

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
DEL VALLE DE TOBALINA (BURGOS)

NORMAS PARTICULARES

INDICE
NORMAS PARTICULARES

CAPITULO I. SUELO URBANO

- 1.1.- ORDENACION DE LA EDIFICACION
- 1.2.- ORDENANZAS
 - 1.2.1.-NUCLEO RURAL ORDENANZA 1
 - 1.2.2.- VIVIENDA COLECTIVA ORDENANZA 2
 - 1.2.3.- ORDENANZA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVO
 - 1.2.4.- ORDENANZA 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA
 - 1.2.5.- ORDENANZA 5. SUELO INDUSTRIAL COMUN (GRADO I)
 - 1.2.6.- ORDENANZA 6. SUELO INDUSTRIAL ESPECIAL (GRADO II)
 - 1.2.7.- ORDENANZA 7. SUELO INDUSTRIAL DE TRANSICION
 - 1.2.8.- ORDENANZA 8. DOTACIONES COMUNITARIAS
 - 1.2.9.- ORDENANZA 9. USO Y DOMINIO PUBLICO
 - 1.2.10.- ORDENANZA 10. PROTECCION
- 1.3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPITULO II. SUELO URBANIZABLE

- 2.1.- ESPECIFICACION GENERAL
- 2.2.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CAPITULO III. SUELO RUSTICO

- 3.1.- ESPECIFICACIONES GENERALES
- 3.2.- DETERMINACIONES PARTICULARES
 - 3.2.1.- SUELO RUSTICO COMUN ORDINARIO
 - 3.2.2.- SUELO RUSTICO COMUN DE DENSIDAD LIMITADA
 - 3.2.3.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL .ESPACIO NATURAL MONTES OBARENES
 - 3.2.4.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL “MONTES DE UTILIDAD PUBLICA”
 - 3.2.5.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL EXCEPCIONAL VALOR SINGULAR

3.2.6.-SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL INADECUADO POR PROXIMIDAD A LA CENTRAL NUCLEAR

3.2.7.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL AFECTO A LA CENTRAL NUCLEAR

3.2.8.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL.OCUPADO POR LA CENTRAL NUCLEAR

3.2.9.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL

CAPITULO IV.- PROTECCIONES ESPECIALES

4.1.- GENERALIDADES

4.1.1.- DEFINICION

4.1.2.- AMBITO DE APLICACION

4.1.3.- CATEGORIAS DE PROTECCION

4.2.- NORMAS DE PROTECCION. CATALOGO CULTURAL

4.2.1.- NORMATIVA DE CARACTER GENERAL

4.2.2.- PROTECCION INTEGRAL

4.2.3.- PROTECCION ESTRUCTURAL

4.2.4.- PROTECCION AMBIENTAL

4.3.-NORMAS ESPECIFICAS PARA BIENES DECLARADOS DE INTERES CULTURAL (BIC9

4.3.1.- AFECCION

4.3.2.- TRAMITACION

4.3.3.- NORMATIVA DE APLICACION

4.4.- NORMAS DE PROTECCION. CATALOGO ARQUEOLOGICO

4.4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

4.4.2.- PLANTEAMIENTOS GENERALES. NORMATIVA

4.4.2.1.- TIPOS DE ELEMENTOS

4.4.2.2.- ELEMENTOS AMENAZADOS

4.4.2.3.- ENTORNOS DE PROTECCION

4.4.2.4.- MEDIDAS CORRECTORAS

4.4.3.- CATEGORIAS Y AREAS DE PROTECCION. MEDIDAS Y MECANISMOS DE CONTROL APLICABLES EN CADA CASO

4.4.4.- PROCEDIMIENTO DE ACTUACION

4.4.5.- CONSERVACION DE LOS RESTOS ARQUEOLOGICOS RECUPERADOS

CAPITULO I
SUELO URBANO

1.1.- ORDENACION DE LA EDIFICACION

1.1.- ORDENACION DE LA EDIFICACION

Son las condiciones particulares que, junto con las generales ya definidas, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.

Las ordenanzas de la edificación son de aplicación en las diferentes obras según quede establecido para cada una de las zonas.

Las acciones de edificación, ya se trate de obras de nueva planta, ampliación o reforma, sólo serán autorizadas en suelo urbano cuando la parcela sobre la que se propongan tenga las características de solar, o adquiriera esta condición de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.1.4 de las Normas Generales, y se ajusten a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas para cada zona.

A efectos de aplicación de las Ordenanzas de Edificación se establecen para el suelo urbano diferentes zonas señaladas en los Planos de Ordenación y Clasificación del Suelo y en las que se especifica gráficamente la Ordenanza aplicada a cada zona.

Estas zonas reguladas por su correspondiente Ordenanza, son las siguientes:

-RESIDENCIAL

- ORDENANZA 1. NUCLEO RURAL
- ORDENANZA 2. VIVIENDA COLECTIVA
- ORDENANZA 3. UNIFAMILIAR INTENSIVO
- ORDENANZA 4 . UNIFAMILAR EXTENSIVO

- INDUSTRIAL

- ORDENANZA 5. INDUSTRIAL COMUN
- ORDENANZA 6. INDUSTRIAL ESPECIAL
- ORDENANZA 7. INDUSTRIAL DE TRANSICION

- ESPECIAL

- ORDENANZA 8. DOTACION COMUNITARIA
- ORDENANZA 9. USO Y DOMINIO PUBLICO
- ORDENANZA 10. PROTECCION

1.2.- ORDENANZAS

1.2.1.-ORDENANZA 1. NUCLEO RURAL

- Definición

Esta Ordenanza se refiere al suelo calificado así en los planos, correspondiendo al casco antiguo en cada núcleo urbano.

- Usos

El uso predominante será el residencial, siendo compatibles los usos terciarios, pequeñas industrias, instalaciones agrícolas y ganaderas que puedan ser consideradas de carácter familiar por la legislación vigente.

- Ocupación

Se permite una ocupación del 100% de la parcela en los primeros 120 m² y del 60% en la superficie restante.

- Altura Máxima

La altura máxima de alero será de nueve metros (9 mts.), pudiéndose levantar 3 plantas (baja y dos).

- Parcela Mínima

La parcela mínima edificable será de 120 m², o la catastral existente. No se admitirán segregaciones o división de terrenos que den como resultado parcelas inferiores a 120 m².

- Frente Mínimo

El frente mínimo será de 5,50 metros, o el de la parcela catastral existente

- Edificabilidad

La edificabilidad será de 1,50 m²/m². En los casos en que la parcela catastral existente sea inferior a 120 m², la edificabilidad será la correspondiente a la de la parcela mínima.

- Retranqueos

Se permite el adoso a linderos. De no efectuarse éste, el retranqueo deberá ser de la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3mts.

Respecto a la vía pública, las edificaciones y vallados se situarán en la alineación oficial, permitiéndose, no obstante, cualquier retranqueo sobre la misma.

- Edificaciones Existentes

Se cumplirá lo indicado en los edificios de nueva planta, salvo en lo concerniente a la ocupación y edificabilidad, que se respetará la actual. Con el fin de obtener la altura mínima entre forjados se permite el aumento de volumen necesario, siempre que no se sobrepase la altura máxima del edificio.

- Condiciones de Diseño, Higiénicas y Técnicas

En lo referente a estas condiciones se exigirá , para todas las edificaciones, los dispuesto en las Normas Generales de la Edificación.

En cuanto al diseño de las edificaciones de nueva planta dentro del casco urbano, se buscará la mayor integración del mismo.

- Edificaciones Bajocubierta

Se admite la edificación bajo cubierta computando edificabilidad a partir de 1,50 mts. de altura libre

1.2.2.- ORDENANZA 2.- VIVIENDA COLECTIVA

- Definición

Esta ordenanza se refiere al suelo calificado así en los planos, correspondiendo a las zonas, en las localidades de mayor entidad, que, sin coincidir con los cascos antiguos, presentan una gran densidad de edificación.

Se pretende, en estas zonas, la ejecución de viviendas, no necesariamente unifamiliares, sino también colectivas, entendiéndose como tales aquellas que permitan la división de la propiedad horizontal.

- Usos

El uso dominante será el de vivienda o colectiva, considerándose usos compatibles los alojamientos públicos, (residencias, albergues, pensiones, hoteles, etc) locales comerciales, oficinas, servicios públicos (enseñanza, sanidad, religiosos, culturales, de espectáculos, etc) y ,en planta baja, los de talleres artesanales (de reparación, de confección, de servicios de automóvil) y almacenes de maquinaria agrícola.

Se admite también la vivienda unifamiliar siendo entonces de aplicación las especificaciones recogidas en la Ordenanza N° 1

- Actuaciones Previas

Aunque se permite la actuación directa, se aconseja un desarrollo conjunto mediante estudios de detalle o unidades de actuación, de forma que se obtengan solares más acordes con el tipo de edificación previsto.

- Parcela Mínima

La parcela mínima edificable será de 200 m² en nuevas parcelaciones o la catastral existente.

- Frente Mínimo

El frente mínimo será de 9 mts. para nuevas parcelaciones o la catastral existente

- Ocupación

Se permite una ocupación máxima del 100% hasta los 200 m². En superficies superiores se aplicará a la diferencia una ocupación del 60%.

- Edificabilidad

La edificabilidad será de 4 m²/m² en los primeros 200 m² de solar, aplicándose al exceso de superficie una edificabilidad del 2,4 m²/m².

- Alturas

La altura máxima al alero será de trece metros (13 mts.), pudiéndose levantar 4 plantas (baja y tres).

La altura máxima de la planta baja será de 5 m. computados desde la cara superior del pavimento a la cara inferior del forjado superior. La altura al resto de plantas será como mínimo de 2,50 mts.

- Retranqueos

Se admite la edificación adosada al lindero o bien con un retranqueo mínimo de la mitad de la altura del edificio, siendo, en cualquier caso de al menos, 3 mts.

- Alineaciones

Respecto a la vía pública, las edificaciones y vallados se situarán en la alineación oficial, permitiéndose, no obstante cualquier retranqueo sobre la misma.

- **Aparcamientos**

Se dispondrá de al menos una plaza de aparcamientos por vivienda.

- **Edificación Bajo Cubierta**

No se permite ningún tipo de ático o buhardilla dedicado a vivienda

- **Patio de Luces**

Los patios de luces al interior de cada parcela habrán de poder inscribir en su interior un círculo de, al menos, 3 mts. de diámetro.

1.2.3.- ORDENANZA 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA

- Definición

Esta ordenanza corresponde al suelo así calificado en los planos, que son aquellas zonas destinadas a edificaciones de vivienda unifamiliar, ya sea aislada o adosada, dotadas de espacios verdes privados.

- Uso

El uso predominante en estas parcelas será el residencial unifamiliar, aunque puede admitirse el de oficinas privadas, pequeños locales comerciales o de producción artesanal, pequeñas industrias y almacenes, incluso agrícolas.

Asimismo se admiten los usos deportivos, culturales, sanitarios, religiosos, docentes, comerciales y hoteleros.

- Alineaciones

Serán las definidas en los Planos de Alineaciones correspondientes

- Retranqueos

Se permite la edificación adosada salvo en construcción de almacenes.

La edificación, o parte de ella, no adosada deberá cumplir un retranqueo a linderos o medianerías de tres metros o la ½ altura.

En el caso de construcción de almacenes se exigirá un retranqueo de la fachada de 5 m, referido a la alineación oficial.

- Parcela Mínima

La superficie mínima de la parcela será de 120 m² o la catastral existente

- **Frente Mínimo**

El ancho mínimo de la parcela en el frente a la vía pública será de seis metros, o el existente en el caso de que no se realice nueva parcelación.

- **Altura**

La altura máxima sobre el nivel de rasante será:

Dos plantas (Baja y una) o siete metros y medio al alero. En almacenes se justificará la necesidad de altura superior.

Se permitirá la ocupación bajo cubierta de manera que la superficie con una altura superior a 1,50 metros compute edificabilidad.

- **Edificabilidad**

La edificabilidad (metros cuadrados construibles por metro cuadrado de solar) será: de 1 m²/m².

- **Altura de Pisos**

La altura mínima de cada planta será de 2,50 m, medida desde la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

- **Ocupación**

La superficie máxima de ocupación de parcela será del 75%.

- **Aparcamientos**

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

- **Cerramientos**

Las parcelas deberán cercarse con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con elementos ciegos de 1m. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 m.

En los linderos entre propietarios, se podrá alcanzar la totalidad de la altura con elementos ciegos.

1.2.4.- ORDENANZA 4.- VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA

- Definición

Esta Ordenanza corresponde al suelo así calificado en los planos, que son aquellas zonas destinadas a edificaciones de vivienda unifamiliar, ya sea aislada o adosada, dotadas de espacios verdes privados.

- Uso

El uso predominante de estas parcelas será el residencial unifamiliar, aunque pueden admitirse el de oficinas privadas, pequeños locales comerciales o de producción artesanal, pequeñas industrias y almacenes, incluso agrícolas.

Asimismo se admiten los usos deportivos, culturales, sanitarios, religiosos, docentes, comerciales y hoteleros.

- Alineaciones

Serán las definidas en los Planos de Alineaciones correspondientes.

- Retranqueos

Se permite la edificación adosada, siempre que exista acuerdo documental entre los colindantes. La edificación o parte de ella, no adosada deberá cumplir un retranqueo a linderos o medianerías de la mitad de la altura del edificio con un mínimo de 3 metros.

En el caso de construcción de almacenes se exigirá un retranqueo de la fachada de 5 m. referido a la alineación oficial.

- Parcela Mínima

La superficie mínima de la parcela será de 250 m², o la catastral existente.

- Frente Mínimo

El frente mínimo será de 10 metros, o el existente en el caso de que no se realice nueva parcelación. En el caso de edificación adosada se permitirá un frente de 8 m.

- Altura

La altura máxima sobre el nivel de rasante será:

Dos plantas (Baja y una) o siete metros al alero .

Se permitirá la ocupación bajo cubierta de manera que, la superficie con altura superior a 1,50 metros, compute edificabilidad.

- Edificabilidad

La edificabilidad (metros cuadrados construibles por metro cuadrado de solar) será de 0,60 m²/m².

- Altura de Pisos

La altura libre mínima de cada planta será de 2,50 m, medida desde la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. La planta baja tendrá una altura libre máxima de 5 m.

- Ocupación

La superficie máxima de ocupación de parcela será del 60%.

- Aparcamientos

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

- **Cerramientos**

Las parcelas deberán cercarse con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características que se indican a continuación:

- Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 m.

En los linderos entre propietarios se podrá alcanzar la totalidad de la altura con elementos ciegos.

1.2.5.- ORDENANZA 5.- INDUSTRIAL COMUN (GRADO I)

- Definición

Corresponde a industrias, talleres y almacenes en los que se desarrollan actividades no incluidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas, o que estándolo, pueden permanecer en el polígono, siempre que utilicen los medios correctores adecuados.

- Usos

Los usos son los de industria y almacén, incluso el almacenamiento de productos agrícolas, los de transformación o confección de los mismos productos y los de estabulación, naves o granjas de ganado.

Se admite la existencia o inclusión de viviendas para guarda, siempre que su número no exceda de dos por parcela y la superficie total edificada sea menor del 20% de la edificabilidad de la parcela.

- Alineaciones

Son las establecidas como máximas en los Planos de Alineaciones.

- Retranqueos y Medianerías

El retranqueo mínimo a los linderos laterales será de 4 metros, o la mitad de la altura de la edificación que se pretenda construir.

El retranqueo a alineaciones oficiales será de 5 m. como mínimo.

En el caso de reforma de edificaciones existentes se permitirá el mismo emplazamiento, siempre que no corte la alineación establecida.

- Parcela Mínima

La catastral ó 500 m² en nuevas parcelaciones.

- **Altura Máxima de Edificación**

10 mts. al alero medidos desde la rasante del terreno en cualquier punto, pudiéndose admitir mayores alturas justificadas por la instalación de maquinaria que lo requiera.

- **Edificabilidad**

La superficie máxima será de 0,8 m² por cada m² de parcela.

- **Ocupación**

La ocupación máxima será del 60% de la superficie neta de parcela.

- **Aparcamientos**

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificados, además de los necesarios para el suministro y transporte de mercancías propias de la actividad de que se trate.

- **Cerramientos**

La parcela deberá estar cercada en su totalidad por vallas adecuadas.

1.2.6.- ORDENANZA 6.- INDUSTRIAL ESPECIAL (GRADO II)

- Definición

Corresponde a instalaciones aisladas de transformación de energía eléctrica o de producción hidroeléctrica.

- Usos

Los usos admitidos son los de transformación o producción de energía eléctrica. Se admiten las instalaciones complementarias para almacenamiento o reparación, y para seguridad. Se admiten viviendas de guarda, residencia y comedor de empleados de las compañías explotadoras de las instalaciones.

- Alineaciones

Estarán situadas a 6 ml. del eje de las vías de acceso, salvo en construcciones que por su tipología, deban de tener un emplazamiento preciso, siendo, en ese caso, libre.

- Retranqueos y Medianerías

El retranqueo mínimo de los linderos laterales será de 4 metros, salvo en construcciones que, por su tipología, deban de tener un emplazamiento preciso, siendo, en ese caso, libre.

- Parcela Mínima

La catastral ó 500 m² en nuevas parcelaciones

- Altura Máxima de Edificación

10 mts. al alero medidos desde la rasante del terreno en cualquier punto, pudiéndose admitir mayores alturas justificadas por la instalación de maquinaria que lo requiera.

- **Edificabilidad**

La superficie máxima será de 0,80 m² por cada m² de parcela.

- **Ocupación**

La ocupación máxima será del 60% de la superficie neta.

- **Aparcamientos**

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificados, además de los necesarios para el suministro y transporte de mercancías propias de la actividad de que se trate.

- **Cerramientos**

La parcela deberá estar cercada en su totalidad por vallas adecuadas.

1.2.7.- ORDENANZA 7.- INDUSTRIAL DE TRANSICION

- Definición

Corresponde a parcelas enclavadas en zona predominantemente residencial, que albergan o circundan una actividad industrial cuyo desplazamiento a otra zona no se prevé a corto plazo. Por razones de su contribución a la economía municipal interesa mantenerlas en la ordenación actual hasta tanto no se den las condiciones óptimas para desplazar la actividad a otra zona. En tal momento, a solicitud de la propiedad, el Ayuntamiento podrá admitir la calificación residencial con la Ordenanza Unifamiliar Extensiva, que habrá de aplicarse a toda la parcela. Este cambio de calificación no requerirá una Modificación de las Normas.

- Condiciones de Uso, Ocupación de Parcela y Edificación

Serán las de la Ordenanza 5 Industrial Común, incluyendo los usos agropecuarios, hasta tanto no sea realizado el cambio de actividad.

Cuando el Ayuntamiento admita el cambio de Ordenanza, ésta será la 4, Unifamiliar Extensiva.

- Procedimiento de Cambio de Ordenanza de Edificación

A solicitud de la representación de más del 60% de la superficie del área calificada como Industria de Transición, el Ayuntamiento podrá conceder el cambio de ordenanza, por el mismo procedimiento que la concesión de licencia de apertura de un nuevo uso.

Para ello exigirá que sean realizadas las obras de demolición y limpieza y las modificaciones de infraestructuras básicas que fuesen necesarias para el nuevo uso.

1.2.8.- ORDENANZA 8.- DOTACION COMUNITARIA

- Definición

Se incluyen en esta Ordenanza los suelos así calificados en los planos y que corresponden a los usos generales de servicio de la comunidad tanto de propiedad pública como privada

- Usos

- Culturales
- Deportivos
- Religiosos
- Sanitarios
- Cementerios
- Militares
- Hoteles, Balnearios, instalaciones de ocio y cualquier otro servicio general de la población

- Actuación

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas requerirá dar cuenta del proyecto al Ayuntamiento, para la emisión del preceptivo Informe, Licencia e Inspección Técnica de las Obras.

- Altura Máxima

La altura máxima será de 3 plantas y 12 m. al alero. No obstante se admitirá una altura mayor en caso de instalaciones especiales que así lo requieran.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m², o la existente más un 10% para posibles ampliaciones.

1.2.9.- ORDENANZA 9.- USO Y DOMINIO PUBLICO

- Definición

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, las áreas de juego y recreo que deberán estar equipadas con elementos adecuados a tal función, y espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación

- Mantenimiento

Estos espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento.

- Edificaciones Permitidas

Solo se permiten aquellas edificaciones destinadas a los usos permitidos que se establecen en estas Normas. La altura máxima será de seis metros.

- Alineaciones y Rasantes

Son las permitidas en el Plano de Alineaciones y Clasificación del Suelo o las que establezcan los posibles Estudios de Detalle y Planes Parciales que desarrollen estas Normas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

- Ocupación

Será del 5% de la superficie del terreno

- Usos Permitidos

Además de los usos expresados en la definición se admitirán los siguientes:

- Vivienda, cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para guardería de la zona

- Pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, plantas y tabacos, puestos de información, puestos de resguardo, etc.
- Oficinas vinculadas al uso de la zona
- Teatros al aire libre, pabellones de exposición
- Instalaciones de servicio como almacenes de usos de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseos.

1.2.10.- ORDENANZA 10. PROTECCION

- Definición

Esta Ordenanza se redacta con la intención de conservar aquellos espacios de especial valor ambiental.

- Actuaciones Permitidas

Con el fin de proteger el campo visual de estas zonas se prohíbe la ejecución de edificaciones de nueva planta, permitiéndose únicamente y exclusivamente la rehabilitación y reforma de edificios e instalaciones existentes, que no afecten a modificaciones volumétricas.

Se permiten cambios de uso en las edificaciones existentes siempre que su nuevo uso sea compatible con el entorno a proteger (Hostelería, Viviendas Rurales, Ocio, cultura, ...).

Asimismo se cuidará de que las intervenciones en cuanto a tratamientos superficiales (pavimentaciones, acabados de fachada, etc) estén en consonancia con los tradicionales del lugar.

1.3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO

1.3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO

A continuación se acompañan unas fichas descriptivas de las especificaciones propias de cada sector para su posterior desarrollo y gestión.

En aquellos sectores que en la documentación gráfica se han fijado los viales, se entienden éstos como de carácter orientativo, con la finalidad de crear conexiones con otras zonas del planeamiento. Estos viales pueden ser modificados y ampliados con la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, manteniendo, no obstante, la unión prevista entre las distintas zonas del planeamiento.

El Estudio de Detalle podrá recoger, si así se estima conveniente, las delimitaciones en varias Unidades de Actuación para facilitar su posterior gestión.

En los documentos que desarrollen el Suelo Urbano, incorporando o modificando la ordenación detallada prevista y, en todo caso, cuando se incorpore nuevo trazado viario, se aplicarán los siguientes criterios:

- 1º.- La red viaria quedará integrada en la trama urbana de las zonas colindantes, evitándose soluciones en fondo de saco
- 2º.- Los documentos de desarrollo cumplirán lo descrito en el artículo 128 y correlativos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 3º La ordenación se determinará en conjunto para sectores completos que representen ámbitos homogéneos. En su desarrollo se evitarán discontinuidades en el Suelo Urbano, realizándose desde la colindancia de ámbitos consolidados.
- 4º Los documentos de desarrollo cuidarán la localización de dotaciones urbanísticas, de forma que sean coherentes y accesibles desde su ámbito evitando zonas residuales.

LOCALIDAD: BASCUÑUELOS

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 0,63 Has

DESCRIPCION: Sector ubicado entre la Carretera Lomana- Santotís y uno de los viales de acceso a la zona sur del casco urbano, formando una cuña que cierra el nucleo entre estos dos viales. las parcelas que lo forman poseen forma irregulares que dificultan su aprovechamiento, existiendo alguna sin acceso a vía pública

FINALIDAD: compactación Se pretende con la creación del sector el cierre y de la malla urbana englobada entre dos vías públicas importantes y que disponen de servicios urbanos. Con la creación del sector se unifican los límites del suelo urbano y se unifican los límites del suelo urbano en la zona norte y sur de la travesía.

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los primetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Unifamiliar Intensiva (Ordenanza 3) y Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: MONTEJO DE CEBAS

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 4,40 Has

DESCRIPCION: Sector ubicado al este de la localidad, con salidas a la carretera de acceso a la BU-520, la calle Montejo y la carretera a Cuezva disponiendo en todos los frentes de los servicios urbanos para su posterior desarrollo

FINALIDAD: Con la creación del sector se pretende enlazar las urbanizaciones existentes al norte con el casco antiguo de la localidad, creando una malla urbana entre ambas, utilizando los enlaces ya previstos en el planeamiento anterior.

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva con variación en su edificabilidad a fin de ajustarla al aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Siendo el uso predominante el residencial unifamiliar extensivo, se fija un porcentaje del 3% para uso terciario

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: MONTEJO DE CEBAS

SECTOR: 2

SUPERFICIE: 1,50 Has

DESCRIPCION: Situado al oeste del conjunto del Suelo Urbano y al norte del casco antiguo entre éste y la carretera BU-520, delimitado por ésta y dos viales de acceso al casco antiguo, con servicios urbanos en su perímetro

FINALIDAD: La creación del sector se realiza para urbanizar una isla existente dentro de la malla urbana

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza 3) y Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Siendo el uso predominante el residencial unifamiliar extensivo, se fija un porcentaje del 3% para uso terciario

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 1,00 Has

DESCRIPCION: Situado al norte de la localidad a orillas del Jerea y limitado entre éste y la Crta Trespaderne - Bilbao

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) y con
reducción de la edificabilidad a fin de ajustarla al
aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo la cohesión social y la
variedad urbana están garantizadas, por lo que no es preciso fijar un
índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 2

SUPERFICIE: 1,60 Has

DESCRIPCION: Situado al norte del casco antiguo de la localidad con enlaces al acceso principal y a las calles situadas en las dos zonas del casco antiguo

FINALIDAD: Estando el casco antiguo formado por calles extraordinariamente estrechas que impiden el paso de vehículos excepto turismos, se pretende la apertura de un vial que, con anchura suficiente, una las zonas norte y sur del casco antiguo

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Se formará un anillo con anchura de 8 metros que permita el enlace entre la zona sur y norte del casco antiguo. El resto de los viales los determinará el Estudio de Detalle buscando la continuidad con los caminos rurales

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza 3) y Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 3

SUPERFICIE: 0,70 Has

DESCRIPCION: Situado al este de la localidad a la orilla del río Jerea
obteniéndose el acceso al mismo por la calle de nueva apertura
resultante del desarrollo de los sectores A-1 y A-2

FINALIDAD: Complementar la urbanización y realizar las cesiones
obligatorias

VIALES PREVISTOS: Complementar el vial con la ejecución del encintado de
aceras

ALINEACIONES: Los indicados en la documentación gráfica

CESIONES: La superficie del encintado de aceras y las cesiones obligatorias
según el art. 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) y con
adaptación de la edificabilidad para no superar el
aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del sector carece de sentido fijar un
índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 4

SUPERFICIE: 2,10 Has

DESCRIPCION: Situado al oeste de la carretera Trespaderne - Bilbao y al este de la calle Término que enlaza con la parte sur del casco antiguo de Pedrosa, teniendo acceso y servicios urbanos desde ambos viales

FINALIDAD: Con la creación del sector se pretende la conexión entre la carretera de Bilbao y la c/El Término, prolongando viales existentes y creando los necesarios

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La prolongación del vial existente hasta su unión con la carretera Trespaderne Bilbao y ampliación de los existentes, así como los que el propio estudio de detalle determine, evitando la formación de viales en fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) con modificación de su edificabilidad para no superar el aprovechamiento permitido

COHESION SOCIAL: Dadas las dimensiones del sector y dada su ubicación aneja a edificaciones preexistentes con el nucleo de suficiente variedad urbana y dada su proximidad a usos terciarios, entendemos que no es necesaria la fijación de un índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 5

SUPERFICIE: 0,70 Has

DESCRIPCION: Situado al oeste de la carretera Trespaderne - Bilbao entre ésta y la C/ El Término (acceso al casco antiguo de Pedrosa), teniendo accesos y servicios por ambos viales. está conformado por parcelas de forma irregular, con mal aprovechamiento

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4) con modificación de la edificabilidad ajustándola de forma que no se supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del sector carece de sentido fijar un índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 6

SUPERFICIE: 3,20 Has

DESCRIPCION: Situado al este de la carretera Trespaderne - Bilbao entre ésta y el río Jerea. Se encuentra entre dos zonas urbanas consolidadas a las que separa. Dispone de servicios urbanos en viales perimetrales

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza 3) y Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4), en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 7

SUPERFICIE: 1,70 Has

DESCRIPCION: Situado al oeste de la carretera Trespaderne - Bilbao con pequeños accesos desde esta carretera y acceso principal desde la c/ El Término (acceso al núcleo antiguo de Pedrosa).
Dispone de servicios urbanos por ambos viales

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza 3) y Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza 4), en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,45

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 8

SUPERFICIE: 3,20 Has

DESCRIPCION: Situado al este de la carretera Trespaderne - Bilbao ente ésta y el río Jerea, atravesando el sector de la C/ El Término. La práctica totalidad de las parcelas son de un único propietario

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva con adaptación de la edificabilidad ajustándola para obtener el aprovechamiento medio permitido

COHESION SOCIAL: Siendo el uso predominante el de Vivienda Unifamiliar Extensiva se fija un coeficiente mínimo del 3% para sus terciarios

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 9

SUPERFICIE: 2,80 Has

DESCRIPCION: Situado al sur de la localidad a la margen oeste de la carretera Trespaderne- Bilbao, siendo éste su único acceso

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los existentes así como el trazado que elimina el fondo de saco existente en la urbanización contigua además de los precisos que determine el propio Estudio de Detalle, comunicando ambos viales y evitando los mismos en fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza n° 3) y Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza n° 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,45

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: A-1

SUPERFICIE: 13.561,61 m²

DESCRIPCION: Sector situado al este de la carretera Trespaderne- Bilbao al norte de la localidad, entre la travesía y el río Jerea

ESTADO ACTUAL: Se trata de un sector que tiene aprobada la documentación de desarrollo y gestión a falta de la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización que se ejecutará mediante una actuación integrada

ORDENANZA DE APLICACION : Según el documento aprobado la Ordenanza de aplicación es la siguiente:

USO: El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, tolerándose el el oficinas privadas y pequeños locales comerciales o de producción artesanal, así como el de almacenes incluso agrícolas.

Dentro de los polígonos o unidades de actuación para desarrollos de vivienda unifamiliar se admiten los usos deportivos, culturales, sanitarios, religiosos, docentes, comerciales y hoteleros.

En la concesión de licencia de instalación de talleres artesanales, y almacenes, el Ayuntamiento considerará la incidencia de estas actividades en el vecindario que pudiera verse afectado, y en todo caso las prescripciones del reglamento de actividades clasificadas.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria (incluidas gaanderas)

ALINEACIONES: Serán las definidas en los planos de alineación correspondiente

RETRANQUEOS: Cualquier tipo de construcción incluso cobertizos y garajes deberá quedar separada de los linderos de la parcela con un retranqueo mínimo de 3 metros. Para fachadas a vías públicas no se exige retranqueo, respecto a las alineaciones señaladas en los Planos de Alineaciones y Rasantes. En los supuestos de construcciones, que bien de forma exclusiva o bien en régimen de compatibilidad con otros usos se destine a actividad de almacenamiento, se exigirá un retranqueo de fachada de al menos cuatro metros (4 m) sobre la alineación oficial. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar sobre el mismo almacenaje al aire libre de los productos.

Se admite la construcción pareada o en hilera, siempre que exista acuerdo documentado entre colindantes.

PARCELA MINIMA: La superficie mínima de parcela será la catastral existente. En el caso de nuevas parcelaciones, se considerarán parcelas mínimas de 250 m².

FRENTE MINIMO: El ancho mínimo será de 10 mts para vivienda exenta, o de ocho metros para vivienda apareada o adosada, o el existente en el caso de que no se realice nueva parcelación

ALTURAS: La altura máxima sobre el nivel de rasante del terreno será: dos (2) plantas ó 7,5 metros al alero. Se permitirá la ocupación bajo cubierta computando edificabilidad

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad será máxima, expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar será de 0,6 m²/m².

En la medición de la edificación se incluirán los cuerpos volados y terrazas. No se incluirán los sótanos que sobresalgan menos de 1 m. de la rasante del terreno ni los porches sin cerramiento construido alguno

ALTURA DE PISOS: La altura libre mínima de cada planta será de 2,50 metros, medida de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, con planta baja con máximo de 5 metros.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION. La superficie máxima de ocupación de parcela será del 60%

APARCAMIENTOS: Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela

CERRAMIENTOS: La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 1,00 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisible

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: A-2

SUPERFICIE: 23.816,58 m²

DESCRIPCION: Sector situado al este de la carretera Trespaderne- Bilbao al norte de la localidad, entre la travesía y el río Jerea

ESTADO ACTUAL: Se trata de un sector que tiene aprobada la documentación de desarrollo y gestión a falta de la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización que se ejecutará mediante una actuación integrada

ORDENANZA DE APLICACION : Según el documento aprobado la Ordenanza de aplicación es la siguiente:

USO: El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, tolerándose el el oficinas privadas y pequeños locales comerciales o de producción artesanal, así como el de almacenes incluso agrícolas.

Dentro de los polígonos o unidades de actuación para desarrollos de vivienda unifamiliar se admiten los usos deportivos, culturales, sanitarios, religiosos, docentes, comerciales y hoteleros.

En la concesión de licencia de instalación de talleres artesanales, y almacenes, el Ayuntamiento considerará las incidencia de estas actividades en el vecindario que pudiera verse afectado, y en todo caso las prescripciones del reglamento de actividades clasificadas.

Se prohíbe expresamente la instalación de cualquier tipo de industria (incluidas gaanderas)

ALINEACIONES: Serán las definidas en los planos de alineación correspondiente

RETRANQUEOS: Cualquier tipo de construcción incluso cobertizos y garajes deberá quedar separada de los linderos de la parcela con un retranqueo mínimo de 3 metros. Para fachadas a vías públicas no se exige retranqueo, respecto a las alineaciones señaladas en los Planos de Alineaciones y Rasantes. En los supuestos de construcciones, que bien de forma exclusiva o bien en régimen de compatibilidad con otros usos se destine a actividad de almacenamiento, se exigirá un retranqueo de fachada de al menos cuatro metros (4 m) sobre la alineación oficial. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar sobre el mismo almacenaje al aire libre de los productos.

Se admite la construcción pareada o en hilera, siempre que exista acuerdo documentado entre colindantes.

PARCELA MINIMA: La superficie mínima de parcela será la catastral existente. En el caso de nuevas parcelaciones, se considerarán parcelas mínimas de 250 m².

FRENTE MINIMO: El ancho mínimo será de 10 mts para vivienda exenta, o de ocho metros para vivienda apareada o adosada, o el existente en el caso de que no se realice nueva parcelación

ALTURAS: La altura máxima sobre el nivel de rasante del terreno será: dos (2) plantas ó 7,5 metros al alero. Se permitirá la ocupación bajo cubierta computando edificabilidad

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad será máxima, expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar será de 0,6 m²/m².

En la medición de la edificación se incluirán los cuerpos volados y terrazas. No se incluirán los sótanos que sobresalgan menos de 1 m. de la rasante del terreno ni los porches sin cerramiento construido alguno

ALTURA DE PISOS: La altura libre mínima de cada planta será de 2,50 metros, medida de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, con planta baja con máximo de 5 metros.

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION. La superficie máxima de ocupación de parcela será del 60%

APARCAMIENTOS: Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela

CERRAMIENTOS: La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 1,00 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles

LOCALIDAD: QUINTANA MARIA

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 2,60 Has

DESCRIPCION: Sector ubicado al suroeste del casco urbano cerrado por la Crta BU-530, la crta de acceso a Frías y la crta de acceso a la zona sur del nucleo (casco antiguo). Presenta una forma sensiblemente rectangular, atravesada longitudinalmente por un arroyo, lo que dificulta su utilización directa. Presenta parcelas de tamaños irregulares, coexistiendo grandes parcelas con otras de reducida dimensión. Dispone de servicios urbanos que es preciso complementar en determinadas fincas, alguna de las cuales no tiene acceso a vía pública.

FINALIDAD: Con la creación del sector se pretende cerrar el nucleo urbano entre los 3 viales que físicamenet no delimitan, protegiendo el arroyo que lo atraviesa

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco.

Se respetará el vial peatonal existente en la zona sureste, ampliándolo de forma que se permita el tráfico rodado.

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

Se protegerá el arroyo con las cesiones de uso y dominio público aunque ello suponga un incremento de las mismas

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza nº 3) y Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del núcleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 2,00 Has

DESCRIPCION: Situado al norte de la localidad, limitado al sur por la C/ del Arroyo que le da acceso y servicios

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco.

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) con modificación de la edificabilidad para ajustarla a la obtención del aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dadas las dimensiones del sector y su ubicación en una zona de gran variedad urbana, no estimamos conveniente fijar un índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 2

SUPERFICIE: 0,51 Has

DESCRIPCION: Situado al sur de la crta Trespaderne - Puentelarrá y limitada al oeste por la travesía de la Crta de Miranda -1, que le da acceso, finalizando al este en una calle en fondo de saco de reciente apertura. Se encuentra el sector rodeado en su totalidad de Suelo Urbano Consolidado

FINALIDAD: Con la delimitación del sector se pretende comunicar la crta de Montejo con la Travesía de Miranda -1

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Se prolongará el actual vial existente en el grupo San Roque, hasta su comunicación con la travesía Miranda -1, abriéndose además los precisos que el propio Estudio de Detalle determine

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensiva (Ordenanza n° 3) y
Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza n° 4) en
porcentajes tales que se ajuste la edificabilidad permitida al
aprovechamiento 4

COHESION SOCIAL: Dadas las dimensiones del sector y su ubicación en una zona
de gran variedad urbana, no estimamos conveniente fijar un
índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 3

SUPERFICIE: 0,65 Has

DESCRIPCION: Situado al sur de la localidad entre la crta de Montejo y la Travesía (crta Miranda -1), viales que le dotarán de acceso y servicios urbanos

FINALIDAD: Comunicar ambos viales, cerrando la malla urbana en esta zona

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) con variación de la edificabilidad a fin de ajustarla al aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del sector y dada su ubicación en una zona de gran variedad urbana no se considera preciso fijar un índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 4

SUPERFICIE: 2,00 Has

DESCRIPCION: Situado al sur de la localidad próximo a la crta Trespaderne - Puentelarrá, ocupado actualmente por una vivienda principal y edificios auxiliares, rodeada de los jardines de uso privado

FINALIDAD: Posibilitar el desarrollo de la zona hoy abandonada cerrando la malla urbana y creando una zona verde para uso y disfrute del municipio

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán como uso y dominio público la totalidad de la zona arbolada situada al sur del sector, con lo que se superan las mínimas indicadas en el art. 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensivo (Ordenanza nº 3) y Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,25

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 5

SUPERFICIE: 1,80 Has

DESCRIPCION: Se situa al oeste de la localidad, anejo a la actual zona industrial, con acceso desde la calle del arroyo, disponiendo de todos los servicios urbanos

FINALIDAD: Posibilitar la instalación de las instalaciones industriales de la Cooperativa Agrícola que engloba a la mayor parte de los agricultores de la zona

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán como uso y dominio público la totalidad de la zona arbolada situada al sur del sector, con lo que se superan las mínimas indicadas en el art. 44.3 de la Ley 5/99

Se unirá la zona de cesiones a la zona de uso y dominio público colindante

ORDENANZA DE APLICACION : Suelo Industrial Común (Ordenanza nº 5), con reducción de la edificabilidad para no superar el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: Al tratarse de un suelo de caracter industrial carece de sentido la fijación de un índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: SANTOCILDES 1

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 0,50 Has

DESCRIPCION: Sector ubicado entre la carretera BU-530 y uno de los accesos al núcleo urbano, formado una cuña que cierre el núcleo entre estos dos viales

FINALIDAD: Se pretende con la creación del sector el cierre de la malla urbana entre las dos vías públicas descritas, dado que disponen de los servicios urbanos

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los perimetrales existentes y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán como uso y dominio público la totalidad de la zona arbolada situada al sur del sector, con lo que se superan las mínimas indicadas en el art. 44.3 de la Ley 5/99

Se unirá la zona de cesiones a la zona de uso y dominio público colindante

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Intensivo (Ordenanza nº 3) y Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio.

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del nucleo, la cohesión social y la variedad urbana, están garantizados, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana. No obstante con la aplicación de dos ordenanzas diferentes se facilita

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

LOCALIDAD: VALUGERA

SECTOR: 1

SUPERFICIE: 0,95 Has

DESCRIPCION: Sector ubicado al sur del nucleo rural y a la margen contraria del vial de acceso al mismo. Esta conformado por parcelas de gran tamaño por lo que precisa una reordenación para un correcto aprovechamiento.

Dispone de servicios urbanos a lo largo del vial de acceso

FINALIDAD: Ampliación de la superficie edificable mediante esta zona que, disponiendo de servicios urbanos en su frente, precisa una reordenación

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación de los viales perimetrales y los que el propio Estudio de Detalle determine, evitando los viales en fondo de saco, salvo para pequeños ramales secundarios

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CESIONES: Se cederán como uso y dominio público la totalidad de la zona arbolada situada al sur del sector, con lo que se superan las mínimas indicadas en el art. 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION : Unifamiliar Extensivo (Ordenanza n° 4) con la edificabilidad que resulte por aplicación del aprovechamiento

COHESION SOCIAL: Dada la escasa entidad del núcleo la cohesión social y la variedad urbana están garantizadas, por lo que no es preciso fijar un índice de variedad urbana

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los permitidos por la Ley

CAPITULO II.- SUELO URBANIZABLE

2.1.- ESPECIFICACION GENERAL

2.1.- ESPECIFICACION GENERAL

- Definición

De acuerdo con la Ley 5/99 de 8 de Abril en su artículo 13 tendrán la consideración de suelo urbanizable aquellos que no puedan ser considerados suelo urbano o suelo rústico

- Clases

En las presentes Normas no se clasifica ningún terreno como urbanizable no delimitado. Se prevé un único sector en suelo urbanizable delimitado.

- Desarrollo

Se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, cuyas condiciones quedan reflejadas en el apartado 2.2. “Especificaciones Particulares de los Sectores de Suelo Urbanizable”.

- Cesiones

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

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

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

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente, este porcentaje o el que resulte de la posible reducción del mismo por parte de la legislación urbanística.

- Actuación Directa

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento en general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordase la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

- Desarrollo

En los documentos que desarrollen el Suelo Urbanizable, incorporando o modificando la ordenación detallada prevista y, en todo caso, cuando se incorpore nuevo trazado viario, se aplicarán los siguientes criterios:

- 1º.- La red viaria quedará integrada en la trama urbana de las zonas colindantes, evitándose soluciones en fondo de saco
- 2º.- Los documentos de desarrollo cumplirán lo descrito en el artículo 128 y correlativos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 3º La ordenación se determinará en conjunto para sectores completos que representen ámbitos homogéneos. En su desarrollo se evitarán discontinuidades en el Suelo Urbano, realizándose desde la colindancia de ámbitos consolidados.
- 4º Los documentos de desarrollo cuidarán la localización de dotaciones urbanísticas, de forma que sean coherentes y accesibles desde su ámbito evitando zonas residuales.

2.2.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE
LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

LOCALIDAD: MONTEJO DE SAN MIGUEL

SECTOR: 1

SUPERFICIE 3,60 Has

DESCRIPCION Situado al este del casco urbano limitando con la carretera de acceso al núcleo, formando un clro desnivel hacia el río Ebro

FINALIDAD: Se pretende con la creación del sector la ampliación del Suelo urbano en la zona de más fácil desarrollo

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: La ampliación del acceso al núcleo y los que el propio Plan Parcial establezca conexas con los caminos existentes, evitando, dentro de lo posible, los viales de fondo de saco

ALINEACIONES: Las que se establezcan en el desarrollo del sector

CONEXIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) y Vivienda Unifamiliar Intensiva (Ordenanza nº 3), ésta última en la zona destinada para viviendas con algún tipo de protección. Se modificará la edificabilidad en la ordenanza nº 4 a fin de ajustarla al aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: El Plan Parcial fijará la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo para viviendas con algún tipo de protección

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,35

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los previstos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 1

SUPERFICIE 3,50 Has

DESCRIPCION Sector situado al oeste de la localidad y al suroeste del casco antiguo de Pedrosa. Tiene acceso desde la C/ El Término y un camino agrícola, viales que lo delimitan. está conformado por 6 propiedades de gran tamaño

FINALIDAD: Con la delimitación del sector se pretende la ampliación del Suelo Urbano, demandado por sus propietarios, cerrando la malla urbana entre el casco antiguo y la zona de conexión de la calle el Término con la Travesía

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Los que el propio Plan Parcial determine conectando ambos viales existentes sin que de lugar a viales en fondo de saco. Se mantendrá la conexión de los viales con los caminos agrícolas

ALINEACIONES: Las que determine el Plan Parcial

CONEXIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Nucleo Rural (Ordenanza nº 1) en la zona aneja al casco antiguo, Vivienda Unifamiliar Intensiva (Ordenanza nº 3) y Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) en la proporción que permita no sobrepasar el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: El Plan Parcial fijará el 10% del aprovechamiento lucrativo para viviendas con algún tipo de protección

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,40

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los previstos por la Ley

LOCALIDAD: PEDROSA DE TOBALINA

SECTOR: 2

SUPERFICIE 3,30 Has

DESCRIPCION Al sur de la localidad junto a la Crta de Trespaderne - Bilbao desde la que tiene acceso. Limita el sector la carretera Trespaderne -Bilbao, el Arroyo Tejado, el monte y el nucleo actual

FINALIDAD: Con la creación del sector se pretende la ampliación del Suelo Urbano hasta el límite natural (arroyo) a petición de los propietarios

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Los que el propio Plan Parcial determine conectando con las previsiones dejadas en el suelo urbano anejo, evitando la formación de viales en fondo de saco

ALINEACIONES: Las fijadas en la documentación gráfica y los recogidos en el desarrollo del planeamiento

CONEXIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) y Vivienda Unifamiliar Intensiva (Ordenanza nº 3) esta última destinada para viviendas con algún tipo de protección. Se modificará la edificabilidad de la Ordenanza nº 4 a fin de ajustarla al aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: El Plan Parcial fijará la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo para vivienda con algún tipo de protección

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,35

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los previstos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 1

SUPERFICIE 3,70 Has

DESCRIPCION Sector ubicado al este de la localidad y al norte de la carretera de Trespaderne a Puentelarrá, con acceso desde la misma y desde la calle del arroyo, así como otros de reciente apertura, desde los que se conectarán la totalidad de los servicios urbanos

FINALIDAD: La ampliación del suelo urbano residencial y el cierre de la malla urbana al este de la localidad

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Los indicados en la documentación gráfica buscando la continuidad de los existentes. Con la redacción del Plan Parcial se permiten ligeras modificaciones de los trazados manteniendo las conexiones y creando los viales que permitan un mejor aprovechamiento

ALINEACIONES: Se mantendrán las indicadas en la documentación gráfica, complementadas por las fijadas en las nuevas aperturas de viales

CONEXIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza n° 4) y Vivienda Unifamiliar Intensiva (Ordenanza n° 3) y Industrial Común (Ordenanza n° 5) en ubicación y porcentajes que el Plan Parcial determine sin sobrepasar la edificabilidad el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: El Plan Parcial fijará la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo para vivienda con algún tipo de protección

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los previstos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 2

SUPERFICIE 3,90 Has

DESCRIPCION Sector ubicado al norte de la localidad entre la crta de Cormenzana y la Crta a Ranedo, limitado por el camino que une ambas carreteras. Dispone de otros accesos al nucleo urbano

FINALIDAD: Cerrar la malla urbana conectando las zonas anejas a cada una de las carreteras descritas, facilitando la comunicación interna dentro del nucleo de Quintana

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Los que el propio Plan Parcial determine conexionando en cualquier caso las diferentes zonas del nucleo urbano. Se evitará la formación de fondos de saco

ALINEACIONES: Las que determine el documento de desarrollo

CONEXIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza n° 4) y Vivienda Unifamiliar Intensiva (Ordenanza n° 3) en porcentajes tales que la edificabilidad permitida no supere el aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: El Plan Parcial fijará la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo para vivienda con algún tipo de protección

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,50

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los previstos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: 3

SUPERFICIE 3,50 Has

DESCRIPCION Sector ubicado al sur de la localidad, próximo a la carretera de Montejo con acceso por actuales caminos agrícolas. Coincide con una única propiedad. Este sector limita con el sector 4 de Suelo Urbano No Consolidado, estando formado igualmente por una única propiedad del mismo propietario

FINALIDAD:

A través de su desarrollo y gestión se consiguen los siguientes objetivos:

- Trazado de nuevos viales para su correcto aprovechamiento
- Determinación de las cesiones de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/99
- Complementación de los servicios urbanos
- Correcta distribución de cargas y servicios
- Reparcelación

VIALES PREVISTOS: Los que el propio Planeamiento de Desarrollo determine

ALINEACIONES: Las que determine el documento de desarrollo

CONEXIONES: Se cederán la totalidad de los viales, así como las previstas en el artículo 44.3 de la Ley 5/99

ORDENANZA DE APLICACION: Vivienda Unifamiliar Extensiva (Ordenanza nº 4) y Vivienda Unifamiliar Intensiva (Ordenanza nº 3) esta última en la zona reservada por viviendas con algún tipo de protección. Se modificará el edificabilidad de la ordenanza nº 4 a fin de ajustarla al aprovechamiento medio

COHESION SOCIAL: El Plan Parcial fijará la localización del 10% del aprovechamiento lucrativo para vivienda con algún tipo de protección

APROVECHAMIENTO MEDIO:0,35

SISTEMAS DE ACTUACION: Cualquiera de los previstos por la Ley

LOCALIDAD: QUINTANA MARTIN GALINDEZ

SECTOR: A-1

SUPERFICIE 124.425 m²

DESCRIPCION Situado al sur de la carretera de Trespaderne- Puentelarrá entre las localidades de Quintana Martín Galíndez y Barcina del Barco, con propiedad de la Junta Administrativa de Quintana.

Le cruza la carretera de acceso a Pangusión que le da acceso

ESTADO ACTUAL Se trata de un sector ya desarrollado de acuerdo con las Normas Anteriores (PP-4) aprobado definitivamente en Septiembre del año 2000. Se encuentra a falta de la redacción y ejecución del Proyecto de Ejecución

ORDENANZAS A APLICAR: Según el documento aprobado las ordenanzas de aplicación son las siguientes:

USOS: Los son los de industria y almacén, así como de almacenamiento de productos agrícolas, los de transformación o confección de los mismos productos y los de estabulación y naves o granjas de ganado.

Se admite la existencia e inclusión de viviendas para guarda, siempre que su número no exceda de dos por cada parcela y que la superficie total edificada sea menor del 20% de la edificabilidad de la parcela

ALINEACIONES: Son las establecidas como máximas en los planos de alineaciones

RETRANQUEOS Y MEDIANERIAS: El retranqueo mínimo a los linderos laterales será de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación que se pretenda construir, salvo que exista compromiso documentado entre propietarios colindantes para edificar adosado.

El retranqueo a los ejes de las calzadas de acceso será como mínimo de 6 metros al eje

PARCELA MINIMA. Será de 500 m²

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION: Será de 10 m. al alero, medidos desde la rasante del terreno en cualquier punto, pudiéndose admitir mayores alturas justificadas por la instalación de maquinaria que lo requiera

EDIFICABILIDAD: La superficie edificada máxima será de 0,705 m² por cada m² de parcela

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION: Será del 60% de la superficie neta de la parcela

APARCAMIENTOS: Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m² edificados, además de los necesarios para el suministro y transporte de mercancías propias de la actividad que se trate

CERRAMIENTOS: La parcela deberá estar cerrada en su totalidad por vallas adecuadas

PROTECCION FRENTE A LA CONTAMINACIÓN: No se admitirá a la red de saneamiento ningún tipo de vertido industrial sin la depuración previa del mismo, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En ningún caso se permitirá ningún vertido doméstico o industrial mediante filtración al terreno

ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

MANTENIMIENTO: Estos espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento

EDIFICACIONES PERMITIDAS: En estos espacios no se permiten más construcciones que las que se destinen a albergar los usos permitidos que se establecen en el apartado correspondiente. La altura máxima permitida será de 6 metros

ALINEACIONES Y RASANTES: Son las que se establecen en este Plan Parcial y se publican en el plano correspondiente

EDIFICABILIDAD: No se podrá sobrepasar 0,05 m²/m²

OCUPACION MAXIMA: Será del 5% de la superficie del terreno

USOS PERMITIDOS: Vivienda, cuando sea absolutamente necesaria y únicamente para guardería de la zona. Pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, plantas y tabaco. Oficinas vinculadas al uso de la zona, bibliotecas, salas de reunión, teatros al aire libre, pabellones de exposición e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo y deportes cuyas instalaciones no superen la edificabilidad prevista ni ocupen más del 50% de la zona. (La ocupación edificatoria será del 5%, siendo del 50% la ocupación total, incluyendo el campo de deportes)

PROTECCION FRENTE A LA CONTAMINACIÓN: No se admitirá a la red de saneamiento ningún tipo de vertido industrial sin la depuración previa del mismo, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En ningún caso se permitirá ningún vertido doméstico o industrial mediante filtración al terreno

DOTACIONES COMUNITARIAS (EQUIPAMIENTOS):

CLASIFICACION Y USOS

Culturales
Deportivos
Religiosos
Sanitarios
Cementerios
Militares
Instituciones y Servicios Generales de las Ciudad

ACTUACION: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los Organismos de quien dependen las zonas reguladas en las presentes Ordenanzas, requerirá dar cuenta previamente del Proyecto al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe, licencia de obras e inspección técnica de las obras, cuyo mantenimiento y conservación serán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

Las Ordenanzas que regulen las Zonas Especiales de caracter nacional y las de la ciudad serán objeto de disposiciones municipales concretas para su reserva, adquisición, tratamiento urbanístico y conservación.

Se prohíbe todo cambio de propiedad que suponga merma del caracter públicos de sus instalaciones, excepto en la enajenación por destino a vivienda social. En este caso se requerirá autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, que deberá especificar la Ordenanza de edificación que se aplique a los terrenos destinados a vivienda social en sustitución de esta ordenanza especial

ALTURA MAXIMA: El número máximo de plantas será de 3, con 12 metros como máximo entre la rasante y el alero. No obstante en caso de instalaciones especiales de interés público, podrán admitirse las alturas que requiera habitualmente el programa de servicio que se prevea

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m²

PROTECCION FRENTE A LA CONTAMINACION: No se admitirá a la red de saneamiento ningún tipo de vertido industrial sin la depuración previa del mismo, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En ningún caso se permitirá ningún vertido doméstico o industrial mediante filtración al terreno

CAPITULO III.- SUELO RUSTICO

3.1.- ESPECIFICACIONES GENERALES

3.1.- ESPECIFICACIONES GENERALES

- Definición

Tendrán la condición de suelo rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendios, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente

-Tipos

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 5/99 de 8 de Abril se fijan los diferentes tipos de suelo rústico.

1.- Suelo Rústico Común

Se considera suelo rústico común aquel que no precisa de protección específica. Dentro de este tipo de suelo consideraremos 2 categorías diferentes

1.1.- Suelo Rústico Común Ordinario

1.2.- Suelo Rústico Común de Densidad Limitada

Este último es coincidente con el interior del círculo de 3 Km de radio con centro en el reactor de la central nuclear. Entendemos que este suelo no precisa de protección especial sino únicamente una limitación en su densidad de población.

2.2- Suelo Rústico con Protección

De acuerdo con las características del municipio de Valle de Tobalina, donde existe una gran diversidad de factores que inciden en su medio tanto físico como socioeconómico, se ha considerado precisa la creación de diversas protecciones al suelo.

Así la creación de un Espacio Natural según la Orden de 27 de Abril de 1.992 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la existencia de una gran superficie de Montes de Utilidad Pública y otros de singular belleza, la ubicación de industrias de gran importancia como la Central Nuclear de Santa María de Garoña y por otro lado la riqueza agrícola de las tierras, regadas en parte por el río Ebro y sus afluentes, nos lleva a la consideración de los siguientes tipos de Suelo.

- 2.1.- Suelo Rústico con Protección Natural “Espacio Natural Montes Obarenes”
- 2.2.- Suelo Rústico con Protección Natural Montes de Utilidad Pública
- 2.3.- Suelo Rústico con Protección Natural Excepcional por su Valor Singular
- 2.4.- Suelo Rústico con Protección Especial Inadecuado por su Proximidad a la Central Nuclear
- 2.5.- Suelo Rústico con Protección Especial Afecto a la Central Nuclear
- 2.6.- Suelo Rústico con Protección Especial. Ocupado por la Central Nuclear

- Usos

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.

Asimismo en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través de procedimiento regulado en el art. 25 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

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) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

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

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

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

- Prohibiciones y Limitaciones

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, a la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos,

de altura superior a 1 metros y medio, se sitúen a menos de 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

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 propio planeamiento.

- **Condiciones estéticas**

Se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Ambito Provincial en lo correspondiente a la Comarca de Merindades, que extractamos:

a) *Materiales y colores*: Se utilizarán los materiales tradicionales en fachadas como piedras naturales en mampostería o revocos de tonos claros, tipo ocres, sólo con elementos de sillar de piedra natural. Se prohibirá el ladrillo cara vista en fachadas.

Los aleros, galerías, cuerpos volados y solanas se ejecutarán en forma y materiales análogos a los tradicionales.

b) *Composición de fachada*: Se procurará el dominio de los paños macizos sobre los vanos. Se permiten balcones y galerías corridas a lo largo de la fachada, análogas a las tradicionales

c) *Cubiertas*: Las cubiertas serán de teja, tipo árabe o similar, en colores pardos o rojizos. La inclinación máxima de la cubierta será de 35%

Se prohibirá la imitación de la piedra y el coloreado de las juntas de la fábrica. Las piedras naturales utilizadas serán las naturales del lugar o las utilizadas allí habitualmente. La introducción de forma compositivas, novedosas tanto en volúmenes como en fachadas y huecos, sólo podrá hacerse excepcionalmente, con una justificación adecuada y sin constituirse en elementos agresivos hacia su entorno inmediato.

Estas condiciones de integración estética serán de aplicación para todas las edificaciones, salvo las naves agrícolas que podrán utilizar materiales más ligeros en cierres y cubiertas, adaptándose en colores a lo indicado.

- **Vertidos**

En los casos de construcción de viviendas unifamiliares aisladas se prohíbe la depuración por filtración directa al terreno (fosa séptica) debiéndose realizar previamente una depuración primaria. Los parámetros finales de los vertidos se ajustarán a lo indicado en el Anejo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En los casos de industrias se realizará una depuración específica, previa al vertido.

3.2.- DETERMINACIONES PARTICULARES

3.2.1.- SUELO RUSTICO COMUN ORDINARIO

- Definición

Se corresponde este suelo con el indicado en la documentación gráfica, correspondiendo con el que no precisa de protección especial.

- Usos

El uso característico de este tipo de suelo es el que lo destina al aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal, cinegético y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Como excepciones tendremos:

1.- Usos Permitidos

1-a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturale.

1-b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio

2.- Usos Sujetos a Autorización

2-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.

2-b) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

2-c) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen nucleo de población

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

2-e) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

- Parcela mínima

Se fija una parcela mínima de 1.500 m².

En caso de instalaciones para infraestructuras básicas o para seguridad, se admitirán las dimensiones de la parcela necesaria para tal uso.

- Retranqueos de Edificación

A límite de parcela 7 metros

A sendas y caminos locales 7 metros a eje de caminos

A carreteras locales y provinciales 18 m. desde la arista exterior de la calzada

A carreteras autonómicas y nacionales 25 metros desde la arista exterior de la calzada

A ríos y arroyos 5 metros del margen. En distancias inferiores a 100 metros del margen se precisará la aprobación expresa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

- Retranqueos de Vallados

A límite de parcela entre colindantes sin retranqueo

A sendas peatonales 1 metro del eje del mismo

A caminos locales 5 metros a eje del mismo

A carreteras locales 8 metros al eje

Resto de las carreteras las que fije el Organismo Gestor de la Carretera

- Altura máxima

Se permitirá una altura máxima de 8 metros al alero y 2 plantas (Baja + 1), salvo justificación de necesidad de altura superior

- Ocupación

Se fija una ocupación máxima de 50%

- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m²

- **Formación de Nucleo de Población**

No se permitirá en ningún caso la construcción de vivienda alguna si se puede trazar un círculo cualquiera de R = 250 mts. que englobe más de 2 viviendas, incluida la sometida a licencia. A estos efectos no se computarán las viviendas pertenecientes a suelo urbano.

3.2.2.- SUELO RUSTICO COMUN DE DENSIDAD LIMITADA

- Definición

En aplicación del informe emitido por el Consejo de Seguridad Nuclear de 13 de febrero de 1.984 a solicitud del Ayuntamiento de Valle de Tobalina, se establece en torno a la Central una zona de radio de 3.000 m, medidos desde el edificio del reactor, cuyo objeto es apoyar las medidas de seguridad de Plan de Emergencia Nuclear de la Provincia de Burgos (PENBU). Dentro de este área el número y distribución ed habitantes ha de ser tales que garanticen razonablemente, en caso e emergencia nuclear, la adopción de medidas correctoras. No se considera una protección sino únicamente una limitación en su densidad de población.

- Usos

En este área se permiten unicamente:

- Edificaciones necesarias para la explotación agrícola o ganadera de las fincas en que ubiquen.
- Viviendas unifamiliares aisladas en un número total de 120 nuevas viviendas
- Instalaciones necesarias para las redes de infraestructuras básicas de agua, energía eléctrica y comunicaciones
- Instalaciones para control radiológico y seguridad de la población en material de radiación
- Edificaciones e instalaciones deportivas o de utilidad pública e interés social, siempre que su uso vaya mayoritariamente destinado a la propia población existente.

- Parcela mínima

Se fija una parcela mínima de 1.500 m²

En caso de instalaciones para infraestructuras básicas o para seguridad, se admitirán las dimensiones de parcela necesaria para tal uso.

- **Retranqueos de edificación**

A límite de parcela 7 metros

A sendas y caminos locales 7 metros a eje caminos

A carreteras locales y provinciales 18 m. desde la arista inferior de la calzada

A carreteras autonómicas y nacionales 25 m. desde la arista exterior de la calzada

A ríos y arroyos 5 metros del margen. En distancias inferiores a 100 metros del margen se precisará la aprobación expresa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

- **Retranqueos de Vallados**

A límite de parcela entre colindantes sin retranqueo

A sendas peatonales 1 metro al aje de la misma

A caminos locales 5 metros a eje del mismo

A carreteras locales 8 metros al eje

Resto de las carreteras las que fije el Organismo Gestor de la Carretera

- **Altura máxima**

Se permitirá una altura máxima de 8 metros al alero y 2 plantas (Baja + 1), salvo justificación de necesidad de altura superior

- **Ocupación**

Se fija una ocupación máxima del 50%

- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m²

- **Formación de Nucleo de Población**

No se permitirá en ningún caso la construcción de vivienda alguna si se puede trazar un círculo cualquiera de R = 250 mts. que englobe más de 2 viviendas, incluida la sometida a licencia. A estos efectos no se computarán las viviendas pertenecientes a suelo urbano.

3.2.3.-SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL “ESPACIO NATURAL MONTES OBARENES”

- Definición

Se corresponde este suelo con el indicado en la documentación gráfica, coincidiendo con lo establecido en la Orden de 17 de Junio de 1.998 por la Consejería de M.A y O.T. donde se definen los límites de este espacio natural.

Si por Ordenes posteriores se modifican dichos límites se entienden modificados los definidos en estas Normas. Si esta modificación implicara la exclusión de suelo actualmente delimitado, se anexionará a la Protección por Monte de Utilidad Pública si fuera el caso, a la de Baja Densidad de Población si le correspondiera, y en otro caso a la Protección por su Valor Singular. Estas modificaciones serán de aplicación automática, sin que ello suponga la tramitación de “Modificación Puntual” a las Normas.

- Actuaciones

En tanto no queda aprobado el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Montes Obarenes, se estará a lo dispuesto en el artículo 8.4 de la Ley 8/91 de Espacios Naturales de Castilla y Leon y del artículo 7 de la Ley 4/89 de Protección de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestre (B.O.E. 29-III-89).

Por consiguiente, y a fin de evitar la degradación de los espacios que se quieren proteger, la totalidad de los usos constructivos en suelo no urbanizable habrán de ser autorizados por el Consejero de Medio Ambiente y O. T., a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental y previo informe de la Dirección General, el cual autorizará o denegará la actividad o uso, pudiendo establecer medidas correctoras en relación a los mismos.

Una vez aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Montes Obarenes, se estará a lo dispuesto en el mismo.

3.2.4.-SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL “MONTES DE UTILIDAD PUBLICA”

- Definición

Se corresponde este suelo con lo indicado en la documentación gráfica coincidiendo con los Montes de Utilidad Pública, excepto aquellos que se encuentran incluidos en el Area Natural de Montes Obarenes.

En particular los montes incluidos en este tipo de suelo son:

- Monte 571 - (Término de Rufrancos)
- Monte 571-A (Término de Valujera)
- Monte 572 - (Término de Pedrosa)

- Usos

El uso característico de este tipo de suelo es la explotación forestal, admitiéndose las construcciones destinadas a:

- La propia explotación forestal
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación y a su seguridad
- Las construcciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, recreativas, de ocio y acampadas, siempre sometidas al control establecido para ellas por las autoridades competentes.

- Las obras y construcciones de interés público vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras de las obras públicas y no con el servicio del usuario

- Excepcionalmente y con la expresa autorización de la Consejería de Medio Ambiente, las obras de interés público que necesariamente tengan que ubicarse en este suelo.

- Características de las Edificaciones

Las edificaciones no sobrepasarán una altura de 7 mts., referidas al alero teniendo como máximo 2 plantas (Baja + 1), salvo justificación de necesidad de una altura superior.

Los vallados se situarán a lo indicado para el suelo rústico común.

Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo a caminos de 7 mts. referido al eje del mismo. Se mantendrá un retranqueo mínimo a linderos de 7 mts.

Se tendrá especial cuidado en la integración estética, permitiéndose utilizar en la composición de fachadas y cubiertas únicamente materiales tradicionales como piedra natural, revoco en tonos ocres claros, teja tipo árabe en tonos pardos o rojizos y madera, tanto para fachadas como para la carpintería exterior.

- **Norma Específica Aplicable**

En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en la Ley de Montes y su reglamento, teniendo en cuenta especialmente lo definido en el artículo 38.1 de dicha Ley y en los artículos 203, 206 y ss. y 229 del Reglamento que la desarrolla.

Los suelos definidos en los planos dentro de las delimitaciones de Montes de Utilidad Pública y que están también incluidos en alguna categoría de protección de suelo no urbanizable serán regulados por la legislación de Montes, siendo la calificación urbanística de carácter subsidiario o complementario.

3.2.5.-SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL- EXCEPCIONAL VALOR SINGULAR

- Definición

Se corresponde con los señalados en la documentación gráfica incluyendo los suelos de alto valor natural, didáctico, paisajístico y ecológico, siempre que no esté incluido en protecciones específicas (Espacios Naturales o Montes de Utilidad Pública).

- Usos Permitidos

- Se permitirán obras e instalaciones encaminadas a la puesta en valor de su singularidad

- Asimismo se permitirán construcciones e instalaciones relacionadas con el interés público y que por su naturaleza deben estar incluidos en este tipo de suelo.

En ambos casos se prohíbe expresamente la construcción en contacto con puntos clave de especial interés.

- Parcela Mínima

Se fija una parcela mínima de 1.500 m².

En caso de instalaciones para infraestructuras básicas o para seguridad, se admitirán las dimensiones de parcela necesaria para tal uso.

- Retranqueos de Edificación

A límite de parcela 7 metros

A sendas y caminos locales 7 metros a eje caminos

A carreteras locales y provinciales 18 m. desde la arista exterior de la calzada

A carreteras autonómicas y nacionales 25 metros desde la arista exterior de la calzada

A ríos y arroyos 5 metros del margen. En distancias inferiores a 100 metros del margen se precisará la aprobación expresa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

- **Retranqueos de Vallados**

Se estará a la dispuesto en el suelo rústico común

- **Altura Máxima**

Se permitirá una altura máxima de 7 metros al alero y 2 plantas (Baja + 1), salvo justificación de necesidad de altura superior.

- **Ocupación**

Se fija una ocupación máxima del 15%

- **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será de 0,15 m²/m².

- **Integración Estética**

Se tendrá especial cuidado en la integración estética, permitiéndose utilizar en la composición de fachadas y cubiertas únicamente materiales tradicionales como piedra natural, revoco de tonos ocres claros, teja tipo árabe en tonos pardos o rojizos y madera, tanto para fachadas como para la carpintería exterior.

3.2.6.-SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL INADECUADO POR SU PROXIMIDAD A LA CENTRAL NUCLEAR

- Definición

Comprende el suelo así delimitado en la documentación gráfica y corresponde al suelo situado en contacto con el perímetro de la Central Nuclear.

- Usos

Se considera que debido a su extraordinaria proximidad a la Central Nuclear no se debe permitir más usos que su aprovechamiento agrícola, no autorizándose, por tanto, ningún tipo de construcción sobre él, salvo los destinados a la seguridad y obras públicas.

- Parámetros Urbanísticos

Se admitirán los necesarios, previa justificación.

3.2.7. SUELO RUSTICO DE PROTECCION ESPECIAL AFECTO A LA CENTRAL NUCLEAR

- Definición

Los terrenos que lindan con la zona urbanizada de la explotación nuclear, y que se encuentran dentro del “Área de Exclusión” de la Central Nuclear, son clasificados como suelo rústico de protección especial, admitiéndose únicamente las instalaciones que sean reconocidas de utilidad pública afectas a la Central Nuclear.

- Condiciones

Esta zona se destina a protección de las instalaciones existentes de la Central Nuclear, o aquellas instalaciones que se consideren necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones actuales.

La edificabilidad y ocupación de parcela será libre, justificando para cada actuación el volumen de edificación requerido y su ocupación de parcela.

3.2.8.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL - OCUPADO POR LA CENTRAL NUCLEAR

- Definición

Corresponde exclusivamente al área de funcionamiento de la central electronuclear de Santa María de Garoña y sus instalaciones complementarias de seguridad, hospedaje de empleados y visitantes y almacenes.

- Usos

Los únicos usos admisibles son los estrictamente necesarios para el normal funcionamiento y seguridad de la Central Nuclear de Santa María de Garoña.

- Disposición de la Edificación en la Parcela

Será libre, con sujeción a las especificaciones legales relativas a producción de energía eléctrica y al uso de energía nuclear.

- Edificabilidad, Ocupación y Alturas

La edificabilidad y ocupación de parcela será libre, justificando para cada actuación el volumen de edificación requerido y su ocupación de parcela.

3.2.9.- Suelo Rústico con Protección Cultural

- Definición

Corresponde a los terrenos e inmuebles referidos en los catálogos cultural y arqueológico, quedando señalados en los planos de clasificación.

- Tramitación y Protección

En el capítulo IV de este documento se especifican, tanto la tramitación a seguir como las protecciones exigidas, según la categoría que corresponda a cada elemento.

- Usos

Serán usos permitidos los necesarios para la protección característica del suelo, así como los usos no prohibidos ni sometidos a autorización.

Serán usos prohibidos las actividades extractivas en todas sus categorías, las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, los usos industriales comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Serán usos sometidos a autorizaciones, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su servicio, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, y los otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

En el caso de el suelo protegido culturalmente le corresponde a su vez otro tipo de protección por estar integrado en el área que le corresponde, será de aplicación también esta segunda protección.

- Parámetros edificatorios

Serán de aplicación las especificaciones del tipo de suelo rústico sobre el que se superponga, sin perjuicio de las protecciones más restrictivas indicadas en el Capítulo IV.

CAPITULO IV.- PROTECCIONES ESPECIALES

4.1.- GENERALIDADES

4.1.1- Definición

Se redacta esta normativa de protección especial a fin de fijar una protección adicional a las estipulaciones indicadas en las ordenanzas en suelo urbano, o a las diferentes protecciones en suelo rústico. De tal forma que el hecho de estar incluido en estas protecciones, no exonera del cumplimiento del resto de la normativa aplicable.

4.1.2.- Ambito de Aplicación

Se refiere esta Capítulo a las protecciones de los elementos o lugares, y sus entornos de interés cultural o arqueológico, relacionados en los catálogos correspondientes.

4.1.3.- Categorías de Protección

Se definen tres tipos de normativa diferente.

- Los elementos indicados en el catálogo cultural
- Los Inmuebles Declarados de Interés Cultural (BIC)
- Los elementos indicados en el Catálogo Arqueológico

Si se diera el caso de que un mismo elemento aparece en 2 o más de las categorías anteriores, se respetarán todas y cada una de las protecciones indicadas.

4.2.- NORMAS DE PROTECCION CATALOGO CULTURAL

NORMAS DE PROTECCIÓN CATALOGO CULTURAL

4.2.1.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

La inclusión de un determinado elemento en el catálogo supone unas normas de protección del bien, sin que ello suponga la exoneración del cumplimiento de las exigencias de la normativa urbanística tanto de carácter general como particular, siempre que no están en contradicción con la protección indicada.

Sobre las fachadas de los bienes catalogados no se podrán instalar elementos superpuestos (carteles publicitarios, antenas, etc), que menoscaben la correcta apreciación, pudiendo instalarse, si la normativa particular no lo prohíbe, elementos superpuestos con diseños acordes, o que se integren en el propio elemento.

Deberá evitarse, dentro de lo posible, la distribución de canalizaciones de instalaciones en fachadas de los elementos inventariados. Si ello no fuera posible se tendrá especial cuidado en que su visión no deteriore su aspecto.

Los bienes catalogados o no, que posean escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas de análoga índole, deberán esperar la ubicación de dicho elemento y precisarán autorización previa del órgano cultural competente ante cualquier intervención que se pretenda realizar, tanto sobre el elemento como sobre el inmueble. En cualquier caso todos estos elementos son Bienes de Interés Cultural (BIC) y como tales tendrán por si mismos protección integral.

La existencia de un bien catalogado en suelo rústico supone la prohibición expresa de ejecución o instalación de construcción o elemento alguno, en un radio de 50 metros, que menoscabe la percepción de dicho bien.

4.2.2.- PROTECCIÓN INTEGRAL

La inclusión de un bien en el catálogo con protección integral, supone la prohibición expresa de alteración de su volumen y características del mismo, tanto interior como exteriormente.

Se permiten obras de mantenimiento, restauración y recuperación.

Se permiten las obras de eliminación de elementos añadidos sin valor en sí mismos, siempre que se puedan identificar perfectamente.

Se permiten la transformación de usos, siempre que ello no suponga una alteración de las características arquitectónicas del bien.

Cualquiera otra obra que pudiera modificar volúmenes o el carácter del bien precisa la autorización expresa del órgano cultural competente.

4.2.3.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

La inclusión de un bien en el catálogo con protección estructural supone la prohibición de actuación alguna que modifique las características externas del edificio, pudiendo realizarse obras de reestructuración interior, incluso cambio de uso.

Se permite la eliminación o modificación de elementos no valiosos o sin interés arquitectónico.

Se permiten obras de mantenimiento, restauración y recuperación.

Se permiten actuaciones anejas que no afecten a elementos de valor, siempre que se justifique su integración con el resto del edificio, debiéndose proceder de igual forma que en actuaciones en frentes con protección ambiental.

4.2.4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

La inclusión de un inmueble en un frente protegido ambientalmente supone que en las obras de reforma o de nueva ejecución afectado por el mismo se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Se emplearán materiales en la fachada similares a los predominantes en el frente protegido
- Se utilizarán tipologías constructivas acordes con las predominantes en el frente protegido
- Se establecerá la altura del inmueble teniendo en cuenta las alturas de los edificios que conforman el frente, de forma que la sucesión de alturas sea armónica
- Se mantendrán aquellos elementos característicos del frente protegido.

Para garantizar lo anterior, el proyecto deberá presentar fotografías y alzados de las edificaciones que conforman el frente (al menos dos edificaciones a cada lado), con el estado actual de la edificación afectada, en caso de reforma y en cualquiera, el alzado compuesto del conjunto después de la reforma o nueva construcción.

4.3.- NORMAS ESPECIFICAS PARA BIENES DECLARADOS
DE INTERES CULTURAL (BIC)

NORMAS ESPECIFICAS PARA BIENES DECLARADOS DE INTERES CULTURAL (BIC)

4.3.1.- Afecciones

En el caso de un Bien Declarado de Interés Cultural (BIC) en suelo urbano quedarán afectadas las edificaciones que compartan fachada con éste.

En el caso de que un Bien Declarado de Interés Cultural (BIC) situado en lugares singulares exentos quedarán afectados una banda de 50 m desde el límite exterior.

Estos entornos tendrán una protección ambiental sin perjuicio de otro tipo de protecciones que pudieran corresponderle.

4.3.2.- Tramitación

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un Inmueble Declarado de Interés Cultural (BIC) o sus entornos afectados, deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de cultura de la Junta de Castilla y León, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. (Art. 36 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

4.3.3.- Normativa de Aplicación

En los Inmuebles Declarados de Interés Cultural (BIC) la normativa de aplicación será la que determinen los preceptivos informes previos del órgano competente en cultura de la Junta de Castilla y León.

4.4.- NORMAS DE PROTECCIÓN
CATALOGO ARQUEOLÓGICO

NORMAS DE PROTECCIÓN CATALOGO ARQUEOLOGICO

4.4.1.- Consideraciones Generales

De acuerdo con lo expresado en el catálogo arqueológico, redactamos la normativa en los siguientes apartados:

- 1.- Planteamientos generales de la NORMATIVA.
- 2.- Categorías de protección y mecanismos de control que corresponden a cada una de ellas.
- 3.- Procedimiento de actuación.
- 4.- Indicaciones referidas a la conservación de los restos arqueológicos recuperados.

A fin de evitar contradicciones entre esta normativa y lo indicado en el catálogo arqueológico se transcribe literalmente alguno de los párrafos.

4.4.2.- Planteamientos generales de la NORMATIVA

4.4.2.1.- Tipos de Elementos

Nos podemos encontrar con distintos tipos de elementos entre los que distinguimos fundamentalmente cuatro: los yacimientos arqueológicos, los hallazgos aislados, los elementos arquitectónicos y los solares urbanos.

Las dos primeras categorías –yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados- Se tratan de localizaciones arqueológicas identificables en la superficie del terreno a partir de la presencia de restos de cultura material, cuya aparición puede deberse a diversos factores, bien producidos por la actividad humana – roturaciones para cultivos, infraestructuras, construcciones, etc.- o por factores naturales –erosión-.

Los yacimientos arqueológicos se diferencian de los hallazgos aislados por el volumen de los restos reconocidos en superficie, puesto que, mientras que en los primeros tales evidencias pueden ser de diferente magnitud, pero siempre apreciables, en el segundo no son más que esporádicos ejemplares que por su

especial valía independiente merecen ser tenidas en cuenta dentro de un Inventario General.

Los elementos arquitectónicos son aquellas construcciones, en pie o en ruinas, que todavía son perceptibles por encima de la línea de suelo, sean éstos edificios religiosos (iglesias, monasterios, ermitas, santuarios ...), civiles (palacios, casas, puentes ...) o militares (murallas, fuertes, torres ...). Algunos de estos ejemplos se localizan en zona rústica (caso de las ermitas), sin embargo, la gran mayoría se identifican sobre suelo urbano.

Por último, los solares urbanos son aquellos espacios localizados dentro del núcleo poblacional, construidos o no, y que pueden albergar en la actualidad estructuras modernas, pero bajo la cota del suelo actual resulta probable la aparición de restos arqueológicos de interés. Su localización depende, fundamentalmente, de la documentación histórica recopilada y de los estudios y mapas antiguos disponibles. A través de ellos es posible ubicar antiguos edificios o estructuras, tales como iglesias, conventos desaparecidos, viejas necrópolis y tramos de muralla.

4.4.2.2.2- *Elementos Amenazados.*

Se considera que los elementos catalogados se ve amenazados, en cuanto a los planes urbanísticos se refiere, en los siguientes casos:

- Cuando dentro del espacio urbano los elementos se vean afectados por proyectos de construcción de viviendas de nueva planta y las obras impliquen algún tipo de remoción del subsuelo, ya sea por vaciado integral del solar, ya sea por la apertura de zanjas o fosas para cimentación.
- Cuando los elementos arquitectónicos en pie se vean afectados por obras de remodelación o acondicionamiento, siempre que las mismas impliquen remoción del suelo.
- Cuando en el caso de yacimientos arqueológicos localizados en suelo urbano de uso industrial éstos se vean involucrados por las tareas de acondicionamiento o construcción de naves y nuevas plantas.

- Cuando, en el caso del suelo rústico, el Ayuntamiento tome alguna medida destinada a la recalificación o remodelación del entorno, siempre que aquellas impliquen remoción o desmontes del terreno.
- Cuando en el caso de suelo rústico se solicite la licencia para la ubicación de instalaciones de cualquier tipo que impliquen remoción de tierras.

4.4.2.3.- *Entornos de Protección*

Se definen los siguientes entornos de protección:

- En el caso de los BIC (Bienes de Interés Cultural), los entornos son relativamente amplios, extendiéndose hasta los 50 m en aquellos situados en suelo rústico, según señala el art. 32 de la Ley 5/1999 de Ordenación Urbana de Castilla y León. En el caso de Las Ermitas asentadas en terreno rústico o urbano se establece un entorno de 8 m alrededor del perímetro exterior del edificio. En lo referente a Los Puentes, el entorno se amplía, igualmente, a 8 metros a cada lado de los muros.

- En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará al ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación

4.4.2.4.- *Medidas Correctoras*

Las fórmulas para abordar los problemas arqueológicos suscitados en cada caso varían en función de las categorías que se establecen.

- La Excavación Integral consiste en la apertura, mediante metodología arqueológica, de toda la superficie afectada por las obras que coincida con el elemento patrimonial protegido. Sólo se pueden respetar aquellos espacios de seguridad dictados por otras normativas paralelas, y pequeños sectores cuyo carácter estéril quede perfectamente comprobado en el transcurso de la intervención.

- Los Sondeos Arqueológicos consisten en la apertura de “catas” cuyas dimensiones y forma pueden variar en función de los objetivos marcados en la intervención, que cubren una parte proporcional del espacio afectado por las obras y que se ubican de manera ordenada o razonada dentro de los límites delimitados para la intervención. Los sondeos podrán ser, por otra parte, mecánicos, manuales o mixtos, según determinen las circunstancias y siempre en coordinación con los servicios técnicos de arqueología de la Junta de Castilla y León.
- El Control Arqueológico consiste en la observación y custodia directas de las tareas de remoción de tierra o de vaciado de solares por parte de un técnico especializado. Tiene un carácter preventivo en aquellos lugares previamente sondeados y cuyos restos no son especialmente relevantes.

4.4.3.- Categorías y Areas de protección.

Medidas y mecanismos de control aplicables en cada caso.

Se establecen tres Categorías de Protección, correspondiendo a cada una de ellas la aplicación de distintas medidas en el caso de que su conservación se vea amenazada. Esta discriminación en cuanto al nivel de salvaguardia, se realiza con criterios objetivos que han ayudado a elegir el tipo de actuación necesaria para recuperar la información que los distintos yacimientos son capaces de ofrecer, siendo conscientes siempre del carácter preventivo que, en general, ha regido en la elaboración de esta normativa.

- TIPO A: Protección integral

En esta esfera se incluyen *aquellos elementos catalogados de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante*, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia de restos bajo el suelo.

La medidas a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados es la *excavación integral/total de toda la superficie que se vea afectada por las obras*.

Esta decisión, sin embargo, será tomada de forma apriorística en muy pocas ocasiones, puesto que se trata de una categoría a la que se accede tras la confirmación de la trascendencia de los restos.

Pese a ello, tal clasificación se puede adquirir por elementos o espacios previamente calificados dentro de rangos inferiores y en los cuales las medidas aplicadas, normalmente sondeos estratigráficos, avalen la presencia de restos destacados.

- TIPO B: Protección secundaria

Este rango se reserva para *aquellos elementos en los que, siendo posible y probable la presencia de restos arqueológicos, es necesaria una verificación previa de su valor.*

En este caso, la normativa establece la necesidad, ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, de *realizar sondeos estratigráficos previos* que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos para, con posterioridad, tomar una correcta decisión sobre su futuro. Los sondeos, en esta segunda categoría, abarcarán una superficie similar al 10 % del espacio afectado por las obras.

Este nivel de protección afecta a la mayoría de los elementos inventariados en el catálogo, puesto que, pese a ser conscientes de las altas posibilidades de que se conserven restos arqueológicos bajo su suelo, se desconoce el grado de conservación en el que se encuentran y el nivel de información que pueden llegar a proporcionar. De esta manera se evita calificar como Zona A de protección grandes espacios en el interior del casco urbano, por lo menos hasta que los resultados de los sondeos nos proporcionen los datos necesarios para su valoración objetiva. Tras esta última, las soluciones a tomar pueden ser de tres tipos:

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener la calificación de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras.

- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un *Control Arqueológico* de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado.
- Si, por último, los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan nimia que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica puede darse por finalizada.

En cualquiera de los casos planteados, la mencionada valoración objetiva deberá ser realizada por el técnico especializado responsable de los trabajos arqueológicos, el cual actuará siempre en coordinación con los técnicos de la sección de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura de Burgos (Junta de Castilla y León).

- TIPO C: Protección secundaria

Los elementos con categoría C de protección son *aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aún siendo probable, no está garantizada.*

La medida correctora en estos casos es la de efectuar sondeos arqueológicos similares a los propuestos para el caso anterior pero con una menor intensidad, es decir, abarcando una superficie proporcional menor, que en este caso establece un 5% del espacio afectado por las obras.

Este supuesto se reserva para sectores o elementos urbanos y rústicos donde, ya sea por trabajos previos de prospección o por el estudio de la documentación histórica, existen indicios de que pudieran aparecer restos arqueológicos, pese a no poder asegurarlo, no poder ubicarlos con exactitud o no poder garantizar un mínimo nivel de conservación de los mismos. En este grupo se incluyen, por lo tanto, algunos de los hallazgos aislados y yacimientos arqueológicos documentados en el Inventario Arqueológico Provincial, cuya naturaleza en superficie se muestra esquiva, y ciertos solares urbanos en cuyo subsuelo podrían detectarse vestigios de viejos edificios religiosos o civiles ya desaparecidos y cuya localización cartográfica no es segura, así como aquellos otros solares urbanos en los que es

bastante probable la desaparición de los restos a causa de la construcción de nuevas viviendas.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos recuperados en estos sondeos, las resoluciones a seguir son las mismas que en el caso anterior:

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado parará a obtener la calificación de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un *Control Arqueológico* de las obras de remoción o vaciado de los sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado.
- Si, por último, los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan nimia que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica puede darse por finalizada.

En cualquiera de los casos, la mencionada valoración objetiva deberá ser realizada por el técnico especializado responsable de los trabajos arqueológicos, el cual actuará siempre en coordinación con los técnicos de la sección de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura de Burgos (Junta de Castilla y León).

4.4.4.- Procedimiento de actuación

A partir de la fecha en la que se solicite en el Ayuntamiento la preceptiva *Licencia de Obra* sobre alguno de los espacios que muestran algún tipo de protección, ésta no podrá ser redactada de forma definitiva antes de solucionar la documentación arqueológica.

En aquellos solares urbanos incluidos en alguno de los tres ámbitos de protección en los que se han producido recientemente obras de levantamiento del subsuelo que, con toda seguridad, destruyeron restos arqueológicos.

Se plantea la posibilidad de que *el promotor de la obra pruebe de manera fehaciente el vaciado del solar en fecha anterior a la entrada en vigor de esta nueva normativa, o la imposibilidad de conservación de cualquier tipo de resto arqueológico.* Esta certificación se puede hacer de las siguientes formas:

- Mediante la presentación del *Proyecto Arquitectónico referido a la última obra sobre el solar* en el que se demuestre el vaciado del mismo hasta cota geológica.
- Mediante un *informe redactado por un técnico especializado en arqueología en el que se certifique la imposibilidad de recuperación de restos arqueológicos.* Este último no supondrá la necesidad de una intervención arqueológica previa ni la solicitud de Permisos a los servicios técnicos de la Junta de Castilla y León, y consistirá en la inspección ocular del espacio y en la comprobación de las cotas alcanzadas en los sótanos o garajes que se localizan bajo tierra. Este informe puede aportar, así mismo, toda la información adicional que se crea conveniente para atestiguar la inexistencia, en la actualidad, de cualquier resto arqueológico, desde testimonios orales hasta fotografías de las obras.

Ambas medidas pueden ser solicitadas de forma conjunta por parte de los técnicos del Ayuntamiento si éstos, que deben actuar siempre en coordinación con los técnicos de la Sección de Arqueología de la Junta de Castilla y León, lo consideran oportuno.

Si con estas medidas se comprueba el carácter innecesario de la intervención arqueológica, el procedimiento para la realización de obras de cualquier tipo seguirá su trayectoria habitual, habiéndose solventado el aspecto patrimonial.

Pese a todo, esta Cláusula dentro de la normativa de protección del patrimonio cultural, no afectará a aquellos solares protegidos en los que las obras efectuadas hayan sido puntuales o parciales, donde los vaciados no hayan sido completos o donde, de manera evidente, los rebajes del suelo no hayan alcanzado el substrato geológico. Por lo tanto, la certificación de obras de acondicionamiento, de acometidas de servicios o de instalación de cimientos mediante zanjas o pequeños bataches, no exime de la necesidad de nuevas intervenciones arqueológicas.

Casos distintos son, por supuesto, aquellos solares urbanos edificados recientemente que cuentan con un estudio arqueológico previo certificado por su correspondiente Informe Técnico depositado en la Unidad Técnica de Arqueología de la Junta de Castilla y León. Estos solares, lógicamente, quedan fuera de las medidas protectoras en el caso de que se efectuara una nueva reedificación.

Cuando no se dan estas circunstancias, es decir, en aquellos solares urbanos y elementos arquitectónicos protegidos, o en los espacios rústicos con valor cultural (yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados) en los que no se puede demostrar, a priori, la existencia de restos arqueológicos, se exigirá la intervención arqueológica que corresponda según el nivel de protección en el que se encuentren. Dicha intervención se llevará a cabo a través de los siguientes pasos:

1.- Encargo formal a una empresa que preste servicios arqueológicos o a un técnico especializado y competente en arqueología de los trabajos que marca la norma. Esta solicitud será efectuada por el promotor de las obras o por aquellas personas u organismos que financien las tareas de documentación arqueológica. En este sentido, la entidad contratante deberá tener en cuenta y cumplir con la exigencias establecidas en el artículo 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ha entrado en vigor el día 1 de julio de 2004, sobre responsabilidad subsidiaria del contratista y subcontratista en el ámbito tributario.

2.- Realización, por parte del técnico contratado para los trabajos arqueológicos, de una Propuesta de Actuación que se ciña a las normas del catálogo y que sea presentada en el Servicio Técnico de Arqueología de la Junta de Castilla y León para su aprobación.

3.- Redacción, por parte de los responsables de la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, del pertinente Permiso de Excavación.

4.- Intervención arqueológica en el espacio afectado por las obras.

5.- Redacción, por parte de los responsables, del preceptivo Informe Técnico siguiendo las directrices marcadas en los Pliegos de Condiciones que acompañan al permiso de excavación. Al final de este informe, además, se establecerán las medidas correctoras y

las propuestas de actuación posteriores. Éstas serán de distinta índole según la intervención efectuada y se podrán aplicar las opciones que se especifican en el apartado anterior a la hora de explicar los distintos niveles de protección.

4.4.5.- La conservación de los restos arqueológicos recuperados

La aparición de restos arqueológicos no siempre lleva aparejada su conservación. Más bien, al contrario, en un gran número de ocasiones las evidencias, tras su correcta documentación y su debido registro, pueden ser levantadas de manera que se puedan continuar las obras que provocaron la intervención. La decisión definitiva siempre se tomará en coordinación con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León y, en su caso, se remitirá a la Comisión de Patrimonio para su última resolución.