificaciones residenciales, elegidas dentro de los conjuntos urbanos por su singularidad, en su formalización externa o en su tipología o relación con su espacio.
- Elementos singulares, elegidos por su valor artístico o ambiental, se sitúen o no en edificios catalogados.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el Grado de Protección correspondiente: Integral, Ambiental, Elemento Singular o B.I.C.

El más numeroso es el que hemos definido como ambiental, con el que se protege la imagen exterior de la edificación, el tratamiento de los materiales de fachada, forjas y cerramientos exteriores. Se permiten las obras de mantenimiento y consolidación de la edificación e incluso reparcelación, siempre que este hecho respete la conservación de la imagen protegida.

Otro grado de protección, el de elementos singulares, se define para la conservación de elementos puntuales de valor histórico o artístico. Se permiten las obras de restauración y consolidación debiendo mantener, en general, el elemento en su ubicación original.

La protección integral se aplica a construcciones de gran valor histórico o artístico. Se debe conservar el edificio en su totalidad permitiendo su restauración siempre con los mismos materiales y volumetría originales.

Por último, se dan unas condiciones especiales de protección de los B.I.C., suficientes para garantizar la protección de los mismos y preservar su contemplación.

En Suelo Rústico los elementos de valor cultural (Yacimientos Arqueológicos) se han clasificado como Suelo Rústico con Protección Cultural, y se recoge asimismo la información facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de Burgos, tanto en términos planimétricos como descriptivos, en las correspondientes fichas del Catálogo de Elementos Protegidos.

Por último, se ha considerado necesario el reconocimiento de la red de caminos ganaderos existente en el término municipal de San Mamés de Burgos, recogiendo la información facilitada por el Servicio Territorial correspondiente, y clasificando las dos vías pecuarias existentes como Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias. Con ello se pretende poner en valor, en un documento urbanístico con rango de Ley, las infraestructuras históricas y evitar así su invasión y deterioro.

Para facilitar la consulta del catálogo se han desarrollado una serie de fichas donde se incluye la localización del elemento catalogado y una breve descripción (estado de conservación, uso, y razones por las que se incluye en el catálogo), así como el Grado de Protección propuesto.

El catálogo completo se puede esquematizar en la siguiente tabla:

Clasificación	Tipo	N.º fichas
Suelo Urbano	Elementos Singulares- B.I.C. (Escudo)	1
	Inmuebles- (Protecc. Integral)	3
	Inmuebles- (Protecc. Ambiental)	4
Suelo Rústico con Protección Cultural	Yacimientos Arqueológicos	4
Suelo Rústico con Protección Natural	Vías Pecuarias	2
Total catálogo		14

12. – EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Estas Normas declararán como 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 urbanizable, delimitados en los planos de ordenación correspondientes y que además coincidan con terrenos calificados en la ordenación propuesta como espacios libres o viario.

Se declaran como fuera de ordenación las edificaciones localizadas en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico que no cuentan con la preceptiva licencia y cuyo uso es disconforme con el régimen establecido para la categoría de suelo sobre la que se asientan.

13. – LA PROPUESTA EN NUMEROS

<i>San Mamés de Burgos.</i>	<i>Superficie en Has.</i>
Suelo Urbano.	
Suelo Urbano Consolidado:	
San Mamés de Burgos	8,93
Quintanilla de las Carretas	6,85
Total Suelo Urbano	15,78
Suelo Urbanizable.	
Suelo Urbanizable Delimitado:	
San Mamés de Burgos	11,15
Quintanilla de las Carretas	
Total Suelo Urbanizable	11,15
Suelo Rústico.	
Suelo Rústico Común:	
Laderas	65,54
Bodega/Merendero	10,26
Genérico	229,45
Suelo Rústico Protegido:	
Natural	22,45
Natural-Vías pecuarias	10,26
Agropecuaria	99,78
Cultural	6,62
Infraestructuras	27,46
Total Suelo Rústico	469,63
Total término municipal	498,75

NORMATIVA REGULADORA

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

INDICE

Capítulo 1. – *Determinaciones de carácter general.*

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

1.2. – Condiciones generales de urbanización.

1.3. – Acondicionamiento de caminos en Suelo Rústico.

Capítulo 2. – *Condiciones generales de la edificación.*

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.

Capítulo 3. – *Condiciones generales de uso.*

3.1. – Usos básicos.

3.2. – Condiciones específicas de los usos básicos.

3.3. – Usos pormenorizados.

Capítulo 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).

Capítulo 5. – *Condiciones específicas del suelo urbano consolidado. Ordenanzas de edificación.*

- 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.

Capítulo 6. – *Determinaciones específicas para los sectores. 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. – Ordenanzas (de uso y edificación) para todos los sectores.
- 6.5. – Características de las dotaciones urbanísticas.
- 6.6. – Condiciones particulares de los sectores.
- 6.7. – Los Vallados.

Capítulo 7. – *Condiciones específicas del suelo rústico.*

- 7.1. – Generalidades.
- 7.2. – Régimen de usos.
- 7.3. – Instalaciones existentes en Suelo Rústico.
- 7.4. – Régimen de edificación.
- 7.5. – Condiciones de parcelación, volumen y superficie.
- 7.6. – Condiciones estéticas y constructivas en suelo rústico.
- 7.7. – Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.
- 7.8. – Núcleo de población.
- 7.9. – Protección de la legalidad urbanística.

Capítulo 8. – *Condiciones de protección y conservación del patrimonio.*

- 8.1. – Condiciones generales.
- 8.2. – Tipos de actuaciones.
- 8.3. – Niveles de protección.

Capítulo 9. – *Normas de procedimiento y tramitación.*

- 9.1. – Régimen urbanístico general del suelo y la edificación.
- 9.2. – Régimen de autorizaciones y licencias sobre los elementos con algún tipo de protección.
- 9.3. – Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.
- 9.4. – Gestión y procedimiento en suelo urbano.
- 9.5. – Gestión del suelo urbanizable delimitado.
- 9.6. – Gestión del suelo rústico.

* * *

CAPITULO 1. – DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

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

Artículo 1. – *Objeto, naturaleza y finalidad.* Las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos (incluye los núcleos de población de San Mamés de Burgos y Quintanilla de las Carretas) 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 Urbanizable.
- Suelo Urbanizable Delimitado.
- Suelo Rústico:
 - Suelo Rústico Protegido.
 - Suelo Rústico Común.

No se ha previsto, en San Mamés de Burgos, la reserva de suelo urbanizable no delimitado y por tanto no se incluye ninguna mención a esta categoría de suelo en esta normativa, considerando suficientes las áreas de crecimiento designadas.

Artículo 2. – *Ámbito de aplicación:* Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de San Mamés de Burgos.

Artículo 3. – *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 4. – *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 5. – *Documentos que integran las Normas Urbanísticas*:

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

- Memoria y planos de información.
- 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:

a) 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) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.

b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.

c) 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 o urbanizable.

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

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

Artículo 6. – *Vinculación*:

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.

Artículo 7. – 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.- Clasificación del suelo (escala 1/10.000, 1 hoja).

2.- Plano general de Ordenación del Suelo Rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).

3.- Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (escala 1/1.000; 1 hoja del núcleo de San Mamés de Burgos y 1 hoja de Quintanilla de las Carretas).

4.- Gestión urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable (1 hoja, escala 1/2.000).

5.- Planos de Infraestructuras: Abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, pavimentación.

2. Todos los planos de ordenación se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD. (Los disquetes correspondientes se presentarán en la documentación de aprobación definitiva).

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 urbanizable delimitado las directrices que se grafían en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas como criterio general (a excepción de las expresamente señaladas en plano como vinculantes); 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.

samente señaladas en plano como vinculantes); 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, varío 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 señalen como zonas reservadas exclusivamente para el uso de estacionamiento.

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.
6 m. para vías secundarias

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 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 tránsito e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.

Artículo 12. – *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 13. – *Pavimentación especial*: Tanto para conformar el entorno de la Plaza España y la calle del Orden en San Mamés, como la calle San Pablo y el ensanche existente en Quintanilla, como nuevas zonas estanciales, el proyecto de urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente las condiciones de la segunda opción descrita en el punto 11; es decir, una actuación singular cuya formalización concreta se diferenciará del resto por la elección de un tratamiento adoquinado de hormigón o piedra, combinado con losas de piedra que regularicen y ordenen el espacio libre en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales, que ofrezcan a este ámbito un carácter más estancial que el que actualmente posee.

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 per-

mita la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio a las viviendas.

1.3. – ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS EN SUELO RUSTICO.

Artículo 15. – *Caminos estructurantes:*

1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento 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. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria (de esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio), sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes serán señalizados a lo largo de todo su itinerario. Estas señales se dispondrán con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas, en toda la longitud del recorrido que se situará de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

CAPITULO 2. – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 16. – *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 17. – *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 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 defina como suelos de uso o utilización públicos o bien que estén así definidos por la legislación competente sobre ellos (carreteras, agua, etc.). Expresamente se reconocen como fuera de ordenación las instalaciones así señaladas en el plano de ordenación de suelo rústico.

2. En estas edificaciones 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 medioambientales 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 salu-

bridad de los inmuebles o instalaciones y siempre que se mantenga el uso actual.

2.2. – CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 18. – *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 19. – *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 y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 20. – *Alineaciones y retranqueos.*

1. 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, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua.

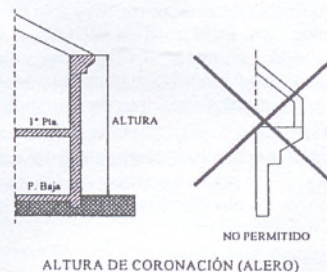
Artículo 21. – *Límite de zona:* Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 22. – *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 23. – *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 el punto más alto del alero que remata la cubierta (ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de la 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. (Capítulo 7. Epígrafe 7.5 de estas Normas).



Artículo 24. – *Cubierta.*

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las con-

- En cuanto a las cubiertas, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja curva o mixta de colores rojizos o tierra, en cerámica.

mica u hormigón. Queda prohibida la teja de hormigón coloreada. En pabellones agrícolas 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.

- En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes: fachadas y grandes muros de carga bien de adobe o bien de tapial, zócalos de canto rodado y vigería de madera.

2.6. – CONDICIONES DE SEGURIDAD INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 36. – *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 37. – *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 38. – *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 tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados) (en el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos) siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja (se considera planta baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., desde la rasante de la acera o calle).

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

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

Artículo 39. – *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 40. – *Uso predominante*: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del sector.

Artículo 41. – *Concepto del aprovechamiento medio máximo*:

1. El aprovechamiento medio máximo de cada sector, para el municipio de San Mamés de Burgos, 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 42. – *Coefficiente de ponderación de usos (IP)*: Es el índice por medio del cual se pueden transformar los m.² construibles del uso

predominante, en m.² construibles de cualquier uso pormenorizado permitido dentro del sector.

Ip = Coeficiente de ponderación.

Am^2 = Aprovechamiento disponible (expresado en m.² construibles del uso predominante).

Um^2 = m.² construibles del uso pormenorizado de la zona, distinto del uso predominante.

$Um^2 = Am^2 \times Ip$

CAPITULO 3. – CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 43. – *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 BASICOS.

Artículo 44. – *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, entidades financieras...

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

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

5.- 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, ...

6.- Deportivo: Instalaciones para la práctica deportiva.

7.- Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

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

9.- Viario y comunicación: Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, 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 45. – *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 ESPECIFICAS DE LOS USOS BASICOS.

Artículo 46. – *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 con acceso compartido desde la calle.

3. Usos compatibles: El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma 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.

Artículo 47. – Condiciones de los usos de comercio y servicios, y hostelería:

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la ordenanza específica de cada zona.

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. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 m.

Artículo 48. – 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.

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

4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de tierra.

5. 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).

6. Habrán de tenerse en cuenta las excepciones recogidas en las condiciones de urbanización descritas en el capítulo 1 de esta normativa, que se corresponden con la indicada como Pavimentación Especial para el entorno de la Plaza de España y la calle del Orden en San Mamés, y la calle San Pablo y el ensanche existente en Quintanilla.

Artículo 51. – 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 150 m.² construidos; 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 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 52. – 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, epígrafe 1.2 y siguientes; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

3.3. – USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 53. – Relación de usos pormenorizados:

1. Se consideran usos pormenorizados 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 pormenorizados:

1.- RESID.: Residencial.

2.- MIXTO.: Mixto.

3.- COLEC.: Equipamiento colectivo (General, Administrativo, Escolar y Cultural).

4.- DEPOR.: Equipamiento deportivo: Abierto o cerrado

5.- Patio o jardín privado.

6.- Patio industrial.

7.- Parque y jardín público.

8.- Vjario y comunicación.

3. Para cada uso pormenorizado 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 pormenorizado, se entiende que están permitidos.

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

6. 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 54. – Condiciones del uso pormenorizado Residencial (RESID.):

1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo los recogidos en el Anexo V «Actividades e instalaciones sometidas a comunicación» de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i), j), y), cc) y dd). (Estas actividades, a excepción de las contempladas en el apartado i), deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente).

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200 m.² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 KW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

3. Las oficinas, alojamientos turísticos y usos dotacionales podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos 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.

Artículo 55. – Condiciones del uso pormenorizado Mixto (MIXTO):

1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II «Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental» de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados e), f), g), h) y p). (Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente).

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 550 m.² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 KW, salvo superiores

limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

Artículo 56. – Condiciones del uso pormenorizado colectivo (COLEC.) o Deportivo (DEPOR.):

1. Áreas destinadas a equipamiento. Deben caracterizarse por el uso colectivo (escolar, cultural, sanitario, institucional, administrativo o general, si no está definido el fin concreto) o deportivo (abierto: para la práctica deportiva al aire libre, o cerrado: para la práctica deportiva en un edificación destinada para ese fin) 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 57. – 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, para bicicletas y acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión. Prohibidos: el resto.

2. Las especies dominantes serán las frondosas en los parques urbanos en general.

3. En la zona que rodea la Iglesia de San Mamés, el 100% de la superficie deberá ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín (no edificable), quedando prohibido cualquier otro uso.

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 (Según las condiciones de edificación fijadas para cada zona), 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 58. – Patio industrial:

1. Se incluyen en este apartado los espacios señalados como tal en los planos de ordenación. Equivalen a los espacios privados que deja libre la edificación del uso de nave dentro de cada parcela.

2. Al menos el 10% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite como uso principal el de aparcamiento y movimiento de vehículos privados, al aire libre o bajo rasante, para uso de la instalación o actividad. Prohibidos: el resto.

Artículo 59. – Condiciones del uso pormenorizado: Viario y comunicación públicos:

1. Uso determinante: Viario y comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. 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.

CAPÍTULO 4. – CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL

4.1. – NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION.

Artículo 60. – 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:

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 Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

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

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

f) Ley de 8 de junio de Montes y Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

g) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

h) Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del texto refundido de Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

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

j) Decreto 180/93 Regulador de instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable.

k) 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.

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

m) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y R.D. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

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

o) 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.

p) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

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

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

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

t) 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.

u) 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.

v) 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 61. – 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 62. – 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 impliquen perjuicio alguno al ferrocarril.

Artículo 63. – 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 64. – 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 pla-

nes 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.

3. Podrán 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.

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

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

Artículo 65. – *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 residenciales y de equipamiento, 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 zona (los usos básicos permitidos están definidos en el artículo correspondiente a cada uso pormenorizado del capítulo 3 de esta normativa). La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m² construibles) del área o zona de uso. Las diferentes zonas de uso, que además se corresponden con los diferentes usos pormenorizados son:

- Residencial.
- Mixto.
- 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 66. – *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 del 80%. Para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso.

Artículo 67. – *Mixto:*

1. Usos principales: Vivienda y Nave; según las condiciones definidas para los usos básicos vivienda y 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 del uso pormenorizado Mixto, no se establecen limitaciones en la intensidad de los usos principales ni del resto de los usos permitidos.

Artículo 68. – *Equipamiento.*

1. Usos principales: Colectivo y 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 del 70% para los usos Colectivo y Deportivo. Los usos Comerciales, Servicios y Hostelería podrán construirse con una intensidad máxima del 2%.

Artículo 69. – *Parque y Jardín Público.*

1. Uso principal: Parque y Jardín; según las condiciones definidas para el uso básico Parque y Jardín, 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 del 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 70. — *Patio o Jardín Privado.*

1. Uso principal: Parque y Jardín, según las condiciones definidas para el uso básico Parque y Jardín, 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 del 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 71. — *Viarío 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 72. — *Relación de zonas.* Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

CASCO: Casco tradicional.

ASLADA: Edificación aislada.

ADOS/PAR: Edificación adosada o pareada.

ASUM: Edificación asumida (planes parciales).

EQUIP: Equipamiento.

Espacios libres, parques y jardines.

Viario y Comunicación.

Artículo 73. — *Ordenanza de Casco Tradicional alineado a vial (CASCO).* Se plantea este tipo de ordenanza para las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado, que mantienen su carácter tradicional (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.). 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.

Las edificaciones habrán de estar adosadas al menos a una de las medianeras 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 cerramiento de estas Normas. 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, epígrafe 2.5.

- 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 100 m.². A los efectos de segregaciones del parcelario actual deberá 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 100 m.².

- 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 señalados expresamente en el plano de ordenación que serán de obligado cumplimiento.

- Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15 m. Más 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 metros cuadrados la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 400 m.²: el 80%. Para las parcelas de más de 400 m.²: los primeros 100 m.², el 100%, a partir de ahí, el 75%.

- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 7 m., medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. 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:

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

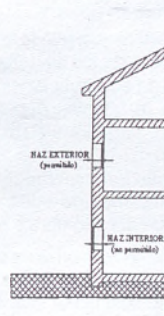
Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente (todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el n.º de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento) y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.

- Disposición de la edificación: Cuando se construyan naves éstas se dispondrán perpendicularmente a la línea de la calle, presentando a ésta su lado más estrecho.

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el capítulo 2 de estas Normas. 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 generales de acabados, ya mencionadas.

- Condiciones de protección de la tipología tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos 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 elementos pétreos (sobre todo dinteles y esquinas), para organizar la nueva fachada. Estos elementos se reutilizarán de forma obligatoria en la planta baja (para el zócalo o basamento, las esquinas o los dinteles de los huecos). 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

Artículo 74. — *Ordenanza de Edificación Adosada. (ADOS/PAR.):* Se plantea este tipo de ordenanza para las nuevas manzanas que completan el centro tradicional del núcleo consolidado. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Esta ordenanza se encuentra en el núcleo de San Mamés. 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. Se podrá optar por la tipología pareada, siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga más de 8,5 m. de anchura desde su frente, al menos hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada en las zonas de nueva creación (sectores de suelo urbanizable delimitado) será necesario presentar un proyecto conjunto para las dos viviendas.

- 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, 200 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.

- Alineación de la edificación:

1. Para las zonas de nuevo desarrollo (sectores de suelo urbanizable delimitados): se establece un retranqueo de la edificación respecto al vallado mínimo de 2 metros.

2. Para el resto de suelo urbano: de forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en el plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela hacia el interior de la parcela, salvo los señalados expresamente en el plano de ordenación que serán de obligado cumplimiento (la línea discontinua dibujada en el plano de ordenación indica la situación obligatoria del plano de fachada principal).

- Edificabilidad: Máxima 1m.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 400 m.² y si el uso es exclusivo de nave podrá llegar al 100% de ocupación (de las parcelas resultantes, en el caso de Unidades de Actuación).

- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso, hasta 7 m., medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. En caso exclusivo de nave o similar en toda la parcela, la altura máxima será de 5 m.

- Acabados: se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 2.5 de esta normativa.

Artículo 75. — *Ordenanza de edificación aislada (AISLADA)*: Se plantea este tipo de ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos, que bordean el núcleo como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar o de uso mixto.

- Tipo de edificación: Aislada.

- 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 500 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 3,5 m.

En las parcelas en las que la ordenanza de edificación aislada tenga un * estará prohibida la segregación de la parcela actual así como su reparcelación, permitiéndose solamente una vivienda por parcela.

- Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela), sin que supere 0,5 m.²/m.².

- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a linderos laterales y testeros (en los dos frentes) de 3,5 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.

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

- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja y un piso hasta 7 m., medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. En caso exclusivo de nave en toda la parcela esta altura máxima será de 5 m., 7 m. en las zonas de uso mixto.

- Acabados: Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 2.5 de esta normativa.

- Para la zona de ordenanza aislada señalada con un * en Quintanilla de las Carretas (al borde del ferrocarril): se ha delimitado una zona en conjunto al no disponer de un parcelario que facilite la ordenación pormenorizada.

En cualquier caso se resolverá cada situación parcelaria mediante la figura de Actuaciones Aisladas.

Artículo 76. — *Equipamientos (EQUIP)*: Son sus condiciones:

- Edificabilidad: 1,5 m.²/m.², con carácter general; para el uso deportivo se establecen otros índices: 1 m.²/m.² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general (señalados en plano como DEP.CE) y 0,10 m.²/m.² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre (señalados en plano como DEP.AB), para vestuarios y otros anejos al uso principal.

- Altura máxima: Planta baja más 1 piso (7 m. de altura máxima medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta) y 9,25 m. para espacios deportivos cerrados. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m. al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.

- Parcela mínima: La que se requiera para el uso al que se destine.

- 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. Se someterá la solicitud a informe de los técnicos de la Diputación Provincial.

- Uso pormenorizado: Es el Equipamiento.

Artículo 77. — *Zona de Espacios libres, parques y jardines*: Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública; 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 templetos 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 78. — *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 79. — 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.

5.4. — LOS VALLADOS Y CIERRES DE PARCELAS.

Artículo 80. — 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 vallado 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 con-

diciones generales que sobre los materiales de acabado define el capítulo 2 de estas Normas.

En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y ésta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas de la zona), el resto de la parcela se cerrará con una tapia de al menos 2,80 metros de altura total con las siguientes posibilidades: hasta 1,20 m., como mínimo, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados, descritas en el capítulo 2. El resto hasta 2,80 m. de altura, podrá ser un cierre vegetal o transparente.

CAPÍTULO 6. — DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

6.1. — DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN.

Artículo 81. — *Delimitación y sectores*: 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 San Mamés de Burgos un área clasificada como Suelo Urbanizable Delimitado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbanizable, en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

Artículo 82. — 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 5 sectores, todos ellos dentro de suelo urbanizable. (Ver tabla 1. «Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado»). Uno de estos sectores (el Sector 1) ya estaba delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes hasta la fecha, por lo que se mantienen sus condiciones y características actuales.

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 su artículo 20, para suelo urbanizable.

Artículo 83. — Planeamiento de desarrollo:

1. Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un 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 (P.P.), que defina 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. Deberá tenerse en cuenta para ello el artículo 46 de la LUCyL.

Nombre y núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Máx.	N.º viv.	Sup. (m.²)	Aprov. Luc. Total (m.²)	Protec. Pública Sup.(%)	Protec. Pública Sup.(m.²)
Arroyo Tijera (San Mamés)	Residencial	0,34	41	23.853	8.110	10%	811,0
Las Viñas 1 (San Mamés)	Residencial	0,5	62	20.755	10.377,5	10%	1.037,7
Las Viñas 2 (San Mamés)	Residencial	0,5	70	23.384	11.692	10%	1.169,2
Fuente Suelas 1 (San Mamés)	Residencial	0,5	37	12.400	6.200	10%	620
Las Viñas 3 (San Mamés)	Residencial	0,5	93	31.108	15.554	10%	1.555,4
			303	111.500	51.933,5	10%	5.193,3

El Plan Parcial podrá proponer la modificación justificada de cualquiera de ellas, excepto el aprovechamiento, el uso predominante y la altura máxima y siempre a expensas de los criterios del Ayuntamiento para cada caso.

Artículo 86. — *Criterios de ordenación*. Los Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en San Mamés de Burgos, deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

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 inte-

Artículo 84. — Gestión:

1. (Ver capítulo 11 sobre normas de procedimiento y tramitación, de estas Normas). La gestión de estas zonas comenzará con la presentación del Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación (el Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador), conforme a lo establecido en el artículo 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 Plan Parcial y será preferentemente el de consorcio, 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 85. — *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.
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, las condiciones para los servicios, las conexiones a las redes generales, etc.

En cualquier caso, las dotaciones indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 46 de la LUCyL en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para cada sector.

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.

7. Condiciones para fomentar la cohesión social: Al objeto de conseguir una mezcla equilibrada de usos en los nuevos desarrollos urbanos se establece que el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección es del 10% en cada uno de los seis sectores de suelo urbanizable delimitado.

8. De acuerdo a lo establecido en el apartado anterior, la distribución de los aprovechamientos en los sectores delimitados queda como sigue:

Nombre y núcleo	Uso predominante	Aprov. Medio Máx.	N.º viv.	Sup. (m.²)	Aprov. Luc. Total (m.²)	Protec. Pública Sup.(%)	Protec. Pública Sup.(m.²)
Arroyo Tijera (San Mamés)	Residencial	0,34	41	23.853	8.110	10%	811,0
Las Viñas 1 (San Mamés)	Residencial	0,5	62	20.755	10.377,5	10%	1.037,7
Las Viñas 2 (San Mamés)	Residencial	0,5	70	23.384	11.692	10%	1.169,2
Fuente Suelas 1 (San Mamés)	Residencial	0,5	37	12.400	6.200	10%	620
Las Viñas 3 (San Mamés)	Residencial	0,5	93	31.108	15.554	10%	1.555,4
			303	111.500	51.933,5	10%	5.193,3

gración 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 - 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 2 m. para 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.

3.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.

4.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 87. - *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 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (artículo 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León.

6.3. - DENSIDAD Y APROVECHAMIENTO MAXIMOS.

Artículo 88. - 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 URBANIZABLE DELIMITADO

Sector número	Núcleo	Nombre del sector	Aprovechamiento medio máximo	N.º Viv.
1	San Mamés	Arroyo Tijera	0,34	41
2	San Mamés	Las Viñas 1	0,5	62
3	San Mamés	Las Viñas 2	0,5	70
4	San Mamés	Fuente Suelas 1	0,5	37
5	San Mamés	Las Viñas 3	0,5	93

6.4. - ORDENANZAS (DE USO Y EDIFICACION) PARA TODOS LOS SECTORES.

Artículo 89. - *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 (condición de edificación), para cada parcela resultante, ni la delimitación de Unidades de Actuación, dado el carácter no definitivo de la ordenación propuesta.

Artículo 90. - *El aprovechamiento medio y la ordenación*:

1. Se asigna el aprovechamiento medio máximo para cada sector (en el caso del sector 1, el aprovechamiento medio máximo es el definido para este sector en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes hasta la fecha), así como 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, o si así queda señalado en los planos de ordenación.

2. El resto de la ordenación y calificaciones (viario secundario, equipamientos y espacios libres) graficiada 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, a excepción de los señalados en los planos de ordenación como vinculantes. 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.

Artículo 91. - *Parámetros de la edificación*: Deberá ser 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.) 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 Urbanizable Delimitado: Será el Plan Parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías específicas del ámbito. En cualquier caso, los parámetros 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 que se definen más adelante 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.

- Los coeficientes de ponderación (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) serán para cualquier uso permitido de valor 1.

6.5. - CARACTERÍSTICAS DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 92. - *Características de las dotaciones en los sectores*:

1. Los sectores se ven afectados por infraestructura viaria. Tales vías tendrán la sección mínima que se acota en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia, según se señale en el plano de ordenación y con las condiciones específicas de uso y urbanización que definen estas Normas Urbanísticas en el capítulo de condiciones generales de esta normativa.

2. También en algunos sectores se prevé, además, la localización de áreas destinadas a espacio libre público (vinculantes o indicativas 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 93. - *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 en suelo urbano.

Artículo 94. - *Sector 1 (San Mamés)*: Como ya hemos descrito anteriormente este sector proviene de los sectores de planeamiento definidos por las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha: Suelo apto para la urbanización, categoría A1, uso residencial, área n.º 2.

Es el único sector de San Mamés de los definidos por las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha que actualmente sigue sin desarrollarse.

Por lo tanto, se han mantenido todas las características ya definidas:

Uso: Residencial.

Aprovechamiento medio máximo: 0,34.

N.º máximo de viviendas/Ha.: 17.

Artículo 95. - *Sectores 2, 3 y 4 (San Mamés)*: Sectores relacionados entre sí por su vinculación a los Planes Parciales ya ejecutados. Esta situación hace necesario un control especial de la ordenación del viario que define la estructura general para todas las iniciativas de este ámbito.

Además, se respetarán las bandas de dominio público de la carretera en continuidad con los espacios públicos y el tránsito peatonal de los sectores.

Se considerarán vinculantes los espacios libres al borde de la carretera N-620 (sectores 3 y 4) señalados en los planos de ordenación, en cualquier caso el Plan Parcial podrá estudiar dónde abrir, a través de ellos, un nuevo acceso a la carretera N-620, siempre en cumplimiento de la O.M. de 16/12/1997 sobre las condiciones de los accesos a las carreteras y siempre que el Servicio de Carreteras correspondiente autorice la propuesta.

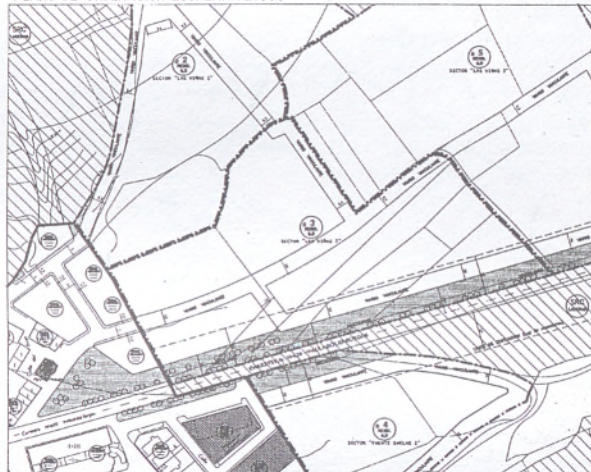
FICHA Nº:1			
NÚCLEO: SAN MAMÉS DE BURGOS SECTOR Nº1 "ARROYO TIJERA"			
Clasificación:	*S. URBANIZABLE DELIMITADO	CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)	
Uso Predominante:	* Residencial	USOS	SUPERFICIE DE
Aprovechamiento medio máximo:	* 0.34m ² /m ²	PORMENORIZADOS	ORDENACIÓN
Nº Máximo de viviendas:	* 41		
Metros Construíbles máximos de uso predominante:	* 8.110m ²		
Condiciones de Edificación:			
Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros (capítulo 6, epígrafe 6.4).			
Uso predominante: residencial.			
Ordenación, Cesiones y Urbanización:			
Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (cap.6, epígrafe 6.6)			
Cesiones: se atenderá a lo referido en capítulo 6 de la normativa.			
Urban.: Se atenderá a lo referido en el cap. 1, epígrafe 1.2: "Condiciones generales de urbanización".			
Observaciones:			
Se considerarán viarios vinculantes los grafados en plano con esta denominación.			
Sector delimitado con anterioridad en las N.N.S.S.: se mantienen todas sus características.			
		SUPERFICIE TOTAL SECTOR	23.653

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:2.000



FICHA Nº:3			
NÚCLEO: SAN MAMÉS DE BURGOS SECTOR Nº3 "LAS VINAS 2"			
Clasificación:	*S. URBANIZABLE DELIMITADO	CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)	
Uso Predominante:	* Residencial	USOS	SUPERFICIE DE
Aprovechamiento medio máximo:	* 0.5 m ² /m ²	PORMENORIZADOS	ORDENACIÓN
Nº Máximo de viviendas:	* 70		
Metros Construíbles máximos de uso predominante:	* 11.692m ²		
Condiciones de Edificación:			
Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros (capítulo 6, epígrafe 6.4).			
Uso predominante: residencial.			
Ordenación, Cesiones y Urbanización:			
Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (cap.6, epígrafe 6.6)			
Cesiones: se atenderá a lo referido en capítulo 6 de la normativa.			
Urban.: Se atenderá a lo referido en el cap. 1, epígrafe 1.2: "Condiciones generales de urbanización".			
Observaciones:			
Se considerarán viarios vinculantes los grafados en plano con esta denominación.			
Se consideran vinculantes las bandas de espacio libre situadas al borde de la carretera.			
		SUPERFICIE TOTAL SECTOR	23.384

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:2.000



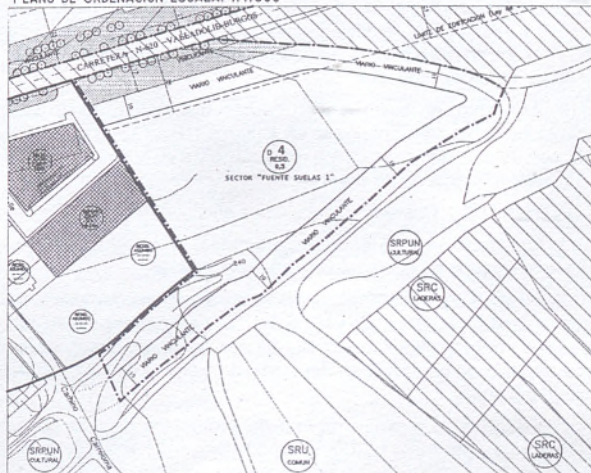
FICHA Nº:2			
NÚCLEO: SAN MAMÉS DE BURGOS SECTOR Nº2 "LAS VINAS 1"			
Clasificación:	*S. URBANIZABLE DELIMITADO	CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)	
Uso Predominante:	* Residencial	USOS	SUPERFICIE DE
Aprovechamiento medio máximo:	* 0.5 m ² /m ²	PORMENORIZADOS	ORDENACIÓN
Nº Máximo de viviendas:	* 62		
Metros Construíbles máximos de uso predominante:	* 10.377,5m ²		
Condiciones de Edificación:			
Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros (capítulo 6, epígrafe 6.4).			
Uso predominante: residencial.			
Ordenación, Cesiones y Urbanización:			
Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (cap.6, epígrafe 6.6)			
Cesiones: se atenderá a lo referido en capítulo 6 de la normativa.			
Urban.: Se atenderá a lo referido en el cap. 1, epígrafe 1.2: "Condiciones generales de urbanización".			
Observaciones:			
Se considerarán viarios vinculantes los grafados en plano con esta denominación.			
		SUPERFICIE TOTAL SECTOR	20.755

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:2.000



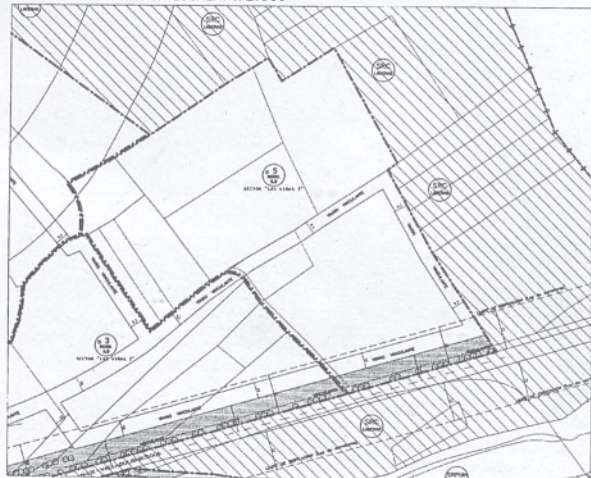
FICHA Nº:4			
NÚCLEO: SAN MAMÉS DE BURGOS SECTOR Nº4 "FUENTE SUELAS 1"			
Clasificación:	*S. URBANIZABLE DELIMITADO	CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)	
Uso Predominante:	* Residencial	USOS	SUPERFICIE DE
Aprovechamiento medio máximo:	* 0.5 m ² /m ²	PORMENORIZADOS	ORDENACIÓN
Nº Máximo de viviendas:	* 37		
Metros Construíbles máximos de uso predominante:	* 6.200 m ²		
Condiciones de Edificación:			
Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros (capítulo 6, epígrafe 6.4).			
Uso predominante: residencial.			
Ordenación, Cesiones y Urbanización:			
Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (cap.6, epígrafe 6.6)			
Cesiones: se atenderá a lo referido en capítulo 6 de la normativa.			
Urban.: Se atenderá a lo referido en el cap. 1, epígrafe 1.2: "Condiciones generales de urbanización".			
Observaciones:			
Se considerarán viarios vinculantes los grafados en plano con esta denominación. Se consideran vinculantes las bandas de espacio libre al borde de la carretera. Se tendrá en cuenta la cercanía del sector con el "Cortado de Burgos" (el viario vinculante propuesto así como el límite del sector limitan con el Cortado de Burgos de anchura 37,5 m)			
		SUPERFICIE TOTAL SECTOR	12.400

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.500



FICHA N.º 5		NÚCLEO: SAN MAMÉS DE BURGOS SECTOR N.º 5 "LAS VINAS 3"	
Clasificación:	*S. URBANIZABLE DELIMITADO	CUADRO DE SUPERFICIES (m ²)	
Uso Predominante:	* Residencial	USOS FORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
Aprovechamiento medio máximo:	* 0,5 m ² /m ²		
N.º Máximo de viviendas:	* 93		
Metros Construíbles máximos de uso predominante:	* 15.554m ²		
Condiciones de Edificación:			
Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros (capítulo 6, epígrafe 6.4).			
Uso predominante: residencial.			
Ordenación, Cesiones y Urbanización:			
Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (cap. 6, epígrafe 6.6)			
Cesiones: se atenderá a lo referido en capítulo 6 de la normativa.			
Urban.: Se atenderá a lo referido en el cap. 1, epígrafe 1.2: "Condiciones generales de urbanización".			
Observaciones:			
Se considerarán vientos vaneantes los graficados en plano con esta denominación.			
Se consideran vaneantes las bandas de espacio libre situadas al borde de la carretera.			
El desarrollo de este sector se verá condicionado al desarrollo del sector 3.			
		SUPERFICIE TOTAL SECTOR	31.108

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 2.000



CAPÍTULO 7. – CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO

7.1. – GENERALIDADES.

Artículo 98. – *Concepto y destino:* Constituirán el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

- Presentar manifiestos 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 99. – *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 108 a 112 de estas Normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 100. – *Deberes y limitaciones en suelo rústico:*

1. 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 101. – *Categorías:* En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, ocho categorías de suelo rústico:

a) Suelo rústico con protección natural (SRUPNatural) integrado por los ámbitos señalados en el Plano, que se corresponden con los bosques de ribera y otros ecosistemas fluviales en torno al río Arlanzón y los tramos finales de algunos de sus arroyos afluentes.

b) Suelo rústico con protección natural (SRUPNatural-Vías pecuarias) integrado por los ámbitos señalados en el Plano, que se identifican con las áreas que forman parte de los caminos ganaderos tradicionales.

c) Suelo rústico con protección Cultural (SRUPCultural) integrado por los ámbitos señalados en el Plano, que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos y la superficie ocupada por la red de vías pecuarias.

d) Suelo rústico con protección Agropecuaria (SRUPAgropecuaria) integrado por los ámbitos señalados en el Plano, que se corresponden con los suelos de la vega del río Arlanzón, los de mayor calidad agronómica.

e) Suelo rústico con protección de Infraestructuras (SRUPInfraestructuras) integrado por el ámbito señalado en el Plano, que se corresponde con la franja ocupada por las instalaciones ferroviarias de la línea Madrid-Hendaya.

f) Suelo rústico Común-Laderas (SRCLaderas) integrado por los terrenos correspondientes al espacio intermedio entre la vega y el nivel superior de terrazas, que se corresponden con el ámbito señalado en el Plano.

g) Suelo rústico común con uso de asentamiento tradicional y bodega-merendero, (SRCBodegas) integrado por los terrenos así grafados en el Plano.

h) Suelo rústico Común (SRComún) integrado por el resto de los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares que deban protegerse específicamente, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto.

7.2. – RÉGIMEN DE USOS.

Artículo 102. – *Definición de usos:* Los usos excepcionales definidos para cada categoría de suelo rústico en estas 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 103. – *Usos en Suelo Rústico Común (SRC):* El uso de los terrenos 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:

1. Estarán permitidos:

a) Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

Entre éstas puede considerarse la vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agraria.

b) 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.

2. Estarán sujetos a autorización:

a) Las pequeñas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras.

ras, 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 y energía.

b) 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.

c) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

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

f) Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas y similares propias del suelo rústico.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

h) 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 104. – Usos en Suelo Rústico Común Laderas (SRCLaderas): El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común-laderas está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado. En estos terrenos clasificados como suelo rústico común-laderas se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

1. Estarán permitidos:

a) Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

Entre éstas puede considerarse la vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agraria.

b) 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.

2. Estarán sujetos a autorización:

a) 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 y energía.

b) 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.

c) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

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

f) Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas y similares propias del suelo rústico.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

h) 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 105. – Usos en Suelo Rústico (SRBodegas): En los espacios clasificados como suelo rústico con uso de asentamiento tradicional y bodega-merendero, es condición imprescindible el mantenimiento de su uso como tales bodegas, impidiéndose cualquier modificación de uso.

Artículo 106. – Usos en Suelo Rústico con protección natural (SRUPNatural):

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 natural 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 todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio.

1.- Estarán permitidos:

a) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

2.- Estarán sujetos a autorización:

a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y similares a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario cuya superficie construida no supere los 3.000 m².

b) 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.

c) 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.

d) 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 natural.

3.- Estarán prohibidos:

a) 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.

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

c) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

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

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

f) Los usos, instalaciones y edificaciones que por su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso lesionen los valores naturales, ecológicos y paisajísticos que se protegen.

Artículo 107. – Usos en Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SRPN-Vías Pecuarias):

1. El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias está condicionado a una utilización racional que posibilite la continuidad del tránsito ganadero y el mantenimiento de su capacidad de vertebración territorial y ecológica.

2. En los terrenos clasificados por estas Normas como Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias se aplicará el siguiente régimen de usos:

1.- Estarán permitidos:

a) El uso ganadero, cinegético y las actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

2.- Estarán sujetos a autorización:

a) Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.

b) Las construcciones e instalaciones desmontables necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico.

c) 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 sectorial.
- En un instrumento de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.
- Sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

d) Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público. Estas podrán ser autorizadas siempre y cuando tengan un carácter temporal, nunca superior a diez años, y no alteren el tránsito ganadero.

e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones tradicionales existentes al servicio de la actividad pecuaria: descansaderos y reposaderos, abrevaderos, etc. El resto de instalaciones que pudieran existir, producto de ocupaciones ilegales sin ninguna relación con el uso ganadero tradicional, son declaradas fuera de ordenación.

3.- Estarán prohibidos:

a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos.

b) La dotación de infraestructuras y redes de servicios, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- No estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- Sean promovidos por la iniciativa privada.

c) 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.

d) 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.

e) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

f) Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

g) Otros usos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos que, a causa de sus específicos requerimientos, impliquen un deterioro ambiental relevante o dificulten o impidan el libre tránsito del ganado.

h) Cualquier otro uso construido.

Artículo 108. – *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, incluyéndose en esta categoría de suelo los yacimientos arqueológicos.

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 todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio. En cualquier caso la implantación de usos no dañará los restos arqueológicos que se protegen.

1.- Estarán permitidos:

a) Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

2.- Estarán sujetos a autorización:

a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y similares a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario cuya superficie construida no supere los 3.000 m.2.

b) 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.

c) 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.

d) 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 cultural.

3.- Estarán prohibidos:

a) 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.

b) 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.

c) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

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

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

f) Los usos, instalaciones y edificaciones que por su carácter molesto, nocivo, insalubre o peligroso lesionen los valores culturales y patrimoniales que se protegen.

Artículo 109. – *Usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SRUPAgropecuaria):* Su uso y aprovechamiento está condicionado al mantenimiento de las características propias de este área cuyo uso principal es la explotación agrícola:

1. Estarán permitidos:

a) Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

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

2. Estarán sujetos a autorización:

a) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

b) Usos comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, relacionados con la producción agraria.

3. – Estarán prohibidos:

a) 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.

b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

c) Instalaciones y edificaciones de usos industriales, comerciales y de almacenamiento que no estén relacionados con la producción agraria.

d) Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

e) Las construcciones e instalaciones vinculados a otros usos, 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 110. – Usos en Suelo Rústico con protección de infraestructuras (SRUPInfraestructuras):

El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de las características necesarias para la utilización del ferrocarril como modo de transporte de personas y mercancías.

1.- Estarán permitidos:

a) Sobre esta categoría de suelo se permiten exclusivamente los usos compatibles con la prestación del servicio de transporte ferroviario. En esta zona podrán construirse edificaciones e instalaciones con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculadas al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario.

2.- Estarán prohibidos:

a) El resto de los usos.

7.3. – INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RUSTICO.

Artículo 111. – Instalaciones existentes en suelo rústico:

1. A los efectos de estas Normas se establecen unas condiciones específicas para las instalaciones existentes en suelo rústico. Se considerarán instalaciones existentes a estos efectos, las grafadas en los planos de ordenación de suelo rústico y suelo urbano.

2. Las instalaciones de uso agropecuario y/o industrial 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 6,50 m.

3. En las instalaciones de uso residencial 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. En las instalaciones cuyo uso y funcionalidad está directamente vinculado a la dotación de infraestructuras necesarias para el funcionamiento del núcleo se autorizarán las obras de ampliación y reforma que se consideren necesarias.

5. Para la ampliación o remodelación de las edificaciones existentes en suelo rústico se aplicarán las condiciones del uso Pomenorizado Mixto sin que la superficie máxima construida supere, en ningún caso, el 35% de la ocupación de la parcela sobre la que se asienta.

Artículo 112. – Régimen de usos en las instalaciones existentes en suelo rústico:

1. Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

7.4. – REGIMEN DE EDIFICACION.

Artículo 113. – 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.

7.5. – CONDICIONES DE PARCELACION, VOLUMEN Y SUPERFICIE.

Artículo 114. – 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 115. – Superficie mínima de parcela:

1. En suelo clasificado como rústico en cualquiera de sus categorías, para las construcciones, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, cuya superficie no supere los 50 m.² construidos la parcela mínima será la existente el día de la aprobación inicial.

2. En Suelo Rústico Común, para las construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas, cuya superficie supere los 50 m.² construidos la parcela mínima es de 3.000 m.².

3. En Suelo Rústico Común, la parcela mínima para cualquier tipo de construcción permitida o autorizable, a excepción de la vivienda unifamiliar, según el régimen de usos establecido en estas Normas será de 20.000 m.².

4. En todo el suelo rústico para las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población, se establece como parcela mínima la Unidad Mínima de Cultivo (UMC) que en San Mamés es de 60.000 m.² en secano y 20.000 m.² en regadío.

5. En Suelo Rústico Común-Laderas la parcela mínima para cualquier tipo de construcción permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas será de 20.000 m.².

6. En todo el Suelo Rústico con Protección (Natural, Natural-Vías Pecuarias, Cultural, Agropecuaria y de Infraestructuras) se establece como parcela mínima para las construcciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos que superen los 50 m.², la Unidad Mínima de Cultivo que en San Mamés es de 60.000 m.² en secano y 20.000 m.² en regadío.

Artículo 116. – 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. Para las edificaciones vinculadas al servicio de las carreteras la superficie máxima edificada no será superior a 1.500 m.².

3. Para el resto de las edificaciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos, se establece una superficie máxima de la edificación de 3.000 m.².

4. Sobre el Suelo Rústico Común-Laderas la superficie máxima construida no superará en ningún caso, los 3.000 m.² construidos.

5. Las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos, podrán superar los 3.000 m.² construidos, previa redacción de un Plan Especial que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva adecuadamente su dotación de infraestructuras.

Artículo 117. – Retranqueos:

1. En las áreas de Suelo Rústico con Protección y Suelo Rústico Común-Laderas, 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 15 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 frontales de las vías de acceso.

Artículo 118. – 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 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 10 m. como máximo al alero y 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...).

3. En el ámbito definido entre las líneas de protección de vistas, señaladas en el plano, y la línea de cota 5 m. más baja no se admite ninguna edificación con el fin de preservar las vistas desde los relieves culminantes.

Artículo 119. — *Suelo Rústico Común-Bodegas*: Las condiciones de parcelación, volumen y superficie para el espacio clasificado como Suelo Rústico Común-Bodegas son las establecidas en la Modificación Puntual de las Normas y el correspondiente proyecto de ejecución.

7.6. — CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS EN SUELO RUSTICO.

Artículo 120. — *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 previstas en estas Normas.

Artículo 121. — *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 122. — *Regulación de los cierres de parcela*:

1. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 80 cm.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca.

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 123. — *Obligación de arbolado*:

1. Se establece la obligatoriedad de arbolado con especies autóctonas la parcela, en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, y 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 la zona, de todos los linderos de la parcela con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación.

Artículo 124. — *Suelo Rústico Común-Bodegas*: Las condiciones estéticas y constructivas para el espacio clasificado como Suelo Rústico Común-Bodegas son las establecidas en la Modificación Puntual de las Normas y el correspondiente proyecto de ejecución.

7.7. — CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

Artículo 125. — *Acceso e infraestructuras*: Las obras que se autorizan 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 126. — *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.

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.*
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

* Los números no son acumulativos.

Artículo 127. — *Suelo Rústico Común-Bodegas*: Las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas para el espacio clasificado como Suelo Rústico Común-Bodegas son las establecidas en la Modificación Puntual de las Normas y el correspondiente proyecto de ejecución.

7.8. — NUCLEO DE POBLACION.

Artículo 128. — *Condición previa*: Además del cumplimiento de las condiciones referidas en los artículos anteriores de esta normativa reguladora, no se considera necesario establecer nuevas condiciones específicas que impidan su formación.

7.9. — PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Artículo 129. — *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 este tipo de suelo. 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 que no cuente con la preceptiva licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 130. — *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 8. — CONDICIONES DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO

8.1. — CONDICIONES GENERALES.

Artículo 131. — *Alcance del catálogo*: Determinados inmuebles 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 bienes protegidos.

Artículo 132. — *Prevalencia*: En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las Normas Urbanísticas Municipales y la legislación sectorial concurrente (recogida en el capítulo 4 de esta normativa reguladora), los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

Artículo 133. — *Régimen urbanístico*:

1. 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:

- Condiciones generales de Urbanización.
- Condiciones Generales de Edificación.

- c) Condiciones Generales de Uso.
- d) Ordenanzas de Edificación.
- e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
- f) Normas de Procedimiento y Tramitación.

2. En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo deberán tenerse en cuenta en primer lugar las determinaciones y condiciones específicas definidas en la ficha del catálogo, que en cualquier caso prevalecerán sobre estas condiciones generales.

8.2. — TIPOS DE ACTUACIONES.

Artículo 134. — 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 135. — 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 136. — 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 137. — 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 138. — 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 139. — 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.

8.3. — NIVELES DE PROTECCION.

Artículo 140. — 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 en el municipio de San Mamés de Burgos los siguientes niveles:

1. Nivel de Protección Integral: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
2. Nivel de Protección Ambiental: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
3. Nivel de Protección de Elementos Singulares: Elementos singulares formando parte de edificios que pueden o no estar catalogados.
4. Nivel de Protección de Yacimientos Arqueológicos: Se incluyen vías pecuarias, yacimientos arqueológicos y parajes naturales de significada importancia cultural.
5. Condiciones particulares de Protección de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 141. — 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 142. — 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 y Urbanizable (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 143. — Nivel de Protección de Elementos Singulares:

1. Se aplica a elementos que forman parte de edificios, siendo estos 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 144. — Nivel de Protección de Yacimientos Arqueológicos:

1. Yacimientos Arqueológicos Catalogados: Cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada sobre estas áreas estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio (artículo 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, 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.

Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de San Mamés de Burgos deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.

Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

3. Condiciones de protección de las vías pecuarias: Cualquier uso autorizable, sea éste público o privado, sobre estas áreas quedará sujeto a autorización expresa por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas.

Artículo 145. — Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC). (En virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo).

1. Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.

2. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

3. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

CAPITULO 9. — NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION

9.1. — REGIMEN URBANISTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

Artículo 146. — 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 147. — 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 análogos.
- 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.
- o) 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.

Artículo 148. — Clasificación General de las Obras.

Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma y ampliación.
- Obras menores.
- Demoliciones.
- Obras o Proyectos de Urbanización.

Artículo 149. — Contenido:

1. La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además deberá contener lo siguiente:

2.1. Obras de nueva planta. Ampliación y reforma:

Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase, y en especial las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta.

Se acompañará a la solicitud de licencia de dos proyectos técnicos de obras, básico y de ejecución, firmado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. El Proyecto Básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras,

que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente Proyecto de Ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras.

Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2.2. Obras menores:

Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc.

En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una Memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2.3. Demoliciones:

Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la dirección de la obra de demolición.

Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

2.4. Proyectos de urbanización:

Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
- Pavimentación de vías.
- Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización será necesario en todo caso la elaboración de un Proyecto firmado por Técnico competente.

Tienen la consideración de Proyectos de Urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será exigible la solicitud de licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

2.5. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos:

Se acompañará a la solicitud de licencia una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Artículo 150. — 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 de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el Arquitecto redactor del Proyecto y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico y visado por los Colegios Oficiales Correspondientes.

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 151. — 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 de actividad, 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 de actividad, 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 licencias se resolverán en el plazo de tres meses o un mes según lo establecido en la legislación urbanística vigente, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, 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 152. — 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.

9.2. – REGIMEN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGUN TIPO DE PROTECCION.

Artículo 153. – *Autorización de intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural:*

1. Cualquier intervención que pretenda realizarse en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (ver artículo 145 y ficha n.º 12 del catálogo) habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

Artículo 154. – *Licencias de obras en los Bienes de Interés Cultural:*

1. La obtención de las autorizaciones exigidas (ver artículo 153) 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. Igualmente, la aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

3. Si en el procedimiento de aprobación del planeamiento se produjeran modificaciones en éste, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el apartado anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe, con los mismos efectos, de la Consejería competente en materia de cultura. Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si transcurrieran tres meses desde su petición y no se hubiesen emitido (art. 37 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural).

4. Las obras realizadas sin la autorización prevista (ver artículo 153) serán ilegales, y el Ayuntamiento de San Mamés de Burgos 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 155. – *Licencia para intervención en edificios y espacios catalogados:* Las solicitudes de licencia de obra mayor o menor sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, 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.

c) En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico del suelo clasificado como Urbano, cualquier solicitud de licencia deberá ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del Patrimonio Arqueológico catalogado.

Artículo 156. – *Licencia sobre vías pecuarias:* Cualquier obra o intervención sobre las vías pecuarias quedará sujeta a autorización expresa por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas.

Artículo 157. – *Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos y zonas arqueológicas:* 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 158. – *Comunicación a la Consejería competente en materia de cultura:* El Ayuntamiento de San Mamés de Burgos 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 los BIC (ver artículo 154).

Artículo 158 bis. – *Instrumentos de ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental:*

1. En la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos. Tal estimación deberá ser realizada por un Técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la Consejería competente en materia de cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

2. En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de cultura (art. 30 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural).

9.3. – DECLARACION DE RUINA SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGUN TIPO DE PROTECCION.

Artículo 159. – *Principios rectores:*

1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, los bienes inventariados, 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.

3. En estos inmuebles, si se declarasen en estado de ruina, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

Artículo 160. – *Ruina en BIC:*

1. Si llegara a iniciarse el procedimiento de declaración de ruina de algunos de los Bienes de Interés Cultural, el Ayuntamiento de San Mamés de Burgos comunicará a la Consejería competente en materia de cultura, la apertura del expediente y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

3. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, el Ayuntamiento incoará el expediente tomando las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Artículo 161. – *Ruina en Elementos o Inmuebles Catalogados:* Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos permitidos. En la resolución de la declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

9.4. – GESTION Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO.

Artículo 162. — *Condicionamiento general*: Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en algún punto del término municipal de San Mamés de Burgos 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 y 6 de esta normativa.

Artículo 163. — *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 164. — *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 165. — *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 166. — *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, quedando 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.

9.5. — **GESTION DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Artículo 167. — *Condición general para la actuación*:

1. Necesariamente deberá redactarse un Plan Parcial (en Suelo Urbanizable Delimitado).

2. En cualquiera de los dos casos deberán remitirse concretamente a lo especificado en el artículo 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de los sistemas generales.

Artículo 168. — *Documentación del Plan Parcial*:

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 Integradas (Actuación Integrada: ámbitos sobre los que se puede efectuar la gestión urbanística, siempre interiores al sector, coincidiendo con una o varias unidades de actuación): 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.

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 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 169. — *El Proyecto de Actuación*:

1. Una vez aprobado el Plan y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concierto, compensación, etc., artículo 74 y ss. de la LUCyL) se procederá al desarrollo de la zona mediante la redacción del Proyecto de Actuación (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). 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 170. — *El Proyecto de Urbanización*: Deberá aprobarse conforme al procedimiento señalado en los arts. 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 171. — *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 recogerán 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.

9.6. — **GESTION DEL SUELO RUSTICO.**

Artículo 172. — *Procedimiento*.

1. Para la autorización de los usos excepcionales definidos como autorizables, se fija el siguiente procedimiento:

a) 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:

1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.

2. Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de las construcciones ya existentes. Debe figurar la extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso. El plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Justificación del cumplimiento de las condiciones reguladas en el capítulo 7 de estas Normas Urbanísticas.

7. En el caso de que la construcción proyectada deba instalarse en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.

8. En el caso de que la construcción proyectada pueda ser considerada de interés público por estar vinculada a cualquier forma de uso o servicio público, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.

9. En el caso de que la construcción proyectada sea una vivienda vinculada a una explotación agraria deberá aportarse la documentación suficiente que aclare este extremo, así como la justificación de la necesidad de la vivienda en cuestión.

b) 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.

c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

1. Para las actividades o instalaciones sometidas a autorización ambiental, es decir, aquellas que teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el anexo 1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija a la Delegación Territorial de Burgos debe acompañarse de (artículo 12 de la Ley 11/2003):

- Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica (artículo 12 de la Ley 16/2002), los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

- El estudio de impacto ambiental; si procede, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.

- Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

2. Para las actividades o instalaciones sometidas a licencia ambiental, entendiendo por tales las que son susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes (no sujetas al régimen de la autorización ambiental), además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija al Ayuntamiento de San Mamés de Burgos debe acompañarse de lo exigido por el artículo 26 de la Ley 11/2003.

d) 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.

e) Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

f) Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos y, en su caso, la Comisión de Prevención Ambiental competente, examinará la adecuación de la solicitud a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a las Normas Urbanísticas Municipales de San Mamés de Burgos, a la legislación existente en materia ambiental, al resto de la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Artículo 173. – *Construcciones prefabricadas*: A los efectos de esta normativa reguladora, la implantación de instalaciones desmontables y construcciones prefabricadas, exigirá la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, considerándose en cualquier caso adscrita al régimen urbanístico de uso de vivienda.

Artículo 174. – *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 175. – *Incompatibilidad con los usos urbanos*: Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable 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 176. – *Vinculación de la edificación al uso agrario*:

1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación al uso agrario se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso agrario y al terreno en el que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

Artículo 177. – *Vinculación de la vivienda a la explotación agraria*: Como prueba de la vinculación de la vivienda a la explotación agraria, se exigirá declaración jurada del promotor, declaración que puede 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 y su localización en el plano, así como la justificación de la necesidad de la vivienda, ya sea por razones de acceso dificultoso a las poblaciones cercanas, ya por motivos de vigilancia o mantenimiento continuado u otros que deberán juzgarse suficientes.

Artículo 178. – *Vinculación de la edificación a actividades recreativas, científicas, culturales o similares*:

1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación a alguno de los usos citados se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso concreto y al terreno en el que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

2. Cualquiera de los usos citados en el presente artículo deberá estar necesariamente relacionado con la utilización racional de los recursos naturales. Entre este tipo de actividades se encuentran: Campamentos de Turismo, Campamentos Juveniles, Aulas en la Naturaleza, Granjas Escuela y similares, instalaciones deportivas, docentes o instalaciones hoteleras de turismo rural, entre otras.

Artículo 179. – *Obras públicas e infraestructuras en general*: Se entiende por tales las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose por tales los siguientes sistemas y elementos:

- Los sistemas de transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

- Los sistemas de producción, transformación, distribución y suministro de energía.

- Los sistemas de captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

- Los sistemas de saneamiento y depuración.

- Los sistemas de recogida y tratamiento de residuos.

- Los sistemas de telecomunicaciones.

- Los demás sistemas y elementos que sean así calificados por la Normativa Sectorial.

Artículo 180. – *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 afección al paisaje de las edificaciones que se pretenden realizar.